

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

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Gunner Bernhard Sørensen og suppleant Søs Funch.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag den 20. november 2024

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Hvidovre S167	984
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	984
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	984
1.3.	Meddelelser fra formanden	984
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	984
1.5.	Meddelelser fra Administrationen	985
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024	985
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat	986
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026	987
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	987
1.10.	Godkendelse af tilskud/lån til duebekæmpelse, afd. 654-0 Holmelundsvej	987
1.11.	Godkendelse af udskiftning af stigstreng, afd. 052-0 Høvedstensparken	988
1.12.	Godkendelse af råderetskatalog, afd. 049-0 Ege volden I	988
1.13.	Godkendelse af proces for etablering ladestandere	988
1.14.	Godkendelse af tilskud ved medarbejderes receptioner	989
1.15.	Godkendelse af kollektiv råderet køkkener afdeling 082-0 Rosenhøj	989
1.16.	Godkendelse af kollektiv råderet badeværelser afdeling 082-0 Rosenhøj	989
1.17.	Orientering om AlmenIndkøb	990
1.18.	Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024	990
1.19.	Orientering om "sager" i organisationen	995
1.20.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling	996
2)	Afdelingerne under Lejerbo Hvidovre S167	996
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber perioden 1/7 2023 – 30/6 2024	996
2.2.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for 1/7 2025 til 30/6 2026	1000
2.3.	Orientering om afdeling 002-0 Sønderkærgården	1001
2.4.	Orientering om afdeling 020-0 Strandbyparken	1002
2.5.	Orientering om afdeling 044-0 Sønderkærgården	1002
2.6.	Orientering om afdeling 047-0 Bag Rådhuset	1003
2.7.	Orientering om afdeling 049-0 Ege volden I	1003
2.8.	Orientering om afdeling 052-0 Høvedstensparken	1004
2.9.	Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj	1004
2.10.	Orientering om afdeling 083-0 Dryadevej	1004
2.11.	Orientering om afdeling 133-0 Spurvegården	1004
2.12.	Orientering om afdeling 184-0 Ege volden II	1004
2.13.	Orientering om afdeling 272-0 Hvidovregård	1005
2.14.	Orientering om afdeling 290-0 Hvidovrevej	1005
2.15.	Orientering om afdeling 636-0 Torndalshave	1005
2.16.	Orientering om afdeling 654-0 Holmelundsvej	1005
2.17.	Orientering om afdeling 748-0 Langkilden	1006
3)	Eventuelt	1006

1) Organisationen Lejerbo Hvidovre S167

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 29. november 2023 bestod bestyrelsen for Lejerbo Hvidovre og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Erik Gemmer	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Eva Clasen-Nyqvist	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Hovedbestyrelsen til 2025
Søren Rosenlund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Michael Madsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Stefan Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Hanne Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Robina Yasin	1 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Søs Funch	2 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Hvidovre har ret til at udpege 7 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Erik Gemmer, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. januar 2024 udpegedes Eva Clasen-Nyqvist, Hanne Hansen, Michael Madsen, Stefan Sørensen, Søs Funch, Robina Yasin og Jesper Backhausen. Birgit Graack blev udpeget som suppleant, hvis et medlem har forfald.

Bestyrelsen besluttede at, afvente udpegning af medlemmer til repræsentantskabet til efter afholdelse af repræsentantskabsmødet den 27. november 2024.

1.3. Meddelelser fra formanden

Erik berettede, at han havde deltaget i nogle få afdelingsmøder, og det har været med svingende resultater. Der var gode og nogle lidt dårligere dirigenter, men når vi ikke selv kan stille med en dirigent, er vi nødt til at få hjælp udefra.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik fortalte, at den 10. september 2024 blev hovedbestyrelsen orienteret om arbejdet med en mulig sammenlægning med DAB. Hovedbestyrelsen blev forelagt et oplæg til en mulig sammenlægning, som der nu arbejdes videre med.

Der har været henvendelser fra andre administrationsorganisationer, men DAB har været det der ligner Lejerbo mest.

Bestyrelsesseminar med DAB på Kobæk Strand, og det gik godt. Der er kigget på vedtægter, for at se om der kunne udarbejdes nye fælles vedtægter. Det er lykkedes, og der skal nu laves et oplæg til beslutning i de to hovedbestyrelser til godkendelse ultimo november og primo december. Hvis begge hovedbestyrelser beslutter at gå videre med et forslag til de to landsrepræsentantskaber i maj 2025.

Der vil i januar og februar 2025 blive afholdt dialogmøder i både Lejerbo og DAB.

Henrik Berg fra DAB, vil hvis en sammenlægning bliver godkendt, blive formand for en kommende hovedbestyrelse, Anne og Erik vil blive næstformænd. Gunnar har frivilligt valgt at træde til side som formand.

Erik omdelte den kommende organisering i et fælles administrationsselskab, og gennemgik kort den nye bemanning. Der hvor der har været dobbeltbemanning, er der foretaget en vurdering af, hvem der skal være den kommende chef i den pågældende afdeling. Der sker ingen afskedigelser i forbindelse med en sammenlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra Administrationen

Intet at berette.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er der redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 55.673.650 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 26.568.222 kr., udgifter til renter og kurstab på 9.101.398 kr. samt udgifter til forretningsførelse på 12.948.642 kr.

Årets resultat er et overskud på 217.696 kr., der er overført til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 7.511.172 kr.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. juni 2024 udgør -7.176.234 kr., svarende til -2.444 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for 16.540.000 kr. fra dispositionsfonden.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfonden til nedenstående afdelinger:

Org. 167, Lejerbo Hvidovre, Ekstern Rådgivn. varmeprojekt	25.000
Org. 167, Lejerbo Hvidovre, Varmeprojekt - egenbetaling	2.300.000
Alle afdelinger, Tab ved lejeledighed	400.000
Alle afdelinger, Tab ved fraflytninger	250.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Fritagelse udamortiserede	56.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Helhedsplan - skema A	1.300.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Kapitaltilførsel helhedsplan	200.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Huslejestøtte/Manko lån	565.000
Afd. 049-0, Ege volden I, Vinduer og døre	445.000
Afd. 082-0, Rosenhøj, Varmeledning	203.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Fritagelse udamortiserede	21.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Driftslån	375.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Afhjælpning af fugtproblemer	1.000.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Skimmelsvamprensning	7.881.000
Afd. 272-0, Hvidovregård, Vinduer og del af badevær.	292.000
Afd. 290-0, Hvidovrevej, Vinduesudskiftning	77.000
Afd. 748-0, Langkilden, Udbedring af træfacader	1.150.000

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 34.495.000 kr.

