

17. februar 2020

Til samtlige medlemmer og suppleanter af organisationsbestyrelsen i S147 Lejerbo, Frederiksberg

Efter aftale med formanden fremsendes hermed endelig dagsorden for

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 24. februar 2020 kl. 9.30

i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby.

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147	3
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	3
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	3
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	3
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	3
1.5.	Meddelelser fra administrationen	4
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.....	6
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat	6
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.....	6
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	7
1.10.	Orientering om udlejningsforhold	7
1.11.	Orientering om "sager" i organisationen.....	11
1.12.	Orientering om renoveringssag i organisationen afd. 450-1 Peter Graus Vej	11
1.13.	Orientering om ændring af normalvedtægter.	12
1.14.	Godkendelse af udlejningsaftale med Frederiksberg kommune.....	14
1.15.	Godkendelse af mageskifte afdeling 444-0, Kong Georgs Vej	14
1.16.	Godkendelse af udlevering af beboerlister til afdelingsbestyrelser	15
1.17.	Godkendelse af ændring af praksis for bidrag til arbejdskapitalen i 20/21	16
1.18.	Godkendelse af, at gevinsten ved låneomlægning tilfalder afdelingerne.....	16
1.19.	Godkendelse af dækning af underskud i det boligsociale projekt.....	16
1.20.	Godkendelse af lokalinspektørordningen som en frivillig ordning.....	16
1.21.	Godkendelse af køb af parkeringskælder i afd. 253-0 Platanvej	16
1.22.	Godkendelse af kollektiv råderet badeværelser i afdeling 235-1 Nordre Fasanvej	17
2)	Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147	17
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden . Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021	19
2.3.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	20
2.4.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.....	20
2.5.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej	20
2.6.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	21
2.7.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej.....	21
2.8.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	21
2.9.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej.....	21
2.10.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej	21
2.11.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle	21
2.12.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej.....	22
2.13.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej	22

2.14. Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej	22
3) Eventuelt	22

Bemærk, at der IKKE vil være frokost efter mødet.

Af indkaldelsen til organisationsbestyrelsesmødet udsendt den 27. januar 2020 fremgik det, at afbud skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn på tlf. 70 12 13 10 eller pr. e-mail: stkbh@lejerbo.dk senest den 10. februar 2020.

Med venlig hilsen
Jeannette M. Larsen
Forretningsfører

1) Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 12. marts 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg og de tilknyttede afdelinger 203-0 Vodroffs Tværgade, 235-0 Seedorffs Vænge, 235-1 Ndr. Fasanvej, 237-0 Solbjergvej, 252-0 Wilkensvej, 253-0 Platanvej, 254-0 Vodroffsvej, 266-0 Ingemannsvej, 276-0 Sylows Alle, 279-0 Godthåbsvej, 444-0 Kong Georgs Vej og 450-0 Peter Graus Vej af følgende medlemmer:

Gunnar Sørensen	Formand	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2021
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Kjeld I. Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2021
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repr. skabet jf. vedtægterne
Jan Holm	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Fasael Rehman	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Balder Andersen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Lona Fernandez Ruiz	Suppleant	Valgt af beboerne 2. supp. indtil 2020
Annette Lomholt Bidstrup	Suppleant	Valgt af beboerne 1. supp. indtil 2020
Brian Holm	Suppleant km	Udpeget af Frederiksberg km. Indtil 2020

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Frederiksberg har ret til at udpege 4 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Gunnar Sørensen og Erik Gemmer fødte medlemmer af repræsentantskabet. På organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2019 udpegedes Anders Kaare, Lone Fernandez Ruiz, Kjeld Mikkelsen, Jan Holm som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab med suppleant Annette Lomholt Bidstrup.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 4 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Gives mundtligt på mødet.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Gives mundtligt på mødet.

