

**Ordinært organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Hvidovre S167****Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyquist, Hanne Hansen, Michael Madsen, Thomas Kallehauge, Søren Rosenlund og Gunnar Sørensen samt suppleant Mariane Skytte. Fra administrationen deltog driftschef Søren Jensen, og forretningsfører Esben Nielsen (ref.) Under behandlingen af dagsordenens punkt 13 b deltog projektleder Naeema Kamal, ingeniør Flemming Buch fra Niras og arkitekt Anders Rieper fra ZESO Architects..

Afbud: Gunnar Sørensen og Ole Hansen

**Endelig dagsorden:**

1. Velkomst

**Beslutningspunkter**

2. Valg af mødeleder
3. Godkendelse af referat af møde den 22.11.2018 (bilag A)
4. Afdeling 184-0 kollektiv råderet køkkener (bilag B)
5. Afdeling 020-0 kollektiv råderet køkkener (bilag C)
6. Ejerskabserklæring (bilag D)
7. Opdatering af råderet-, vedligeholdelses og husordenskataloger i hele organisationen (bilag E)
8. Feriefond
9. Afdeling 083-0 "skimmelsag" (bilag F + G)
10. Servicecenter Storkøbenhavn
11. Afdeling 002-0 trækningsret LB til renovering/udskiftning af rør samt stigestrange blok 1

**Orienteringspunkter**

12. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer
13. Orientering fra administrationen  
Status afdeling afd. 044-0  
Status helhedsplanen afdeling 020-0
14. Orientering fra Hovedbestyrelsen
15. Orientering afdeling 082-0 opsagte lejemål
  
16. Eventuelt

Efter mødet vil der blive serveret en middag.

Skulle du være forhindret i at deltage, eller spiser du ikke med, så giv besked pr. e-mail til [gemmer@hvidovrenettet.dk](mailto:gemmer@hvidovrenettet.dk) senest den 24. januar 2019

1. Velkomst

Organisationens formand, Erik Gemmer, bød velkommen til mødet.

**Beslutningspunkter**

2. Valg af mødeleder

Esben Nielsen valgtes som mødeleder. Bestyrelsen besluttede, at behandle dagsordenens punkt 13 b først.

### 3. Godkendelse af referat fra 22. november 2018

Bestyrelsen bedes godkende referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 22. november 2018. Referatet er vedlagt indkaldelsen som bilag A.

Da der ikke var modtaget indsigelser mod referatet, godkendtes det af bestyrelsen.

### 4. Afdeling 184-0 Kollektiv råderet køkkener

Afdeling 184-0 ønsker at fortsætte ordningen med kollektiv råderet for køkkener, og beder i den forbindelse bestyrelsen om godkendelse af huslejestigning samt pantsætning jf. bilag B. Der har endnu ikke været afholdt afdelingsmøde, hvorfor godkendelse er betinget af at afdelingsmødet godkender forslaget.

Bestyrelsen godkendte, at ordningen med kollektiv råderet for køkkener kan fortsætte og godkendte den heraf følgende lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning som beskrevet i bilag B

### 5. Afdeling 020-0 Kollektiv råderet køkkener

Afdeling 020-0 ønsker at fortsætte ordningen med kollektiv råderet for køkkener, og beder i den forbindelse bestyrelsen om godkendelse af huslejestigning samt pantsætning jf. bilag C. Afdelingsmødet har godkendt forslaget med 15 års løbetid den 7. januar 2019.

I lyset af drøftelserne om arbejdet med helhedsplanen for afdelingen under dagsordenens punkt 13, som bl. a. indeholder modernisering af køkkener, tiltrådte bestyrelsen, at modernisering af køkkener kunne gennemføres under regelsættet for kollektiv råderet i forbindelse med fraflytninger. Nuværende beboere, som ønsker at modernisere køkkener henvises til afvente arbejderne i forbindelse med helhedsplanen. Konsekvenserne i form af huslejestigning godkendtes som beskrevet i bilag C.

### 6. Ejerskabserklæring

Organisationsbestyrelsen ønsker at tage stilling til brug af ejerskabserklæringer i forbindelse med fraflytninger i Hvidovre. Emnet har tidligere været drøftet på organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder i Hvidovre, hvor administrationen har frarådet anvendelsen af en sådan erklæring.

Der var en længere drøftelse af anvendelse af ejerskabserklæringer.

Forretningsfører Esben Nielsen advarede mod anvendelse af sådanne erklæringer, fordi der var tvivl om dokumentets retsgyldighed. Hvis et lejemål ved fraflytningssyn ikke er helt tom er der fare for, at mangler bliver overset, hvorved afdelingen på længere sigt vil kunne hæfte for udbedring af sådanne skader. Endvidere vil en forkert markering på synsrapport kunne medføre, at inventar vil kunne blive en del af lejeforholdet. Endelig må den tilflyttende beboer ikke kunne få en forventning om, at det inventar der findes i boligen ved indflytning er en del af lejeforholdet. Og endelig må det undgås, at lejerne får en forståelse af, at lejeforholdet er betinget af overdragelse af inventar.