Der foreligger tilsagn for 1.053.000 kr. fra egen trækningsret:

Afd. 020-0 Strandbyparken	Helhedsplan	620.000
Afd. 082-0 Rosenhøj	Badeværelser	433.000

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne i følgende afdelinger:

002-0 Sønderkærgården
044-0 Sønderkærgården
133-0 Spurvegården
748-0 Langkilden

Afdeling 133-0 Spurvegården:

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 133-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær.

Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Afdeling 002-0 Sønderkærgården:

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling 002-0 kan vi oplyse, at der har været forholdsvis store tab ved fraflytninger i

regnskabsåret, og afdelingens henlæggelser har ikke kunnet dække forpligtelsen i den forbindelse. Der er fokus på udfordringen i budget 2025/26, hvor der er hensat flere midler hertil.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 044-0 (2025/2026), 002-0 (2024/2025) og 748-0 (2025-2026) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

I langtidsbudgettet i afd. 002-0 (2024/2025) og 748-0 (2025-2026) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Der er indført nye krav for revision, hvorfor der hvert 5. år skal være en ekstra revisionsgennemgang, som også skal underskrives af organisationsbestyrelsen. Det betyder, at der vil komme to revisionsprotokoller til underskrift i Penneo.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026

Budgettet viser en balance på 35.312.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 16.345.000 kr. og udgifter til forretningsførelse på 14.358.000 kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026

1.9. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 171.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer som tidligere: Vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes i særlige tilfælde, hvor deltagelse er nødvendigt, og det vil være en beslutning bestyrelsen tager i de enkelte tilfælde.

Bestyrelsen besluttede, at tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes i særlige tilfælde.

1.10. Godkendelse af tilskud/lån til duebekæmpelse, afd. 654-0 Holmelundsvej

Der er på afdelingsmødet stillet forslag om opsætning af duebekæmpelse i form af net på altanerne. Opsætning koster i alt ca. 125.000 kr., og da afdelingen har meget få lejemaal og i forvejen har en høj kvadratmeterpris, ansøges organisationen om lån eller tilskud til opsætningen.

Afdelingens kr. pr. kvm er pr. 1.7. 2025 1.452 inkl. budgetstigning på 3,50 % (273 / 291 kr. pr. mdr.), og skal afdelingen selv holde den fulde udgift i 2026/27, vil det kræve en huslejestigning på 8% (628 / 669 kr. pr. mdr.) i 2025/26.

Bestyrelsen godkendte, at der kan ydes et lån fra dispositionsfonden på op til 125.000 kr. til etablering af net på altanerne, samt at tilbagebetaling kan finde sted i op til 5 år.

1.11. Godkendelse af udskiftning af stigstreng, afd. 052-0 Hovedstensparken

Afdelingen skal udskifte vandrette og lodrette stigstreng, og har anmodet organisationen om lån 1,25 mio. kr. således at arbejdet kan udføres i 2026/27. Afdelingens vedligeholdelsesplan kan bære en tilbagebetaling af 250.000 kr. p.a. i 5 år frem til 2032/33.

Bestyrelsen godkendte et lån på 1,25 mio. kr. fra dispositionsfonden samt en afbetaling over 5 år frem til 2032/33.

1.12. Godkendelse af råderetskatalog, afd. 049-0 Egevolden I

Afdelingsmødet har den 6. november 2024 godkendt nyt råderetskatalog, som organisationen herefter bedes godkende. Som **bilag** til punktet er Råderetskataloget.

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget for afdeling 049-0 Egevolden I.

1.13. Godkendelse af proces for etablering ladestandere

Der har igennem et stykke tid været arbejdet med etablering af ladestandere i afdelingerne i Lejerbo Hvidovre. Søren Rosenlund har undersøgt markedet, og vedhæftede bilag viser resultatet af etablering i tre afdelinger. Bilaget vil blive gennemgået på mødet, hvis der er behov.

Undersøgelserne er foreløbige og ikke endeligt projekteret, men de giver en god rettesnor for, om det kan betale sig at etablere ladestandere i afdelingerne. En kontakt til direktør Claus Corfixen i Dansk ServiceRådgivning ApS, der samarbejder med AlmenIndkøb, viser, at de er interesserede i at bistå i et udbud for etablering af ladestandere via AlmenIndkøb.

Ydelsen er på dette tidspunkt ikke prissat fra AlmenIndkøb, men skønnes at udgøre op til 150.000 kr. ekskl. moms.

Søren fortalte om forarbejdet, som han havde stået for sammen med Eva og Michael fra organisationen.

Erik nævnte, at der på afdelingsmøderne i afdeling 002-0 Sønderkærgård er blevet fortalt beboerne, at det ikke kommer til at koste beboerne noget. Søren forklarede, at det er meningen, at indtægterne skal betale for udgiften til ladestanderne.

Erik understregede, at det ikke vil være muligt i alle afdelinger at låne af egne midler, herunder i særdeleshed afdeling 002-0 Sønderkærgård. Samtidig er det lovet beboerne, at der ikke vil komme huslejestigninger pga. etablering af ladestandere i afdelingerne, hvorfor han ikke kan tilslutte sig et projekt.

Robina supplerede med, at i afdeling 184-0 har det øgede antal af ladestandere, betydet at flere beboere har købt en elbil, men at det fortsat ikke er alle de etablerede standere, som er i brug.

Erik spurgte, hvor stort behovet for brug af rådgiver er, hvortil Søren svarede, at det er vigtigt, at der bruges en rådgiver, som tager ansvaret for, at de juridiske forhold er overholdt.