1.5. Meddelelser fra administrationen

Logning ved brug af nøglebrikker i afdelinger

Datatilsynet har i en afgørelse af 20. august 2019 udtalt kritik af Boligforeningen AAB's behandling af personoplysninger i forbindelse med brugen af et nyt nøglesystem baseret på nøglebrikker, sagen har j.nr. 2019-31-1337 hos Datatilsynet.

Datatilsynet har i deres afgørelse slået fast, at der ved brugen af nøglebrikker sker en behandling af personoplysninger, idet en personoplysning kan være enhver oplysning, der alene eller i kombination med andre oplysninger gør det muligt at identificere en fysisk person, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 4, nr. 1.

Nøglesystemet var i den konkrete sag anvendt i en afdeling til åbning af døre til opgange, vaskerum og andre fællesarealer. Ved brugen blev der logget et transponder ID, en hændelseskode samt tidspunktet for brugen af nøglebrikken, hvilket Datatilsynet finder har karakter af overvågning, som udgør et betydeligt indgreb i beboernes privatliv. Logningen er derfor i strid med databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1.

I Lejerbo er vi meget opmærksomme på denne problemstilling, og er i kontakt med vores leverandører for at kontrollere om der logges korrekt.

Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo- organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

Ancienniteten beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår flg. vedr. videregivelse af personoplysninger:

4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkredit mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

Elpriser – sammenligning

Administrationen er blevet opfordret til at udarbejde en oversigt – et sammenligningsgrundlag – mellem Almen Indkøb, Ørsted og Vindstød.dk for levering af el til en afdeling inkl. alle afgifter, gebyrer og abonnementsopkrævninger for en fast prisaftale. Oversigten vil blive udarbejdet til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Fraflytningsstatistik ved brug af Almen Indkøb i Emove

Lejerbo Frederiksberg har i et års tid anvendt Almen Indkøb i Emove i forbindelse med fraflytninger. Status er, at der er sparet i alt kr. 165.000 på afdelingernes andel af udgifterne til istandsættelse af flyttelejligheder. Se bilag til punkt 1.5.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Dog er driftsbudgettet i afdeling 235-0 godkendt med forbehold jf. dagsordens pkt. 2.2.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 42 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 28,2 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,3 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 307, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 3,7 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på tkr. 625 til den boligsociale indsats i 2020/21.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på tkr. 9.458, hvoraf tkr. 0 er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt tkr. 8.026.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afdeling 450-0, Peter Graus Vej

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2021-2022 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019-2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Budgettet viser en balance på 42,9 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 29,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,5 mio. kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

1.9. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 59.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg.

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

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag samt tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer.

1.10. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne. Der har ikke været tomgang som følge af vanskelighed med at udleje.

Der sendes i gennemsnit omkring 20 tilbud ud for at opnå genudlejning. Der skal generelt udsendes lidt flere boligtilbud i afd. 252 Finsensvej/Wilkensvej og afd. 203 Danmarksgården for at opnå genudlejning.

Ventelisten for familieboliger har 5.660 ansøgere den 22. januar 2020:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		3.266	15.852	21.861	17.192	2.822	1.224	62.217	4.156
Ekstern	X	1.178	5.705	6.874	4.670	697	282	19.406	1.339
Intern		21	138	259	368	83	32	901	120
Intern	X	12	112	141	137	14	2	418	45
		4.477	21.807	29.135	22.367	3.616	1.540	82.942	5.660

Fordelingen af ansøgere på ventelisten **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern		796	1.780	2.338	1.928	0	0	6.842	2.862
2030	Ekstern	X	275	647	749	524	0	0	2.195	981
2030	Intern venteliste		7	13	25	40	0	0	85	49
2030	Intern venteliste	X	3	11	15	15	0	0	44	24
2350	Ekstern		0	1.877	2.654	2.146	1.388	0	8.065	3.181
2350	Ekstern	X	0	665	831	576	345	0	2.417	1.048
2350	Intern venteliste		0	18	35	51	41	0	145	76
2350	Intern venteliste	X	0	16	20	17	8	0	61	31
2351	Ekstern		0	1.677	2.245	1.833	0	0	5.755	2.651
2351	Ekstern	X	0	603	718	514	0	0	1.835	904
2351	Intern venteliste		0	12	21	34	0	0	67	44
2351	Intern venteliste	X	0	14	15	13	0	0	42	24
2370	Ekstern		4	27	2.772	2.194	1.432	1.223	7.652	3.122
2370	Ekstern	X	8	30	830	583	354	283	2.088	925
2370	Intern venteliste		0	0	34	51	42	32	159	72
2370	Intern venteliste	X	1	1	18	19	6	2	47	24
2520	Ekstern		826	1.801	2.334	1.900	0	0	6.861	2.815

