

Deltagere: Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen og Stefan Sørensen samt suppleant Robina Yasin.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Nils-Erik Winter samt Johnny Christensen

Ekstraordinært: Organisationsformanden i Kalundborg, Tommy Jensen.

Afbud: Suppleant Søs Funch

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 8. oktober 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	976
2.	Beslutningspunkter.....	976
2.1.	Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme	976
3.	Orienteringspunkter.....	977
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer	977
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen.....	977
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	978
3.3.1.	Orientering om inflationshjælp	978
3.3.2.	Orientering om afdeling 049-0 Ege volden - Institutionerne.....	978
3.3.3.	Orientering om kommende renovering afdeling 044-0 Sønderkærgården	979
3.3.4.	Orientering om renovering afdeling 083-0 Dryadevej	979
3.3.5.	Orientering om og erfaringer med AlmenIndkøb.....	979
3.3.6.	Orientering om Rosenhøj projektet – møde med Hvidovre kommune.....	980
3.3.7.	Orientering om opmåling af varme (DOL)	980
3.3.8.	Orientering om kommende møde vedr. varmeudnyttelse/afkøling	981
3.3.9.	Orientering om afd. 002-0 Sønderkærgården, 75-års jubilæum.....	981
4.	Orientering fra Byg	981
4.1.	Afdeling 002-0 Sønderkærgården – nedlægning af boliger	981
4.2.	Afdeling 020-0 Strandbyparken - helhedsplan.....	982
4.3.	Afdeling 082-0 Rosenhøj – stigstreng mm.....	982
5.	Eventuelt	982

1. Velkomst

Erik bød velkommen, herunder særligt til Tommy Jensen fra Kalundborg og Johnny Christensen fra AlmenIndkøb.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme

Administrationen har fra Fjernvarme Distributionsselskab Hvidovre modtaget varslng om prisforøgelse med ca. 15 % på varmen med ikrafttræden fra d. 1. januar 2025.

Administrationen er oplyst følgende:

Prisforøgelsen sker som følge af udmelding om prisforøgelse fra Vestegnens Kraftvarmeselskab (VEKS), der leverer varme til Fjernvarme Distributionsselskab Hvidovre.

VEKS' forklaring på prisforøgelsen er følgende:

"En væsentlig del af forklaringen på prisstigningen er underskuddet fra 2023 på ca. 235 mio. kr. VEKS har ansøgt Forsyningstilsynet om at få fem års tilbagebetalingstid. Forsyningstilsynet er vendt tilbage med et udkast til afgørelse, hvor underskuddet skal hentes ind hos kunderne over bare tre år. Dette udkast til afgørelse er indregnet i prisstigningen.

Prisstigningen skyldes herudover primært stigende brændselspriser, faldende elpriser og ændrede afgiftsforhold hos alle vores producenter."

Dette betyder at gennemsnitsprisen for fjernvarme stiger fra 1. januar med ca. 15 pct.

For en standardlejlighed med et årligt forbrug på 15 MWh, svarer de ændrede priser til en årlig merudgift på ca. 1.320 kr. inkl. moms samlet set for varmeåret 2025.

Fjernvarme Distributionsselskab Hvidovre repræsentantskab har enstemmigt besluttet, at der pr. 1. januar 2025 sker en ændring af aconto opkrævningerne, således at acantobetalingen fordeles over 12 måneder.

I dag opkræves fjernvarmeforbrugerne 7 aconto opkrævninger fordelt over året. Aconto opkrævninger opkræves januar, februar, marts, april, juni, september og november. Aconto opkrævninger skal i højere grad afspejle forbruget månedsvist for at give forbrugerne et bedre indblik i deres varmeforbrug. Derfor er det besluttet at ændre aconto opkrævningerne fra 7 til 12 med virkning fra 2025.

Erik forklarede baggrunden for de seneste års prisstigninger på fjernvarme, herunder at der ikke har været mulighed for at blive hørt som forbruger.

Bestyrelsen godkendte varslings om prisstigning på fjernvarme.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at der ikke har været nogle henvendelser i organisationen siden sidste møde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar fortalte, at der havde været Hovedbestyrelsesmøde den 10. september, hvor en mulig sammenlægning med DAB blev drøftet. Nedenstående er udsendt til afdelings- og organisationsbestyrelser i Lejerbo efter mødet.

"Bestyrelserne i de almene administrationsorganisationer DAB og Lejerbo har besluttet at undersøge, om det vil give mening for de to organisationer at lægge sig sammen.