Bestyrelsen godkendte en udgift på op til 150.000 kr. ekskl. moms til rådgivning og bistand i forbindelse med udbud af etablering af ladestandere. Udgiften skal dækkes fra arbejdskapitalen, men efterfølgende indgå som en del af udgifterne i de afdelinger, som vedtager en etablering på deres afdelingsmøder.

Bestyrelsen godkendte, at lån af egne midler kan finde sted i de afdelinger, der har mulighed for dette, samt at det skal godkendes særskilt på et afdelingsmøde. De afdelinger, som ikke kan opnå ekstern finansiering eller har mulighed for at låne af egne midler, kan låne af organisationen, og tilbagebetale over maksimalt 10 år, hvis afdelingsmødet godkender forslaget.

1.14. Godkendelse af tilskud ved medarbejderes receptioner

Michael Madsen fra afdeling 082-0 Rosenhøj ønsker en generel drøftelse af, i hvilket omfang organisationen giver tilskud til afholdelse af receptioner i forbindelse med medarbejderes jubilæer eller fratrædelser efter lang tids ansættelse.

Tidligere har der ikke været ydet tilskud til afdelinger, men de har selv afholdt udgiften.

Bestyrelsen besluttede, at der ikke ydes tilskud til medarbejderes jubilæer, men det er afdelingen, hvori ejendomsfunktionæren er ansat, der betaler udgiften.

1.15. Godkendelse af kollektiv råderet køkkener afdeling 082-0 Rosenhøj

Afdelingsmødet har den 6. november 2024 godkendt en kollektiv råderet for køkkener. Som **bilag** til punktet er anlægsbudget.

Anlægsbudgettet indeholder mulighed for udskiftning af 90 køkkener. Samlede udgifter anløber sig til 10.986.000 kr., hvoraf 2.475.000 kr. er afdelingens vedligeholdelsesandel. Huslejekonsekvensen differencer alt efter køkkenstørrelse og eventuelle tilvalg, og vil derfor være på mellem 541 og 713 kr. pr. mdr. i 10 år.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelse til anlægsbudgettet på 10.986.000 kr. samt den tilhørende huslejestigning i 10 år.

1.16. Godkendelse af kollektiv råderet badeværelser afdeling 082-0 Rosenhøj

Afdelingsmødet har godkendt den 06. november 2024 godkendt en kollektiv råderet for badeværelser. Som **bilag** til punktet er anlægsbudget.

Anlægsbudgettet indeholder mulighed for udskiftning af 60 badeværelser. Samlet lånoptagelse er 6.818.000 kr., og huslejekonsekvensen bliver 675 kr. pr. måned i 15 år.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelse til anlægsbudgettet på 6.818.000 kr. samt den tilhørende huslejestigning i 15 år.

1.17. Orientering om AlmenIndkøb

Der har været afholdt en række opfølgingsmøder, hvor der er diskuteret en række uoverensstemmelser med en del fakturaer. Det er ikke tilfredsstillende, at der er usikkerhed om tidsforbrug for vores nye samarbejdspartnere. Der er aftalt opfølgingsmøder i december måned.

På vores varmemestermøde i oktober satte vi fokus på, hvad der skal til for at opbygge gode relationer med det formål at skabe sunde og langsigtede samarbejder med vores nye leverandører.,

Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.

1.18. Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024

Generelt har udlejningssituationen været god og er det også efter den store genhusning af beboerne fra 3. salen i afdeling 2.

Ventelisten i hele Hvidovre har været suspenderet fra 01.04.2023 til 06.11.2023. Alle beboere fra 3. salene blev permanent genhuset i organisationen.

Ventelistestatistikken for familieboliger medtager eksterne og interne ansøgere og har 6.840 ansøgere den 27. august 2024.

I organisationen fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		1.629	14.600	20.193	14.532	2.466	53.420	3.842
Ekstern	X	954	8.893	12.513	7.661	1.065	31.086	2.536
Intern venteliste		8	344	867	808	178	2.205	320
Intern venteliste	X	12	266	544	358	43	1.223	142
		2.603	24.103	34.117	23.359	3.752	87.934	6.840

I afdelingerne fordeler ansøgernes ønsker til familiebolig sig således på ventelisten:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
20	Ekstern		0	1.547	1.928	1.649	1.126	6.250	2.406
20	Ekstern	X	0	1.023	1.277	934	532	3.766	1.726
20	Intern venteliste		0	37	76	92	86	291	147
20	Intern venteliste	X	0	26	53	45	23	147	77
200	Ekstern		760	1.399	1.771	1.553	0	5.483	2.164
200	Ekstern	X	423	894	1.157	852	0	3.326	1.492
200	Intern venteliste		4	32	65	72	0	173	93
200	Intern venteliste	X	4	24	46	34	0	108	58
440	Ekstern		869	1.614	1.990	1.689	0	6.162	2.427
440	Ekstern	X	531	1.073	1.361	955	0	3.920	1.804
440	Intern venteliste		4	46	83	99	0	232	138
440	Intern venteliste	X	8	31	66	54	0	159	88
470	Ekstern		0	1.592	1.979	0	0	3.571	2.200