2520	Ekstern	X	291	626	710	508	0	0	2.135	910
2520	Intern venteliste		4	10	14	30	0	0	58	37
2520	Intern venteliste	X	3	12	12	12	0	0	39	22
2530	Ekstern		832	1.903	2.548	1.673	0	0	6.956	2.986
2530	Ekstern	X	308	666	802	440	0	0	2.216	1.008
2530	Intern venteliste		5	19	35	44	0	0	103	63
2530	Intern venteliste	X	2	12	17	15	0	0	46	27
2540	Ekstern		0	1.790	2.461	2.030	0	0	6.281	2.887
2540	Ekstern	X	0	650	799	565	0	0	2.014	1.004
2540	Intern venteliste		0	18	38	42	0	0	98	59
2540	Intern venteliste	X	0	13	18	18	0	0	49	29
2660	Ekstern		0	1.623	2.158	0	0	0	3.781	2.337
2660	Ekstern	X	0	599	702	0	0	0	1.301	837
2660	Intern venteliste		0	13	25	0	0	0	38	28
2660	Intern venteliste	X	0	11	12	0	0	0	23	18
2760	Ekstern		808	1.795	2.351	1.931	0	0	6.885	2.900
2760	Ekstern	X	296	638	740	522	0	0	2.196	959
2760	Intern venteliste		5	19	32	44	0	0	100	60
2760	Intern venteliste	X	3	11	14	16	0	0	44	23
2790	Ekstern		0	1.579	0	1.557	0	0	3.136	2.247
2790	Ekstern	X	0	588	0	445	0	0	1.033	772
2790	Intern venteliste		0	16	0	32	0	0	48	38
2790	Intern venteliste	X	0	11	0	12	0	0	23	19
			4.477	21.814	29.142	22.374	3.616	1.540	82.963	

Fraflytningsprocenten i hele organisationens familieboliger er:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	978	59	6,03
Total	978	59	6,03

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	978	68	6,95
Total	978	68	6,95

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	978	55	5,62
Total	978	55	5,62

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

Organisationens fraflyttere i 2019 har i gennemsnit en bo-periode 12 år.

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger for familieboligerne er:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	280	9	6	2	0	0	0	0		17	6,07
		2030		280									17	
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	210	0	4	8	2	0	0	0		14	6,67
		2350		210									14	
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	0	1	0	0	0	0		1	3,13
		2351		32									1	
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	110	1	2	8	0	0	0	0		11	10,00
		2370		110									11	
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	0	1	0	0	0	0	0		1	1,89
		2520		53									1	
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	1	4	3	0	0	0	0		8	6,15
		2530		130									8	
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	2	1	0	0	0	0		3	6,67
		2540		45									3	
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	0	1	0	0	0	0		1	1,67
		2660		60									1	
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	32	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2760		32									0	
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	1	0	0	0	0	0		1	7,14
		2790		14									1	
Hovedstadsregion	S147	4440	Familiebolig	12	0	2	0	0	0	0	0		2	16,67
		4440		12									2	
				978									59	

