

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Hvidovre, onsdag den 5. oktober 2016 i selskabslokaler, Arnold Nielsens Boulevard, 2650 Hvidovre

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Michael Madsen, Hanne Hansen, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen samt suppleanterne Ole Hansen og Mariane Skytte. Fra administrationen deltog PA Nina Delfour (ref.).

## Dagsorden:

### Beslutningspunkter

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af referat fra 17. august 2016
3. Afdeling 290-0, korrektion af tilsagn fra de udamortiserede lån
4. Afdeling 20-0, forundersøgelse/projekt til vinduesudskiftning søger om op til 40.000 kr.
5. Afdeling 44-0, forhåndsgodkendelse af pantsætning og huslejestigning

### Drøftelsespunkter

6. Ulovlig fremleje (ændret til beslutningspunkt)

### Orienteringspunkter

7. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
8. Orientering fra administrationen v/ Nina Birkkjær Delfour
9. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen.

Det blev besluttet, at drøftelsespunkt 6, der bl.a. omfatter Airbnb, blev ændret til et beslutningspunkt.

## Beslutningspunkter

1. Valg af dirigent  
Gunnar blev valgt.
2. Godkendelse af referat fra 17. august 2016  
Referatet blev godkendt (vedlagt indkaldelsen).
3. Afdeling 290-0, korrektion af tilsagn fra de udamortiserede lån  
Bestyrelsen skulle tage stilling til, hvilket årligt tilsagnsniveau man vil give afdeling 290-0 i forbindelse med udskiftning af afdelingens døre og vinduer (jf. pkt. 3 i referatet 17.08.16). Dette, da det tidligere besluttede tilsagn på max 75 % af de midler fra afdelingens udamortiserede lån, som til enhver tid tilgår dispositionsfonden, kunne resultere i en huslejenedsættelse i afdelingen (oversigt vedlagt indkaldelsen).

Bestyrelsen besluttede at give afdelingen et årligt tilsagn svarende til ydelsen på det nye lån. Tilsagnet ydes fra de udamortiserede lån, således at afdelingen får en neutral husleje i forbindelse med udskiftningen af vinduer og døre.

4. Afdeling 20-0, forundersøgelse/projekt til vinduesudskiftning søger om op til 40.000 kr.  
Bestyrelsen skulle tage stilling til, om den kunne give tilsagn om op til 40.000 kr. fra dispositionsfonden i forbindelse med en forundersøgelse af vinduesudskiftning i afdeling 20-0. Ansøgningen skulle ses i sammenhæng med tilsagn om tilskud i øvrigt (jf. referat af den 20.06.16).

Erik fremlagde ansøgningen, og der var en kort drøftelse af sagen.

Bestyrelsen besluttede at give afslag på afdeling 20-0s ansøgning om tilskud, da der var enighed om, at projektet bør være en vedligeholdelsessag.

#### 5. Afdeling 44-0, forhåndsgodkendelse af pantsætning og huslejestigning

Bestyrelsen skulle tage stilling til, om den kunne forhåndsgodkende pantsætning og huslejestigning på 176 kr./måned/lejemål i afdeling 44-0 som følge af altaninddækning via den kollektive råderet (oversigt vedlagt indkaldelsen). Projektet skal godkendes på et kommende afdelingsmøde.

Eva Olsen fremlagde sagen.

Bestyrelsen besluttede at forhåndsgodkende pantsætning og huslejestigning, såfremt projektet bliver vedtaget på afdelingsmødet.

### Drøftelsespunkter

#### 6. Ulovlig fremleje

Som følge af et tidligere ønske fra bestyrelsen blev ulovlig fremleje af lejemål i organisationens afdelinger drøftet.

Søren konstaterede, at der er mistanke om ulovlig fremleje i afdeling 2-0, men at det er svært at gøre noget ved problemet. Han efterspurgte en overordnet indsats fra Lejrbos side for at nå problematikken til livs.

Nina orienterede om de gældende regler for delvis fremleje og fremleje og understregede, at lejeren har ret til at fremleje sit lejemål, så længe en række forhold er overholdt med henvisning til Lov om Leje af Almene Boliger kap. 12. Hun omdelte et uddrag af BLs pjece om bytte og fremleje (vedlagt referatet). Hun orienterede desuden om, at afdelingsbestyrelser og beboere skal rette henvendelse til administrationen på mail [udlejning1@lejerbo.dk](mailto:udlejning1@lejerbo.dk) ved mistanke om ulovlig fremleje i afdelingen.

Der var en længere drøftelse af sagen, hvor flere af bestyrelsesmedlemmerne informerede om, at de kendte til problematikken med mistanke om ulovlig fremleje.