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
470	Ekstern	X	0	953	1.166	0	0	2.119	1.387
470	Intern venteliste		0	34	72	0	0	106	84
470	Intern venteliste	X	0	29	49	0	0	78	55
490	Ekstern		0	1.493	1.859	1.583	0	4.935	2.353
490	Ekstern	X	0	814	994	702	0	2.510	1.340
490	Intern venteliste		0	17	43	52	0	112	75
490	Intern venteliste	X	0	18	31	23	0	72	42
520	Ekstern		0	1.428	1.865	1.542	0	4.835	2.245
520	Ekstern	X	0	854	1.089	768	0	2.711	1.381
520	Intern venteliste		0	39	107	104	0	250	152
520	Intern venteliste	X	0	31	57	44	0	132	71
820	Ekstern		0	1.625	2.165	1.919	1.340	7.049	2.722
820	Ekstern	X	0	994	1.278	951	533	3.756	1.729
820	Intern venteliste		0	23	98	128	92	341	179
820	Intern venteliste	X	0	30	60	51	20	161	84
830	Ekstern		0	0	1.505	1.470	0	2.975	1.698
830	Ekstern	X	0	0	916	797	0	1.713	1.044
830	Intern venteliste		0	0	102	119	0	221	131
830	Intern venteliste	X	0	0	43	39	0	82	54
1330	Ekstern		0	1.259	1.706	1.503	0	4.468	2.020
1330	Ekstern	X	0	709	1.163	850	0	2.722	1.404
1330	Intern venteliste		0	25	56	64	0	145	94
1330	Intern venteliste	X	0	19	41	35	0	95	56
1840	Ekstern		0	17	19	11	0	47	25
1840	Ekstern	X	0	4	6	3	0	13	7
1840	Intern venteliste		0	7	13	7	0	27	18
1840	Intern venteliste	X	0	10	12	4	0	26	16
2720	Ekstern		0	1.220	1.609	0	0	2.829	1.808
2720	Ekstern	X	0	717	988	0	0	1.705	1.153
2720	Intern venteliste		0	60	90	0	0	150	113
2720	Intern venteliste	X	0	25	47	0	0	72	53
2900	Ekstern		0	1.392	1.784	1.612	0	4.788	2.195
2900	Ekstern	X	0	858	1.117	849	0	2.824	1.457
2900	Intern venteliste		0	24	62	71	0	157	96
2900	Intern venteliste	X	0	23	39	29	0	91	49
7480	Ekstern		0	14	13	1	0	28	20
7480	Ekstern	X	0	0	1	0	0	1	1
			2.603	24.103	34.117	23.359	3.752	87.934	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytning for familieboligerne i hele organisationen i procent i en 3-årig periode:

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	221	8,36
Total	2.644	221	8,36

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	187	7,07
Total	2.644	187	7,07

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	2.644	208	7,87
Total	2.644	208	7,87

Fraflytning for familieboligerne i de enkelte afdelinger i procent i en 3-årig periode:

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S167	1330	Familiebolig	172	0	0	12	2	0	0	0	0	14	8,14
		1330		172									14	
Hovedstadsregion	S167	1840	Familiebolig	252	0	6	6	5	0	0	0	0	17	6,75
		1840		252									17	
Hovedstadsregion	S167	20	Familiebolig	368	0	31	39	14	0	0	0	0	84	22,83
		20		368									84	
Hovedstadsregion	S167	200	Familiebolig	93	0	0	1	8	0	0	0	0	9	9,68
		200		93									9	
Hovedstadsregion	S167	2720	Familiebolig	30	0	2	1	0	0	0	0	0	3	10,00
		2720		30									3	
Hovedstadsregion	S167	2900	Familiebolig	15	0	1	1	0	0	0	0	0	2	13,33
		2900		15									2	
Hovedstadsregion	S167	440	Familiebolig	733	0	13	26	14	0	0	0	0	53	7,23
		440		733									53	
Hovedstadsregion	S167	470	Familiebolig	144	0	3	1	0	0	0	0	0	4	2,78
		470		144									4	
Hovedstadsregion	S167	490	Familiebolig	282	0	4	5	6	0	0	0	0	15	5,32
		490		282									15	
Hovedstadsregion	S167	520	Familiebolig	77	0	1	2	0	0	0	0	0	3	3,90
		520		77									3	
Hovedstadsregion	S167	7480	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		7480		20									0	
Hovedstadsregion	S167	820	Familiebolig	442	0	7	3	6	0	0	0	0	16	3,62
		820		442									16	
Hovedstadsregion	S167	830	Familiebolig	16	0	0	0	1	0	0	0	0	1	6,25
		830		16									1	
				2.644									221	

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Alt	Procent
Hovedstadsregion	S167	1330	Familiebolig	172	0	0	12	1	0	0	0	13	7,56
		1330		172								13	
Hovedstadsregion	S167	1840	Familiebolig	252	0	9	3	3	0	0	0	15	5,95
		1840		252								15	
Hovedstadsregion	S167	20	Familiebolig	368	0	13	22	7	0	0	0	42	11,41
		20		368								42	
Hovedstadsregion	S167	200	Familiebolig	93	0	0	2	10	0	0	0	12	12,90
		200		93								12	
Hovedstadsregion	S167	2720	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2720		30								0	
Hovedstadsregion	S167	2900	Familiebolig	15	0	1	1	1	0	0	0	3	20,00
		2900		15								3	
Hovedstadsregion	S167	440	Familiebolig	733	2	15	23	9	0	0	0	49	6,68
		440		733								49	
Hovedstadsregion	S167	470	Familiebolig	144	0	3	2	0	0	0	0	5	3,47
		470		144								5	
Hovedstadsregion	S167	490	Familiebolig	282	0	3	6	5	0	0	0	14	4,96
		490		282								14	
Hovedstadsregion	S167	520	Familiebolig	77	0	0	2	0	0	0	0	2	2,60
		520		77								2	
Hovedstadsregion	S167	7480	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		7480		20								0	
Hovedstadsregion	S167	820	Familiebolig	442	0	5	9	16	0	0	0	30	6,79
		820		442								30	
Hovedstadsregion	S167	830	Familiebolig	16	0	0	2	0	0	0	0	2	12,50
		830		16								2	
				2.644								187	

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S167	1330	Familiebolig	172	0	1	13	3	0	0	0		17	9,88
		1330		172									17	
Hovedstadsregion	S167	1840	Familiebolig	252	0	2	4	11	0	0	0		17	6,75
		1840		252									17	
Hovedstadsregion	S167	20	Familiebolig	368	0	19	18	4	1	0	0		42	11,41
		20		368									42	
Hovedstadsregion	S167	200	Familiebolig	93	0	0	3	6	0	0	0		9	9,68
		200		93									9	
Hovedstadsregion	S167	2720	Familiebolig	30	0	0	1	0	0	0	0		1	3,33
		2720		30									1	
Hovedstadsregion	S167	2900	Familiebolig	15	0	1	0	0	0	0	0		1	6,67
		2900		15									1	
Hovedstadsregion	S167	440	Familiebolig	733	2	19	24	12	0	0	0		57	7,78
		440		733									57	
Hovedstadsregion	S167	470	Familiebolig	144	0	7	4	0	0	0	0		11	7,64
		470		144									11	
Hovedstadsregion	S167	490	Familiebolig	282	0	4	5	12	0	0	0		21	7,45
		490		282									21	
Hovedstadsregion	S167	520	Familiebolig	77	0	0	3	1	0	0	0		4	5,19
		520		77									4	
Hovedstadsregion	S167	7480	Familiebolig	20	0	3	1	0	0	0	0		4	20,00
		7480		20									4	
Hovedstadsregion	S167	820	Familiebolig	442	0	8	5	10	1	0	0		24	5,43
		820		442									24	
Hovedstadsregion	S167	830	Familiebolig	16	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		830		16									0	
				2.644									208	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 var på 11,6 % og i 2022 på 11,7 % samt 2023 på 11,3 %

I afd. 044-0 er 1 lejer udsat pga. husordenssag.