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	280	7	4	8	2	0	0	0	21	7,50		
		2030		280								21			
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	210	0	2	5	1	0	0	0	8	3,81		
		2350		210								8			
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2351		32								0			
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	110	0	0	3	1	0	0	0	4	3,64		
		2370		110								4			
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	1	4	2	1	0	0	0	8	15,09		
		2520		53								8			
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	1	5	7	0	0	0	0	13	10,00		
		2530		130								13			
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	3	1	0	0	0	0	4	8,89		
		2540		45								4			
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	2	1	0	0	0	0	3	5,00		
		2660		60								3			
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	32	2	2	1	0	0	0	0	5	15,63		
		2760		32								5			
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	1	0	0	0	0	0	1	7,14		
		2790		14								1			
Hovedstadsregion	S147	4440	Familiebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	1	8,33		
		4440		12								1			
				978								68			

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	280	4	8	4	1	0	0	0	17	6,07		
		2030		280								17			
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	210	0	9	5	3	1	0	0	18	8,57		
		2350		210								18			
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2351		32								0			
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	110	0	3	4	0	0	0	0	7	6,36		
		2370		110								7			
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	2	1	1	1	0	0	0	5	9,43		
		2520		53								5			
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	1	3	0	0	0	0	0	4	3,08		
		2530		130								4			
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2540		45								0			
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	1	2	0	0	0	0	3	5,00		
		2660		60								3			
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2760		32								0			
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2790		14								0			
Hovedstadsregion	S147	4440	Familiebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	1	8,33		
		4440		12								1			
				978								55			

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

1.11. Orientering om "sager" i organisationen

Nedenstående er en oversigt over klager behandlet pr. afdeling for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019

Afdeling	Forbrug	Husorden	Fraflytning	Indflytning	Beboerklagenævn	Udsættelser
203-0	1 sag i gang	16				
235-0		11				
253-0		1				
266-0		2				
276-0		1				
450-0	1 Vundet i Beboerklagenævnet					

I afdeling 203-0 har der været 6 hundeholdsklager, 6 klager over støj. 1 klage over effekter på altan, 1 klage over fordring af fugle, 1 klage over chikane og 1 klage over lugtgener.
 I afdeling 235-0 har der været 7 sager om effekter på altan, 1 barnevogn på opgangen, 3 sager om trusler/støj. I afdeling 253-0 har der været 1 klage over boldbanen.
 I afdeling 266-0 har 1 klage over støj og 1 klage over hærværk.
 I afdeling 276-0 1 klage over hærværk.
 Forbrug har 1 igangværende sag i afdeling 203-0 og har vundet 1 sag i Beboerklagenævnet i afdeling 450-0.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

1.12. Orientering om renoveringssag i organisationen afd. 450-1 Peter Graus Vej

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet i april måned 2019 en BAA (byggeadministrationsaftale) vedrørende projektet med etableringen af 20 nye boliger på Peter Graus Vej.

Udviklings- og byggeafdelingen fremsendte på den baggrund ansøgningen om skema A til Frederiksberg Kommune i maj måned 2019.

Den 26. august 2019 godkendte kommunalbestyrelsen på Frederiksberg skema A.

I de kommende måneder vil der blive indgået en aftale med bygherrerådgiveren, hvis første opgave bliver at udarbejde et udbudsmateriale, der sendes i udbud i totalentreprise. Når der er afholdt licitation vil dette danne grundlag for ansøgningen om skema B.

1.13. Orientering om ændring af normalvedtægter.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har pr. 1. oktober 2019 foretaget en ændring af normalvedtægterne med henblik på at fremme digital kommunikation. Tanken er, at den almene boligsektor skal tilsluttes den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021. Inden da vil der være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar til tilslutningen.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til både repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der foreligger en særskilt aftale om digital kommunikation med den enkelte lejer.

Dette kræver dog, at vi får ændret vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Herudover vil det kræve, at vi sender et fysisk brev til den enkelte lejer med meddelelse om, at vi fremadrettet vil indkalde digitalt og samtidig orienterer om muligheden for at blive fritaget herfor.

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p>§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med</p>	<p>§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p>Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p>§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til</p>

et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. **Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.**

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4, pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. **Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.**

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning. Vedtægtsændringen skal godkendes på Repræsentantskabsmødet den 24. februar 2020.