Det skal ske med henblik på at styrke både DAB og Lejerbo til fremtiden. Det er i sidste ende en beslutning, der skal træffes af de to administrationsorganisationers repræsentantskaber. Beslutningen er en fremtidssikring, der skal være med til at sørge for, at både de nuværende og kommende generationer af beboere i DAB og Lejerbo får en administration af høj kvalitet, mens administrationshonoraret ikke behøver at stige unødigt meget.

Behov for flere skuldre

Beslutningen er taget, fordi begge parter oplever et stærkt stigende behov for ressourcer til at løse opgaver, der går ud over kerneopgaverne. For eksempel på grund af nye krav til alt fra effektiviseringer, dokumentationskrav og til implementering af politiske beslutninger og administration af ny lovgivning. Mange af opgaverne kræver udvikling af digitale løsninger og nye kompetencer.

Vi ser altså ind i en fremtid, hvor der kommer meget omkostningstunge udviklingsopgaver. Og fremfor bare at skrue op for administrationshonoraret, vil bestyrelserne kigge på muligheden for at være flere om at dele udgiften.

Samtidig vil en mulig sammenlagt administrationsorganisation kunne styrke den lokale tilstedeværelse rundt omkring i landet.

Og endelig vil det kunne fremtidssikre administrationselskabet som en særdeles attraktiv arbejdsplads med virkelig stærke faglige miljøer.

Hvad skal der ske?

I den kommende tid skal de to bestyrelser sammen med de to direktioner undersøge mulighederne nærmere. Inden årsskiftet vil bestyrelserne træffe beslutning om, hvorvidt de vil anbefale en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo til de respektive repræsentantskaber. Hvis det er tilfældet, vil repræsentantskaberne skulle træffe den endelige beslutning i det nye år.

Fakta

DAB administrerer 57.000 enheder fra hovedkontoret på Frederiksberg og 5 lokale kontorer.

Lejerbo administrerer 38.000 enheder fra hovedkontoret i Valby og 8 regionale kontorer.”

Der var en længere drøftelse af fordele og ulemper ved en sammenlægning med DAB, og konklusionen var, at der var overvejende flest fordele for beboerne i Lejerbo ved en sammenlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om inflationshjælp

På organisationsmødet den 14. august 2024 blev der orienteret om inflationshjælp. I Lejerbo Hvidovre har afdeling 654-0 Holmelundsvej fået hjælp som den eneste afdeling. Det er effektueret i september måned, hvor beboerne har fået en måneds gratis husleje.

3.3.2. Orientering om afdeling 049-0 Egevolden - Institutionerne

Der er tre institutioner i afdelingen, og kun på den ene er asbesttaget skiftet. Lejer (Hvidovre Kommune) mener, at udlejer skal skifte de to resterende asbestholdige tage og sanere såvel udearealer som loftsrum på de tre institutioner.

Efter aftale med Hvidovre Kommune iværksatte Lejerbo luftmålinger for at fastslå, om grænseværdierne for asbest er overskredet, og om kilden nærmere kan fastslås.

Luftmålingerne viser, at der ikke er asbest i sundhedsskadelige mængder. Om kilden til den observerede asbest stammer fra de to resterende tage er ikke muligt at komme nærmere.

Lejerbo har derfor i høringssvar af den 4. september 2024 anfægtet kommunens påstand om, at der skulle forefindes asbest i sundhedsskadelige mængder, samt at kilden skulle være de to tage. Lejerbo har på trods af dette tilbudt at inddække de to tage (hverken fjerne asbest eller sanere). Inddækning er en anerkendt og lovlig metode, og udgiften hertil er mindre end ved udskiftning af tagene.

Om der kommer en opsigelse/ophævelse eller et påbud fra Hvidovre Kommune er endnu uvist, da der ikke har været respons på høringssvaret.

3.3.3. Orientering om kommende renovering afdeling 044-0 Sønderkærgården

Der arbejdes på en større omfattende renovering i afdelingen, og det skal derfor overvejes, hvorvidt organisationen ønsker at være repræsenteret i et byggeudvalg, særligt pga. projektets størrelse.

Der var en drøftelse af, hvem der skal være rådgiver på sagen, og afdelingsbestyrelsen ønsker ikke, at det skal være Cowi som vælges til rådgiver. Nils-Erik forklarede, at sagen skal belyses, så der kan tages stilling til om sagen skal udføres på én gang eller i mindre bidder.

Både Michael og Stefan hjælper afdelingsbestyrelsen, og deltager efter behov i byggeudvalgsmøder.

3.3.4. Orientering om renovering afdeling 083-0 Dryadevej

Tidsplan for skimmelrenovering og udskiftning af døre og vinduer forløber som planlagt og forventes færdig i juni 2025. Fra medio oktober 2024 er der ikke flere beboere, der er genhuset i Strandbyparken, men udelukkende på Dryadevej i de 3 ledige lejemål.