Bestyrelsen besluttede, at det overlades til de enkelte afdelinger at anvende sådanne ejer- skabsberklæringer med de forhold, som er nævnt ovenfor og bad om at der udarbejdes en liste til et kommende bestyrelsesmøde over afdelinger, som har bragt listen i anvendelse.

7. **Opdatering af råderet-, vedligeholdelses og husordenskataloger i hele organisationen.**  
Emnet blev drøftet på organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2018 samt repræsen- tantskabsmødet den 29. november 2018. Administrationen har som aftalt undersøgt muligheder- ne for opdatering af hele organisationens kataloger og bestyrelsen bedes tage stilling til om de ønsker at benytte sig af tilbuddet, se bilag E. Bestyrelsen bedes endvidere tage stilling til om det er den enkelte afdeling, som skal betale udgiften eller organisationen.

Esben Nielsen gennemgik et forslag til en gennemgang af alle afdelingers samlinger af vedligeholdelsesreglementer, husordener og råderetskataloger til en pris af kr 10.000 pr afdeling.

Efter en længere drøftelse bad bestyrelsen om, at der til mødet for alle afdelingsbestyrel- ser i foråret om disse regelsæt udarbejdes en analyse af Lejerbos Kursusafdeling, som be- lyser behovet for en sådan revision af det gældende regelsæt.

Omkostningerne i forbindelse med en sådan analyse afholdes af organisationens arbejds- kapital.

## 8. Feriefond

Administrationen har udsendt nedenstående mail til alle organisationsbestyrelser omkring Ferie- fonden:

*"Kære organisationsbestyrelser*

*Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 350 deltager på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland og i Jylland.*

*Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferie- opholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og admini- strationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation af sted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3250 kr."*

Bestyrelsen bedes tage stilling til om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra ar- bejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede, at betale for administration af egne beboeres deltagelse i sommer- ferieophold af sin arbejdskapital.

## 9. Afdeling 083-0 "skimmelsag"

Der har tidligere været givet tilskud til udbedring af to boliger i afdeling 083-0, som var ramt af skimmel. En bolig mangler fortsat at blive renoveret og afdelingen har på seneste afdelingsmøde 13. november 2018, besluttet at der skal afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde hvor der tages stilling til finansieringen af renoveringen. Bestyrelsen bedes godkende anlægsbudget for enten delvis eller totalrenovering af boligen, se bilag F og G.

**Bestyrelsen tiltrådte, at der kan optages realkreditlån på 1,2 mio kr som beskrevet i bilag G med de heraf følgende lejestigninger.**

#### 10. Service Center Storkøbenhavn

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn præsenteredes et forslag om etablering af Service Center til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger.

I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant driftscenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til eventuel tilslutning til ordningen.

**Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at organisationen ikke skal deltage i en sådan ordning.**

#### 11. Afdeling 002-0 trækingsret til renovering/udskiftning af rør samt stigestreng blok 1

Der er problemer med at få vand til stigestreng, samt stigestreng der er kalket til. Afdelingen har bedt om ingeniørundersøgelse for at få det optimale udbytte af det forestående arbejde, hvilket også indebærer ændring til 3. sal.

Arbejdet skal udføres snarest for ikke at sige her og nu. Der skal fremadrettet foretages tilsvarende i blok D samt øvrige blokke.

Bestyrelsen bedes tage stilling til om afdelingen kan anvende trækingsretten samt i hvilket omfang.

Bestyrelsen besluttede, at afdelingen kan anvende trækingsretten til at finansiere 2/3 af omkostningerne ved arbejdet dog højst 4 mio kr.

## 12. Orientering fra formanden v/ Erik Gemmer

Evaluering af gennemførelsen af repræsentantskabsmødet har vist, at det var givtigt med redegørelsen fra hver enkelt afdeling om, hvad der var sket i årets løb.

Hvidovre Kommune vil gennemføre møder med boligorganisationerne for at følge op på planerne om genbrug og håndtering af madaffald.

Mødet den 22. maj vil komme til at handle om råderet og der forsøges at få en repræsentant fra Hvidovre Kommune til at komme for at fortælle om planerne for renovationsområdet i kommunen.

Hvidovre Kommune har indkaldt til dialogmøde 6. maj 2019.