1.14. Godkendelse af udlejningsaftale med Frederiksberg kommune

I forbindelse med den fremtidige rammeaftale mellem Frederiksberg Kommune Lejerbo Frederiksberg om udlejning og fleksibel anvisning, er udlejningschef Helle Jørgensen inviteret til mødet for at give en orientering.

Udlejningsaftalen med Frederiksberg kommune er fortsat under forhandling med kommunen. I forbindelse med dette har kommunen ikke ønsket at imødekomme organisationens krav om 4/9 for fleksibel udlejning for kategorien 25 til 30.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte kommunens oplæg til ny udlejningsaftale og tage stilling til eventuel godkendelse af aftalen.

1.15. Godkendelse af mageskifte afdeling 444-0, Kong Georgs Vej

Lejerbo Frederiksberg, afd. 444-0 ligger på Kong Georgs Vej 55, 2000 Frederiksberg. Naboejendommen, Kong Georgs Vej 57A, 2000 Frederiksberg ejes af Ejendomsselskabet Kong Georgs Vej 57-61 ApS. Selskabet ønsker at opføre private boliger på naboejendommen og en række andre ejendomme vest for denne, som alle vil blive slået sammen til én. I skrivende stund er en lokalplan og et kommuneplantillæg, som skal muliggøre byggeriet (lokalplan 225 og kommuneplantillæg 12), i høring (indtil den 18. februar 2020). Det kan til orientering oplyses, at administrationen og afdelingen har været i dialog om lokalplanen.

I forbindelse med opførelsen af de private boliger har ejeren af naboejendommene ytret ønske om at erhverve et grundareal af afdelingen til brug for projektet. Grundarealet er nødvendigt for, at projektet kan få den ønskede udformning, herunder tilslutning til gavlen på Kong Georgs Vej 55 og adgang fra gårdsiden af de private boliger til Kong Georgs Vej via en port. Beboerne på Kong Georgs Vej 55 får også adgang til porten, som de kan benytte som adgang til afdelingens have. Se mere herom nedenfor.

Der er oprindeligt i 2013 indgået købsaftale om "tilladelse til gavltilslutning til Lejerbos nævnte ejd. og "luften" fra 1. sal og op til 5. sal, svarende til ca. 70 byggeretskvm." Salget af dette "luftareal" er efterfølgende blevet godkendt på et repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksberg den 3. marts 2016 og på et afdelingsmøde i afd. 440-0 den 29. juni 2017.

Som udgangspunkt er det imidlertid en forudsætning for etableringen af en gavltilslutning, at ikke alene "luftarealet", men også det underliggende grundareal overdrages til ejeren af naboejendommen. Der er dertil sket ændringer i det private boligprojekt, som gør det nødvendigt at ændre størrelsen og udstrækningen af de arealer, som skal overdrages. Som noget nyt vil afdelingen også modtage et grundareal fra Kong Georgs Vej 57A, som kommer til at indgå i den sydvestlige del af afdelingens ejendom.

Aftalen om tilladelse til gavltilslutning og salg af "luftareal" vil derfor blive ændret til en aftale om mageskifte, eller jordbytte, mellem afdelingen og de private ejere. Mageskiftet er illustreret på vedlagte bilag til dagsordens pkt. 1.15.

Mageskiftet indebærer at der fra Lejerbos ejendom på Kong Georgs Vej 55, 2000 Frederiksberg (matr.nr. 12dk Frederiksberg) overføres 41 m² til naboejendommen på Kong Georgs Vej 57A, 2000 Frederiksberg (matr.nr. 12di Frederiksberg). Samtidig overføres der 26 m² fra Kong Georgs Vej 57A (matr.nr. 12di Frederiksberg) til Kong Georgs Vej 55 (matr.nr. 12dk Frederiksberg). Samlet set afgiver afdelingen i alt 15 m² til naboejendommen. Alle grundstykker overdrages inkl. evt. byggeretter. Det bemærkes at der i forbindelse med landinspektørens

fastsættelse af de nye skelgrænser kan opstå mindre afvigelser fra de nævnte arealer som følge af fysisk opmåling eller nyberegning.