I hele organisationer er bo-perioden gennemsnitligt for fraflytterne i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 på knapt 14 år. Den korteste bo-periode er i afd. 290-0 med knapt 4 år, og den længste er i afd. 184-0 med godt 18 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. I forbindelse med udfordringen med at genhuse beboere fra 3. salen i afd. 002-0, er fraflyttere blevet frigjort efter 14 dages istandsættelsesperiode.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om ”sager” i organisationen

Der har været i alt 41 klagesager i perioden sammenlignet med sidste periodes 52 klagesager.

Husordensager:

Der har været samlet 10 støjsager fordelt på flere afdelinger mod 19 støjsager i sidste periode. I afdeling 044-0 var der i sidste periode 10 støjsager, men det er nu faldet til 6 støjsager.

Chikanesagerne er faldet fra sidste periodes 7 sager til nu kun en enkelt sag i afd. 049-0.

Afd. 082-0 tegner sig for det største antal sager, i alt 14, hvoraf 13 handler om henstilling af effekter i opgangen samt 1 sag om ophold i kælderrum.

Derudover har der været andre forskellige sager om bl.a. henstilling af klapvogn/barnevogn i opgang (afd. 020-0), 1 trusselssag (afd. 184-0), tvist på afdelingens Facebookgruppe og aggressive hunde (afd. 049-0), en sag om fremleje af garage til 3. mand udenom venteliste (afd. 133-0), lidt lugt/affaldsklager m.fl.

Driftssager:

5 stk. i perioden, bl.a. om komfur, murbier og mindre vandskade.

Beboerklagenævnssager:

3 stk., som alle er faldet ud til Lejerbos fordel.

I afdeling 020-0 har der været en sag omhandlende hvad der kunne indgå i den af afdelingsmødet godkendte kollektive råderet for køkkener.

I forbindelse med en indflytning i afdeling 044-0 har der været uenighed om, hvorvidt alle anførte punkter på mangellisten skulle udbedres. Derudover har der i afdeling 044-0 været en husordenssag omhandlende støjende adfærd.

Advokatsager:

3 stk., hvoraf én har ført til ophævelse af boligen.

To af sagerne omhandlende utrygskabende adfærd i afdeling 044-0, hvoraf én har ført til ophævelse. I afdeling 049-0 har advokaten været behjælpelig med en sag vedr. trafik til en bolig, hvor der var mistanke om salg af narko og hundehold.

Fraflytningsklager:

7 stk., hvoraf der blev givet dekort i 4 sager.

Forbrugssager:

Der har ingen sager været i perioden.

P-afgifter:

Der har været et fald i udstedelse af parkeringsafgifter, i sidste periode 15 stk., men i denne periode kun 13 afgifter, hvoraf alene de 7 gik til samme beboer. Kun 1 parkeringsafgift er blevet annulleret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som **bilag**.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Hvidovre S167

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber perioden 1/7 2023 – 30/6 2024

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelinger, med undtagelse af 019-0, Institutionen Sognegården, afdeling 180-0, Immerkær, afdeling 190-0, Børnehaven Myretuen, afdeling 636-0, Torndalshave og 654-0 Holmelundsvej, hvor der ikke afholdes afdelingsmøder. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til regnskab for afdelingerne.

I afdeling 636-0 Torndalshave har der været afholdt budgetmøde med kommunen og personale, men i afdeling 654-0 Holmelundsvej er det ikke lykket at holde budgetmøde med kommunen/personale. Der har været indkaldt til afdelingsmøde med tilmelding, men uden tilmeldinger har det ikke været muligt at afvikle et afdelingsmøde.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
002-0 Sønderkærgården	985.928	38.987	13.347.323	Årets resultat blev et overskud på 985.928 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes, at der har været færre udgifter til bl.a. ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse, den almindelige vedligeholdelse samt flere indtægter fra fællesvaskeri. Disse besparelser er dog modsvaret af flere nettokapitaludgifter, udgifter til forsikringer, G-indskud og drift af fællesvaskeri.
019-0 Institutionen Sognegården	58.047	-70.958	695.617	Årets resultat blev et overskud på 58.047 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -70.958 kr. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse samt flere indtægter fra renter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til forsikringer.
020-0 Strandbyparken	222.047	1.387.635	3.574.571	Årets resultat blev et overskud på 222.047 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til bl.a. vandafgift, el og varme

				til fællesarealer, den almindelige vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, samt flere indtægter fra vaskeriet. Disse besparelser er dog modsvaret af flere udgifter til renholdelse.
044-0 Sønderkærgården	1.791.053	1.460.592	22.521.816	Årets resultat blev et overskud på 1.791.053 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, afdelingens energiforbrug, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter og korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til renovation, forsikringer, bidrag til boligorganisationen, G-indskud, renholdelse, drift af fællesvaskeri.
047-0 Bag Rådhuset	-526.289	296.202	4.912.698	Årets resultat blev et underskud på -526.289 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til vandafgift, forsikringer, afdelingens energiforbrug, G-indskud og renholdelse. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter, drift af fællesvaskeri og korrektion vedrørende tidligere år.
049-0 Egevoleden I	2.056.493	4.957.714	14.045.093	Årets resultat blev et overskud på 2.056.493 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, afdelingens energiforbrug, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter og korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, G-indskud og drift af fællesvaskeri.
052-0 Høvedstensparken	149.158	1.335.812	5.493.177	Årets resultat blev et overskud på 149.158 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, afdelingens energiforbrug, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til forsikringer, G-indskud, renholdelse og drift af fællesvaskeri.