Erik indstillede til at bestyrelsen traf beslutning om, hvorvidt man tillader fremleje via Airbnb og lignende hjemmesider i Lejerbo, Hvidovre. Der var enighed i bestyrelsen om, at drøftelsespunktet skulle ændres til et beslutningspunkt.

Bestyrelsen vedtog herefter, at man ikke vil tillade ulovlig fremleje af lejemål i organisationens afdelinger via udlejningssitet Airbnb og lignende sites i Lejerbo, Hvidovre.

### Orienteringspunkter

#### 7. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

- Der har været afholdt seminar for alle afdelingsbestyrelser den 26. september. Seminaret var en succes, hvor alle afdelingsbestyrelser var repræsenteret – i alt 60 personer. Der blev fra de enkelte bestyrelser orienteret om, hvad der er skal ske i afdelingen. Det var ikke udelukkende "roser", herunder omorganisering i forvaltningen.
- Deltagelse i formandsturen til Amsterdam, som var en succes.

- Afdeling 748 ønsker besigtigelse af sibirisk lærk i partier i facaden, hvor fer og not ikke vrider sig. Ønsker i stedet malede facadeplacer, som matcher facaden.

## 8. Orientering fra administrationen v/ Nina Birkkjær Delfour

Nina orienterede om følgende:

- **Deleboliger til flygtninge** – Hvidovre Kommunes økonomiudvalg har besluttet, at boligplacering af flygtninge skal ske i det kommunale vandrehjem. Der vil således ikke blive arbejdet videre med andre muligheder for boliger til flygtninge, og undersøgelsen af muligheden for oprettelse af deleboliger i denne forbindelse sættes derfor i bero. Dette er en opfølgning på orienteringen fra OB-mødet den 11. maj vedrørende muligheden for at anvende deleboliger til flygtninge i organisationen.
- **Påtale af husordenovertrædelser** – Administrationen er ved at undersøge bestyrelsens ønske om, at varmemesteren ved skriftlig henvendelse kan påtale beboeres observerede husordenovertrædelser. Sagen er et spørgsmål om både medarbejderhensyn og jura, og administrationen vender tilbage med et svar til bestyrelsen, når spørgsmålet er afklaret.
- **Normalvedtægter** - Der er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Det anbefales, at organisationsbestyrelsen foreslår, at ændring af vedtægterne vedtages på næstekomende repræsentantskabsmøde. De nye normalvedtægter eftersendes, så de kan ses ift. Lejerbo, Hvidovres vedtægter.

Erik orienterede overordnet om ændringerne, der omhandler bl.a. digitalisering af afdelingsmøder og ændrede tegningsregler.

## 9. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om følgende:

- **Hovedbestyrelsesmøde** – det seneste blev afholdt den 22. september med 22 punkter på dagsordenen. Mødet gik godt, og man nåede alle punkter igennem.
- **Næstformand Vest** - Mødet var præget af, at Lars Bak desværre er gået bort. Dette betyder, at der skal vælges ny næstformand i Vest. Hovedbestyrelsen har derfor besluttet at indkalde til ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde 10. november kl. 11.00 på Radisson Blu i Aarhus. Gunnar opfordrede landsrepræsentantskabsmedlemmerne til at deltage.
- **Valgkredsmøder** - Valgkreds 3 afholdes 10. november 2016 på Radisson Blu efter det ekstraordinære Landsrepræsentantskabsmøde. Valgkreds 1 og 2 afholdes 11. - 12. november 2016 på First Hotel Copenhagen.
- **Effektiviseringer** - Et emne, der kommer op på valgkredsmøderne.
- **Forsikring** - forsikringsstatistikken er ikke så god som følge af belastning ved store skader. Der er derfor nedsat et forsikringsudvalg, hvor man vil drøfter handlemuligheder.
- **Kunsthøjsningsansøgninger** – Erik orienterede om, at man kan søge kunsthøjsningen to gange om året.

## 10. Eventuelt

Erik orienterede om det ekstraordinære landsrepræsentantskabsmøde. Søren og Ole meddelte, at de ikke kan deltage, hvorfor der skulle vælges suppleanter for disse. Bestyrelsen ønskede at vælge Inge Burmeister fra afd. 44-0 som suppleant. Michael foreslog desuden næst-

formanden i afd. 82-0, Stefan Sørensen, som den anden suppleant, hvilket der var opbakning til fra bestyrelsen.

Søren meldte afbud til valgkredsmødet for valgkreds 1 og 2. Bestyrelsen besluttede, at suppleanter til landsrepræsentantskabsmødet ikke kan deltage i valgkredsmøderne.

Mødet hævet.

Godkendt den 16/10 2016

  
Formand, Erik Gemmer