Formanden orienterede om, at dette års studietur kommer til at gå til Tallin. I lyset af prisniveauet for grupperejser talte bestyrelsen om planlægning af studietur i 2020 og talte om Bielefeld og Ruhr-distriktet som mål for turen, med virksomhedsbesøg, byfornyelse og byomdannelse som temaer.

## 13. Orientering fra administrationen

### Opgørelse voldgiftssag afdeling 002-0 v/Esben Nielsen

Esben Nielsen gennemgik hovedtallene i sagsomkostningerne ved gennemførelse af voldgiftssagen. Bestyrelsen drøftede den tidligere truffne beslutning om, at organisationen af sin arbejdskapital afholder sagsomkostningerne. Denne beslutning blev stadfæstet med tilføjelsen at indtægter ved sagen, % cirka 135.000 til Anker Hansen, også skulle tilfalde arbejdskapitalen.

### b) Status 020-0 helhedsplan v/Naeema Kamal

Naeema Kamal orienterede om, helhedsplanen for afdelingen og om, at Landsbyggefonden oprindeligt havde planlagt sagen sat i gang i 2019, men at der åbenbar for nærværende var planer om at udskyde igangsættelsen til 2020. Dette vil blive drøftet med Landsbyggefonden på et møde i den nærmeste fremtid.

Endelig gennemgik Naeema Kamal hovedelementerne i helhedsplanen og supplerede med, at der til den oprindelige ansøgning om støtte til helhedsplanen nu også blev udarbejdet en ansøgning om kapitaltilførsel for at reducere den fremtidige beboerbetaling.

Efter en kort drøftelse af sagen bad bestyrelsen om, at der vil være særligt fokus på behandlingen af beboerne i forbindelse med gennemførelse af sagen og herunder især overholdelse af aftaler og tidsplaner. Samtidig besluttede bestyrelsen, at sagen sættes på



samtligte bestyrelsesmøder fremover når der har været afholdt det første afdelingsmøde om sagens gennemførelse.

a) Status 044-0 renoveringssag v/Søren V. Jensen

Søren V. Jensen gennemgik kort status og det fremtidige forløb for renoveringssagen. bestyrelsen bad om løbende at blive orienteret om sagens forløb og udtrykte beklagelse af, at det tilsyneladende var svært at styre sådanne renoveringssager.

#### 14. Orientering fra Hovedbestyrelsen

I Gunnar Sørensens fravær orienterede Erik Gemmer fra Lejerbos Hovedbestyrelsesmøde i december 2018.

I begyndelsen af december offentliggjordes "Ghettolisten" og af Lejerboafdelinger er kun Agervang i Holbæk med på listen. Der taltes også om tvisten om ophavsret til navn og logo "Lejerbo" i forbindelse med BoVita. Hovedbestyrelsen anbefaler, som tidligere besluttet på dette møde, at udgifter til administration af familieferieordningen dækkes af organisationerne. Ydelsesbeskrivelsen for Lejerbos ekstraydelser er blevet revideret og administrationsbidraget vil som tidligere udmeldt vær kr 3.912 ex moms for 2019. Den særlige administration af de nye persondataregler finansieres ved særlig opkrævning af 9 kr/lejemål.

Som en udløber af evalueringen af valgkredsmøder afholdes der et seminar for alle organisationer 8. til 9. november 2019 på Sluseholmen i København. Hovedbestyrelsen har også arbejdet med målsætninger om beboerdemokrati, vækst og udvikling, byggeri, bæredygtighed, effektiv drift og værktøjer samt Den Gode Arbejdsplads. Der blev også givet en status på arbejdet med kommunikation og så indkaldes demokratiudvalget til næste hovedbestyrelsesmøde for en gennemgang af vedtægterne.

Endelig festligholdes Lejerbos 75 årsdag den 15. marts 2019.

#### 15. Orientering vedr. afdeling 082-0 – opsagt lejemål v/Michael Madsen

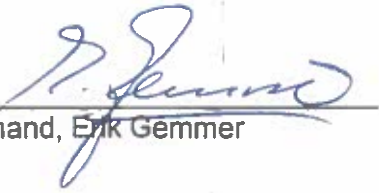
Michael Madsen orienterede om, at Hvidovre Kommune har opsagt lejemålet Kettegårds Alle 8 – 10 stuen og første sal efter, at det har stået tomt i næsten et år. Det er en selvstændig bygning og det vil være muligt enten at rive bygningen ned for at bygge nye boliger eller måske ombygge den eksisterende bygning til boliger.

Efter en kort drøftelse besluttede bestyrelsen, at der af organisationens arbejdskapital kan anvendes kr 100.000 til at belyse eventuelle muligheder.

#### 16. Eventuelt

Formanden erindrede om det næste møde 21. marts 2019.

Mødet hævet.

  
Førmænd, Erik Gemmer

  
Dirigent, XX