082-0 Rosenhøj	-736.910	-1.671.067	26.715.495	Årets resultat blev et underskud på -736.910 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.671.067 kr. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til forsikringer, G-indskud, renholdelse samt ydelse på nyt lån hjemtaget i november 2023 og huslejestigning varslet 1. juli 2024. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renovation, energiforbrug, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter.
083-0 Dryadevej	232.406	36.336	1.361.066	Årets resultat blev et overskud på 232.406 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og afskrivninger samt flere indtægter fra korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til renovation, forsikringer, renholdelse og renter.
133-0 Spurvegården	-46.920	-1.886.190	5.636.227	Årets resultat blev et underskud på -46.920 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.886.190 kr. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, forsikringer, G-indskud, renholdelse, planlagt/periodisk vedligeholdelse/fornyelser og afskrivning på forbedringsarbejder. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, energiforbrug, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter, drift af fællesvaskeri og korrektion vedrørende tidligere år.
180-0 Immerkær	140.130	414.905	1.223.284	Årets resultat blev et overskud på 140.130 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift og almindelig vedligeholdelse samt flere indtægter fra renter.
184-0 Ege volden II	658.857	-1.795.149	9.100.941	Årets resultat blev et overskud på 658.857 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -1.795.149 kr. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, afdelingens energiforbrug, almindelig

				vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter, drift af fællesvaskeri og korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til renovation, forsikringer og renholdelse.
190-0 Børnehaven Myretuen	77.405	189.254	1.076.237	Årets resultat blev et overskud på 77.405 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter.
272-0 Hvidovregård	200.073	8.284	936.502	Årets resultat blev et overskud på 200.073 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, afdelingens energiforbrug, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter og drift af fællesvaskeri. Overskuddet modsvares af flere udgifter til vandafgift, forsikringer og renholdelse.
290-0 Hvidovrevej	112.847	243.924	1.470.832	Årets resultat blev et overskud på 112.847 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til den almindelige vedligeholdelse og udgifter i ejerforeningen. Herudover har afdelingen fået en god forrentning af dens mellemværende med boligorganisationen.
636-0 Torndalshave	35.501	-2.365	474.973	Årets resultat blev et overskud på 35.501 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -2.365 kr. Overskuddet skyldes bl.a. færre udgifter til den almindelige vedligeholdelse og øgede renteindtægter. Disse modsvares dog af flere udgifter til nettokapitaludgifter og forbrugsudgifter i ejerforeningen.
642-0 Erhverv (Selskabslokale)	15.652	-105.330	1.057.244	Årets resultat blev et overskud på 15.652 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -105.330 kr. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskat, flere indtægter ved udlejning af selskabslokalet og renteindtægter af mellemværende med organisationen. Disse besparelser modsvares dog af flere udgifter til forsikringer, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

654-0 Holmelundsvej	35.573	46.133	481.626	Årets resultat blev et overskud på 35.573 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til bl.a. ejendomsskat, den almindelige vedligeholdelse og udgifter i de 2 ejerforeninger. Dette modsøres dog af flere nettokapitaludgifter pga., at afdelingen har indekslån, som er præget af stigende inflation, der har været i regnskabsåret.
748-0 Langkilden	42.841	44.435	629.888	Årets resultat blev et overskud på 42.841 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af mindre udgifter til bl.a. ejendomsskatter, den almindelige vedligeholdelse samt udgifter i ejerforeningen. Overskuddet modsøres dog af flere udgifter til renholdelse.
002-2 - A/F Hvidovrenettet	-7.388	0	4.781.245	Årets resultat blev et underskud på - 7.388 kr. der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på 0

Michael bemærkede at det er mærkeligt, at der ikke kan præsenteres et revideret regnskab, når der afholdes budgetmøde, hvortil Jeannette forklarede, at økonomiafdelingen producerer mere end 700 regnskaber årligt, hvorfor det kræver mere tid.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne samt revisionsbemærkninger for organisationens afdelinger for perioden 01.07.2023 til 30.06.2024.

2.2. Godkendelse af afdelingernes budgetter for 1/7 2025 til 30/6 2026

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelinger, med undtagelse af 019-0, Institutionen Sognegården, afdeling 180-0, Immerkær, afdeling 190-0, Børnehaven Myretuen, afdeling 636-0, Torndalshave og 654-0 Holmelundsvej, hvor der ikke afholdes afdelingsmøder. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til budget for afdelingerne.

I afdeling 636-0 Torndalshave har der været afholdt budgetmøde med kommunen og personale, men i afdeling 654-0 Holmelundsvej er det ikke lykket at holde budgetmøde med kommunen/personale. Der har været indkaldt til afdelingsmøde med tilmelding, men uden tilmeldinger har det ikke været muligt at afvikle et afdelingsmøde.

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
002-0	Sønderkærgården	Familiebolig	885,92	908,65	22,73	2,57%
002-0	Sønderkærgården	Ungdomsbolig	854,27	854,27	0,00	0,00%
019-0	Institutionen Sognegård	Institution	497,56	464,02	-33,54	-6,74%
020-0	Strandbyparken	Familiebolig	1.025,54	1.071,05	45,51	4,44%