3.3.5. Orientering om og erfaringer med AlmenIndkøb

På mødet deltager en repræsentant fra AlmenIndkøb, hvor der vil være en gennemgang af, hvorledes opstarten er gået, samt mulighed for at stille spørgsmål.

Siden fælles opstartsmøder sidst i maj, har der været afholdt et opstartsmøde for hver enkelt afdeling. Det er aftalt, at alle ejendomskontorer følger hver sag tæt med vores nye samarbejdspartnere for at følge op på, om de indgåede aftaler overholdes, og om timeforbruget er overensstemmelse med arbejdets karakter.

Vores erfaringer med HRH tømrer og HRH VVS er for det meste positive, hvilket skyldes deres mangeårige erfaring med AlmenIndkøb og med en række af vores afdelinger.

GSG har haft en blandet opstart. Kvaliteten af deres malerarbejde har været svingende, og priser for arbejde udover en normalstandsættelse har i nogle tilfælde været dyrere end den tidligere leverandør. Der har grundlæggende været en god løbende dialog med GSG, og der er aftalt en række møder med GSG i oktober måned, for at følge op på uoverensstemmelser med priser og kvalitetsniveauet af flyttelejligheder.

Vi er udfordret med elektrikerfirmaet Kildee i flere afdelinger. En del af deres fremsendte regninger har et for højt timeforbrug i forhold til tidligere praksis. Derudover har der været en unødigt anvendelse af lærlinge, som har afstedkommet en aftale med Kildee om kun at benytte lærlinge, når der kræver mere end en elektriker til at udføre et givent arbejde.

Vi har haft et opklarende møde med Kildee vedr. Sognegårds Alle og Rosenhøj, hvor vi har

gennemgået en række uoverensstemmelser vedrørende timeforbrug. Der aftalt nyt opfølgingsmøde primo december, hvor der forhåbentlig er sket en positiv udvikling.

Erik nævnte, at det er ærgerligt, at afdelingerne ikke kender priserne konkret, og at der fremadrettet ønskes en noget længere periode til selve opstart.

Johnny gennemgik oplæg, herunder særligt den økonomiske gevinst ved brugen af AlmenIndkøb.

Michael og Stefan spurgte ind til, hvor lang snor en leverandør kan få i de tilfælde, hvor der er gentagende fejl i fakturering mm. Nils-Erik forklarede, at der med den konkrete leverandør er aftalt et opfølgende møde, hvor der følges op på tidligere opdagede fejl og misforståelser.

Der blev spurgt til, om varmemester og lokalinspektører er klædt godt nok på til at arbejde med AlmenIndkøb. Hertil svarede Johnny, at materialet er tilgængeligt på Sharepoint, men at det kræver støtte fra driftschefen, for at alle kan navigere rundt i det.

Erik nævnte, at der fra beboerne er et ønske om, at der er én bestemt kontaktperson hos håndværkerne, eller en afløser i dennes fravær. Der er flere beboere, som har haft svært ved at få kontakt til kontaktpersonen hos GSG.

Michael gennemgik en flytteregning fra GSG, som påviste en stigning fra vores tidligere leverandør på en 4-værelses lejlighed på 25 %. *Nils-Erik forklarede, at netop det omtalte eksempel ville indgå som en del af opfølgningen med den pågældende leverandør på næstkommende møde med denne.*

3.3.6. Orientering om Rosenhøj projektet – møde med Hvidovre kommune

Der har været afholdt møde den 15. august 2024 med direktør i Hvidovre Kommune, Tine Larting, samt Lise Schou Bredvig fra tilsynet vedr. den manglende fremdrift i projektet. Der er sket en udskiftning af Lejerbos primære kontaktperson i tilsynet, og i den forbindelse var det lidt uklart, hvem der har overtaget ansvaret for projektet. På mødet var der en fælles forståelse for, at der skal handling til, og at processen skulle genstartes i det kommunale regi.

På mødet deltog organisationsformand Erik Gemmer, afdelingsformand Michael Madsen og forretningsfører Jeannette M. Larsen.

Der er siden mødet den 15. august sket det, at en ekstern aktør har kontaktet Lejerbo, og der har været afholdt et afklarende møde, for at se om der kunne være ensrettede interesser, der kunne fremme sagen.

Der har desuden været afholdt møde med Røde Kors Herberg for kvinder, som er lejer i Rosenhøj, for at afklare deres ønsker til et kommende lejemål, som ikke har ændret sig væsentligt siden sagen startede.