Som nævnt vil afdelingens beboere fremover få adgang til deres have gennem en port, som vil blive etableret på det grundstykke, som overføres til naboejendommen. Beboernes ret til at benytte porten vil blive sikret i en aftale med ejeren af naboejendommen, som vil blive tinglyst på naboejendommen.

Købesummen for de afgivne arealer er tidligere aftalt til kr. 350.000. Dette beløb er betalt i 2015 og indestår forsat på Lejerbo Frederiksbergs konto. I henhold til den almene boliglovgivning vil købesummen tilfalde boligorganisationens dispositionsfond og eventuelt også delvist Landsbyggefonden. Dette sker under forudsætning af, at ejendommens panthavere og Udbetaling Danmark ikke forlanger ekstraordinære indfrielse af afdelingens pantegæld i anledning af mageskiftet.

Det er en forudsætning for gennemførelsen fra mageskiftet at der – ud over godkendelse fra organisationsbestyrelsen – opnås godkendelse fra alle relevante offentlige myndigheder, herunder Frederiksberg Kommune, og private parter, herunder ejendommens panthavere.

Mageskiftet indstilles herved til bestyrelsens godkendelse. Godkendelsen bør være betinget af, at afdelingens eventuelle ønsker i forbindelse med mageskiftet tilgodeses bedst muligt.

1.16. Godkendelse af udlevering af beboerlister til afdelingsbestyrelser

Administrationen har modtaget en anmodning fra afdelingsbestyrelsen i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge om udlevering af beboerlister. Afdelingsmødet har vedtaget følgende på deres seneste afdelingsmøde:

"Afdelingsmødet beslutter, at Lejerbo på forlangende skal udarbejde og udlevere en beboerliste til afdelingsbestyrelsen. Listen skal omfatte adresse, lejlighedsnummer og lejernes navne. Beslutningen er gyldig indtil næste ordinære afdelingsmøde."

Administrationen har taget beslutningen til efterretning, men bemærker dog, at beslutningskompetencen ligger hos organisationsbestyrelsen, idet organisationsbestyrelsen har den overordnede ledelse af afdelingerne og er ansvarlig for, at vores daglige administration sker i overensstemmelse med reglerne på området, jf. driftsbekendtgørelsen § 12, stk. 1. Det vil sige, at organisationsbestyrelsen også skal godkende forslaget.

Hertil bemærkes at det ifølge BL er i strid med databeskyttelsesreglerne at udlevere en beboerliste, når der ikke er et sagligt og nødvendigt formål hermed. BL har opsat en hel side om emnet - <https://bl.dk/raadgivning-og-regler/administration-og-beboerdemokrati/persondata/> . Boligministeren har i hans skrivelse til dig af 4. september 2019 tilkendegivet at være enig i BLs fortolkning af databeskyttelsesreglerne.

Såfremt organisationsbestyrelsen er af den holdning, at administrationen skal gå imod BLs vurdering af, hvornår en beboerliste kan udleveres, så ser vi os desværre også nødsaget til at bede boligorganisationen om at bekræfte, at organisationen afholder enhver udgift til erstatning eller bøder, som vi i Lejerbo måtte blive pålagt for ikke at sikre overholdelse af databeskyttelsesreglerne, herunder at vi kan videreføre ethvert krav vi måtte få i den anledning til boligorganisationen.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til om organisationen vil bære det økonomiske ansvar herfor.

1.17. Godkendelse af ændring af praksis for bidrag til arbejdskapitalen i 20/21

Anders Kaare har indsendt forslag om, at der ikke opkræves bidrag til arbejdskapitalen i 2020/21, og at afdelingernes budgetter nedsættes tilsvarende, svarende til en reduceret husleje på ca. 0,23%. Begrundelsen herfor er, at Anders Kaare ikke mener at muligheden for indregning af kommende forbrug er omtalt i driftsbekendtgørelsen.