044-0	Sønderkærgården	Familiebolig	919,63	964,35	44,72	4,86%
047-0	Bag Rådhuset	Familiebolig	1.064,72	1.115,12	50,40	4,73%
049-0	Egevolden I	Familiebolig	1.004,68	1.021,46	16,78	1,67%
052-0	Høvedstensparken	Familiebolig	1.058,39	1.110,10	51,71	4,89%
082-0	Rosenhøj	Familiebolig	964,86	988,20	23,34	2,42%
083-0	Dryadevej	Familiebolig	1.389,30	1.400,25	10,95	0,79%
133-0	Spurvegården	Familiebolig	1.056,73	1.080,39	23,66	2,24%
133-0	Spurvegården	Ældrebolig	1.468,22	1.491,88	23,66	1,61%
180-0	Immerkær	Institution	1.273,73	1.126,74	-146,99	-11,54%
184-0	Egevolden II	Familiebolig	961,30	980,38	19,08	1,98%
190-0	Børnehaven Myretuen	Institution	861,18	832,93	-28,25	-3,28%
272-0	Hvidovregård	Familiebolig	1.184,24	1.184,24	0,00	0,00%
290-0	Hvidovrevej	Familiebolig	1.164,75	1.183,58	18,83	1,62%
636-0	Torndalshave	Ældrebolig	1.830,77	1.858,87	28,10	1,53%
654-0	Holmelundsvej	Ældrebolig	1.402,76	1.451,84	49,08	3,50%
748-0	Langkilden	Familiebolig	1.390,16	1.431,37	41,21	2,96%

Bestyrelsen godkendte budgetter for organisationens afdelingerne for perioden 1/7 2025 til 30/6 2026.

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at nedenstående afdelinger afholder deres afdelingsmøder inden afholdelse af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden:

Afd. 047-0 holder afdelingsmøde 13. november 2024

Afd. 133-0 holder afdelingsmøde 14. november 2024

Afd. 020-0 holder afdelingsmøde 18. november 2024

Endvidere skal det bemærkes, at afdeling 083-0 Dryadevej holder afdelingsmøde den 21. november 2024, altså dagen efter afholdelse af nærværende.

Bestyrelsen godkendte regnskab for afdelingerne 020-0, 047-0, 133-0 og 083-0 under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

2.3. Orientering om afdeling 002-0 Sønderkærgården

Projekt nye sikkerhedsdøre på kollektiv råderet etape 1. er udført. Der udestår få detaljer fra mangellistegennemgangen. Der er lige pt. ikke planer om en etape 2, men man kan skrives op på en interesseliste på ejendomskontoret, hvis der kommer en etape 2.

Vi er i dialog med Hvidovre kommune om afdelingens affaldscontainere(smartline) for at få en mere ensartet placering alle steder. Det er en proces, der desværre tager lidt længere tid end forventet, og vi er endnu ikke kommet i mål med det.

Vi har optimeret lyset visse steder på udearealerne, så vi opnår en bedre belysning især omkring nogle af affaldsøerne. Der optimeres lys i etaper, når vi finder det nødvendigt.

Orientering fra Byg:

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

Vi har ultimo august fået nogle nye spørgsmål fra Landsbyggefonden om økonomien. Landsbyggefonden beder både om økonomien ved model 1 renovering og model 7a, som er den planlagte nedlæggelse.

Lejerbo, Forvaltning Storkøbenhavn samt Bygge- og Udviklingsafdelingen har arbejdet med besvarelse af Landsbyggefondens spørgsmål, men afventer nu en stillingtagen til nedlæggelse af lån fra Udbetaling Danmark.

Det forventes, at Lejerbo kan fremsendes nyt grundlag for Landsbyggefondens stillingtagen primo december.

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

Landsbyggefondens svar kender vi i sagens natur ikke og derfor heller ikke, om der opstår yderligere scenarier, der skal forelægges organisationsbestyrelsen Lejerbo Hvidovre og Afdeling 002-0 Sønderkærgården.

Byggeudvalget holdes orienteret løbende, og vi holder beboerne orienteret med omdelt beboerinformation, når eller hvis der er væsentligt nyt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om afdeling 020-0 Strandbyparken

De gamle bunkere, langs ulige numre siden, er blevet beklædt med sort listebeklædning i træ og et grønt tag af sedum planter, der skifter farve hen over året. Sammen med den nyanlagte laurbærhæk og ny flisebelægning er forskønnelsen af området færdiggjort i løbet af november måned. Næste skridt er en lignende forskønnelse af de 2 bunkers ved Strandløbervej.

Orientering fra Byg:

Forhandlingerne med Landsbyggefonden pågår fortsat, inden skema B endeligt kan godkendes. Lejerbo følger jævnligt op på mail og telefon med Landsbyggefonden for afklaring.

Der er sat gang i udskiftning af de mest nedstyrtningsstruede vinduer, da de er i meget dårlig forfatning.

Oplæg til kontrakt med hovedentreprenør Rasmus Friis er under udarbejdelse, som er betinget af, at skema B går i gennem.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om afdeling 044-0 Sønderkærgården

Der er sket en del fornyelser i de grønne områder, hvor der er bl.a., er plantet ca. 70 træer.

På grund af problemer med overfladerotter er der efter aftale med kommunens rottebekæmper fjernet en del lave buske ved blokkene. Dette har hjulpet.

Der er udarbejdet en bruttoliste med emner, der på kort sigt skal renoveres. Der er udpeget en projektleder fra Lejerbo byg, der sammen med en rådgiver skal prissætte de mange emner

for at skabe et bedre overblik til afdelingsbestyrelse og administration. Projektleder har været ude og præsentere sig for afdelingsbestyrelsen, og han har sammen med driften haft et indledende opstartsmøde på Teams med driften og den foreløbige rådgiver, der er på sagen. Der skal etableres et byggeudvalg, før sagen fortsætter.

Der er etableret 10 stk. el-ladepladser 2 steder i afdelingen.

Alle 10 vaskerier i afdelingen er opgraderet, og vi er overgået til leasing af Miele vaskemaskiner.

I forbindelse med en delvis renovering af fritidshjemmet på ANB 1A opdager vi, at der har været brand i tagrummet under tagbelægning, der ikke har været håndteret korrekt. Hvornår branden er opstået, vides ikke, men det er efter taksatorens opfattelse flere år siden. Vi har en rådgiver på sagen, og status er, at opgaven har været i udbud med frist for tilbudsgivning 01.11.2024, så vi er nu snart klar til at gå i gang med opgaven.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om afdeling 047-0 Bag Rådhuset

Nyt vaskerikoncept og kalkknusningsanlæg er blevet etableret primo 2024.

Udskiftning af alle franske altandøre er færdiggjort.

Cykelkældre er blevet renoveret og pudset. Renovering af de tidligere skaktrum er påbegyndt, og vi er næsten halvvejs. Det forventes at være færdiggjort i starten af 2025.