Administrationen vil nu sammen med tilsynet i Hvidovre Kommune arbejde på en politisk indstilling for at sikre, at der er politisk opbakning til projektet.

3.3.7. Orientering om opmåling af varme (DOL)

Projektet modtog støtte fra Landsbyggefondens bestyrelse under forudsætning af, at ansøgninger til Digitaliseringspuljerne blev godkendt. Som aftalt blev der søgt til samtlige 2200 lejemål, men vi fik kun tildelt støtte til 500 lejemål. Ansøgningsprocessen har været

meget tung. Lejerbo har overfor Landsbyggefonden italesat, at vi synes, der er meget bureaukrati og meget lidt værdiskabelse i processen.

Da oprindeligt projekt "dynamisk varmeregnskab" blev søsat, var der en forsøgsordning, der muliggjorde dette. Denne er udløbet, og der har derfor været afholdt møde med styrelsen samt Ministeriet for at afklare det juridiske grundlag for projektet.

Formelt afventer vi Landsbyggefondens endelige tilsagn. Det er farligt at love noget på andres vegne, men vi forventer, at dette afsluttes i 2024. Afklaring med Ministerie og Styrelse vil gå ind i 2025.

3.3.8. Orientering om kommende møde vedr. varmeudnyttelse/afkøling

Der er et initiativ i gang for at se nærmere på varmeudnyttelse og afkøling. Der vil i den forbindelse blive indkaldt til møde om emnet den 22. januar 2025 kl. 11.00-13.00. Mødet er for varmemestre og Lokalinspektør og arrangeres af Ebo. Nærmere information om tilmelding og sted følger. På mødet vil Spurvegårdsmodellen blive præsenteret og gennemgået, og der bliver mulighed for at stille spørgsmål.

3.3.9. Orientering om afd. 002-0 Sønderkærgården, 75-års jubilæum

Afdeling 002-0 Sønderkærgården har rundet 75 år, men vil blive "fejret" senere pga. tagsagen.

I overensstemmelse med organisationsbestyrelsens beslutning af 30. august 2023 gives der et tilskud til afdelingens jubilæum på i alt 15.000 kr.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

4. Orientering fra Byg

4.1. Afdeling 002-0 Sønderkærgården – nedlægnings af boliger

Ansøgningen om nedlæggelse af boliger er godkendt af Hvidovre Kommune, og siden marts måned har sagen ligget hos Landsbyggefonden.

Vi har ultimo august fået nye spørgsmål fra Landbyggefonden om økonomien. Landsbyggefonden beder både om en uddybning af økonomien ved model 1 renovering og model 7a, som er den planlagte nedlæggelse. Lejerbo, Forvaltning Storkøbenhavn samt Bygge- og udviklingsafdelingen er i gang med at besvare spørgsmålene fra Landbyggefonden.

Forudsat at Landsbyggefonden godkender nedlæggelsen af boliger, skal sagen herefter sendes til Bolig- & Socialstyrelsen for endelig godkendelse.

Nedlæggelsen kræver derefter kun en byggetilladelse fra Hvidovre Kommune, hvorefter man reelt kan nedlægge boligerne.

Sagsbehandlingstiden samlet set er svær at forudse, men vi holder beboerne og byggeudvalget løbende orienteret om sagen.

4.2. Afdeling 020-0 Strandbyparken - helhedsplan

Der har været afholdt licitation, og i løbet af sommeren er der gennemført forhandlinger med Landsbygefonden om skema B, som forventes at kunne blive godkendt inden jul. Der er primo oktober sat ny projektleder Nicholas Bisp Nielsen fra Byg på sagen.

4.3. Afdeling 082-0 Rosenhøj – stigstreng mm.

Udbudsmateriale færdigt, og licitation er afholdt. Der er fundet en vindende tilbudsgiver, og tilbud samt samlet anlægsbudget er accepteret af byggeudvalget og administrationen. Den samlede finansiering af projektet vil være gennem henlæggelser.

Opstart og informationsmøde for beboerne er under planlæg. Informationsmøde forventes uge 43, og opstart forventes primo oktober.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

5. Eventuelt

Kommende møder:

Regnskabsmøde 20. november 2024, kl. 17:00

Repræsentantskabsmøde 27. november 2024, kl. 17:00

Erik mindede om, at der afholdes bestyrelsesseminar den 8. og 9. november 2024.

Tommy Jensen takkede for at kunne deltage på mødet.

Underskrift via Penneo

Erik Gemmer, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-10-15 12:32:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: W6MDB-ZOUJ5-EPJW-26EVX-YTQEF-UN6PG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**