Der er etableret 4 stk. el-ladepladser i samarbejde med afdeling 052-0.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om afdeling 049-0 Egevolden I

Hvidovre kommune har pga. asbest midlertidigt lukket de 3 institutioner. Vi er i en dialog med kommunen om, hvad der skal ske fremadrettet. Vi har foretaget analyser, der konstaterer, at den registrerede forekomst af asbest ikke er sundhedsskadelig.

I forbindelse med Hvidovre kommunes renovering af fjernvarmerør og den efterfølgende reetablering har vi udvidet med flere p-pladser.

Vi har fået etableret affaldsøer til en bedre og miljørigtig sortering med undtagelse af en skralde-ø ved opgang 206, der kræver en mindre udvidelse. Vi er i dialog med kommunen, og etablering forventes at ske i 2025. De gamle skraldeskure er blevet omdannet til cykel- og barnevognsrum.

Alle vores blomsterkummer er blevet udskiftet til trækummer, der bliver plantet til med sæsonplanter.

Vi er i fuld gang med udskiftning af faldstammer og stigstreng. Vi holder en pause i december, og det forventes, at vi er færdige til marts 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om afdeling 052-0 Høvedstensparken

Vores tage har været utætte forskellige steder. Vi har foretaget forskellige tiltag, senest i oktober måned, hvorfor vi håber på, at det er lykkedes at holde regnvand ude.

Der er plantet hæk i efteråret langs sti mod parkeringspladsen.

Der er etableret 4 stk. el-ladeplasser i samarbejde med afdeling 047-0.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om afdeling 082-0 Rosenhøj

Vi har opstartet i efteråret en ny byggesag, hvor vi udskifter alle lodrette stigstrengene, som forventes at være i sommeren 2025.

Renovering og maling af sokler i facader endegavle og bagsider i alle blokke er nu gennemført.

Orientering fra Byg:

Informationsmøde med Finn L. & Davidsen A/S og Kuben Management er afholdt, og opstart er planlagt til uge 44. Der startes i opgang 3 til 1. Byggesagen forventes at forløbe frem til juli 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om afdeling 083-0 Dryadevej

Vi er godt i gang med skimmelrenovering af 14 lejemål og forventer at være færdige til sommeren 2025. I koordinering med renoveringen udskiftes samtlige døre og vinduer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om afdeling 133-0 Spurvegården

Udskiftning af stigstrengene blev påbegyndt i foråret 2021 og udskiftes løbende. Ultimo oktober 2024 mangler vi 5 opgange. Udskiftningen forventes at være færdiggjort i 2027.

Alle varmtvandsbeholdere er blevet rensset og serviceret.

Vores allé-træer er blevet beskåret, så de kan vokse sig store og flotte igen de næste 5 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.12. Orientering om afdeling 184-0 Egevolden II

Vi har sagt farvel til vores færdiguddannede elev, der senest har været tilknyttet afdeling 184-0 Egevolden II. Til afløsning for vores tidligere kontorassistent er der ansat en ny på 30 timer. Dette har været en stor gevinst for afdelingerne i Hvidovre Syd, da hun har bidraget med sin

erfaring i at systematisere arbejdsgange, samt lagerstyring og frigjort afløseren til en øget indsats i marken.

Afdelingsbestyrelsen har sammen med en klasse fra den lokale skole plantet en del blomster i afdelingens blomsterkummer.

Der er indgået et samarbejde med vagtfirma Egedal Security om rundering i afdelingen. Dette gøres i en længere periode, hvorefter det skal evalueres, hvorvidt det skal fortsætte eller ej.

Sammen med en rådgiver er driften ved at undersøge, hvilke muligheder der er for renovering af de gamle glasfiberbadeværelser.

Det er undersøgt om isoleringen i gavlen af blokken stadig er intakt. Det var den, så det er formodentlig samme resultat i de sidste tre gavle.

Driften har skiftet en cirkulationspumpe i varmecentralen for at energioptimere. Der er også udarbejdet en rapport for evt. energioptimering ude i fremtiden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om afdeling 272-0 Hvidovregård

Vi har fra en rådgiver fået vurderet tagenes restlevetid, som anslås til ca. 15 år, såfremt man lavede en ny fuge, hvor taget slutter ved gavlen. Dette arbejde er nu udført.

Der er lavet forbedringer i affaldsgården i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og Hvidovre kommune.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.14. Orientering om afdeling 290-0 Hvidovrevej

Vi har udført en større reparation af en udvendig trappe med bl.a. kantsikring.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.15. Orientering om afdeling 636-0 Torndalshave

Der er etableret flugtvej i begge køkkener for personalets sikkerheds skyld, pga. udadreagerende beboere.

Driften har fjernet en stor jordbunke, så der kan blive plads til et orangeri, der er bevilget til afdelingen af Hvidovre kommune.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.16. Orientering om afdeling 654-0 Holmlundsvej

Der har været udskiftning i personalet, og der er derfor sat et møde i stand med kommunens nye medarbejdere i afdelingen for at fremme samarbejdet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.17. Orientering om afdeling 748-0 Langkilden**

Der er igangsat en udskiftning af den nuværende træfacade til en mere vedligeholdelsesvenlig facade i fibercement. Dette er for at spare afdelingen for enormt store beløb til vedligeholdelse af træfacaden på den lange bane. Det ser godt ud, og det forventes at være i starten af december 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3) Eventuelt**Kommende møder i organisationen:

Organisationsbestyrelsesmøde 13. februar 2025

Organisationsbestyrelsesmøde 26. marts 2025

Organisationsbestyrelsesmøde 18. maj 2025

Landsrepræsentantskabsmøde i Århus 19. og 20. maj 2025

Organisationsbestyrelsesmøde 20. august 2025

Organisationsbestyrelsesmøde 1. oktober 2025

Regnskabsmøde 20. november 2025

Repræsentantskabsmøde 27. november 2025

Michael spurgte projektet i Rosenhøj, hvortil Jeannette svarede, at det har været meget svært at få kommunen i tale, efter der blev afholdt møde 15. august 2024.

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

2024-11-22 11:26:22 UTC



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>**