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

1.18. Godkendelse af, at gevinsten ved låneomlægning tilfalder afdelingerne

Anders Kaare har rejst synspunktet, at gevinsten i forbindelse med omlægning af afdelingernes lån til eksempelvis forbedringssager, skal tilfalde afdelingen fremfor boligorganisationen. Spørgsmålet er aktuelt i de tilfælde, hvor boligorganisationen har bevilget tilskud fra dispositionsfonden til dækning af afdelingernes afdrag på lånene.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte spørgsmålet og tage stilling til organisationens fremtidige praksis ifm. gevinsten ved låneomlægning.

1.19. Godkendelse af dækning af underskud i det boligsociale projekt

I forbindelse med afslutning af regnskabet for det boligsociale projekt på Frederiksberg, er der konstateret et mindre underskud på kr. 25.436, som ønskes dækket af arbejdskapitalen. Underskuddet skyldes mindre overskridelser på de daglige aktiviteter i projektet.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende dækning af underskuddet fra arbejdskapitalen.

1.20. Godkendelse af lokalinspektørordningen som en frivillig ordning

Lokalinspektørordningen på Frederiksberg har været til debat i den senere tid i afdeling 450-0 Peter Graus Vej.

Bestyrelsen bedes drøfte og bekræfte, at ordningen er en frivillig ordning, samt at det er afdelingsmødet i afdeling 450-0 Peter Graus Vej, der beslutter hvorvidt de ønsker at være tilknyttet ordningen.

1.21. Godkendelse af køb af parkeringskælder i afd. 253-0 Platanvej

Der har tidligere været drøftelser omkring køb af en parkeringskælder i tilknytning til afdeling 253-0 Platanvej. Der er igangsat en valuarvurdering, og tidligere drøftelser med bestyrelsen har mundet ud i en maksimal købspris på kr. 250.000. Forinden den endelige behandling af punktet, er det en forudsætning at valuarvurderingen er modtaget.

Bestyrelsen bedes drøfte og godkende køb af parkeringskælderen.

1.22. Godkendelse af kollektiv råderet badeværelser i afdeling 235-1 Nordre Fasanvej

Afdelingen har på deres ordinære afdelingsmøde den 30. januar 2020 godkendt kollektiv råderet badeværelser. Se bilag til punkt 1.22 – anlægsbudget.

Bestyrelsen bedes godkende den kollektive råderet, herunder pantsætning og huslejestigning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147**2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden**

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæg- gelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	524.521	1.467.107	9.888.627	Årets resultat blev et overskud på kr. 524.521, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes især færre udgifter til nettokapitaludgifter, ejendomsfunktionærer mm., almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter, diverse udgifter samt større renteindtægter end budgettet, der delvis modsvares af større udgifter vedrørende korrektioner til udamortiserede ydelser.
235-0 - Seedorffs Vænge	213.032	892.635	5.814.372	Årets resultat blev et overskud på kr. 213.032, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes især færre udgifter til forsikringer, el og varme til fælles arealer, ejendomsfunktionærer mm., diverse udgifter samt større renteindtægter end budgettet, der delvis modsvares af større udgifter til ejendomsskatter og renovation.
235-1 - Nordre Fasanvej	176.108	505.564	1.994.082	Årets resultat blev et overskud på kr. 176.108, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes især færre udgifter til vandafgift, ejendomsfunktionærer mm., diverse udgifter og større renteindtægter end budgettet.
237-0 - Solbjergvej	444.257	974.796	7.405.347	Årets resultat blev et overskud på kr. 444.257, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes især færre udgifter til forsikringer, el og varme til fællesarealer, ejendomsfunktionærer mm., diverse udgifter samt ekstraordinære indtægter vedrørende tidligere år.

252-0 - Finsensvej	209.635	704.498	2.511.725	Årets resultat blev et overskud på kr. 209.635, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud skyldes især færre udgifter til forsikringer, ejendomsfunktionærer mm., diverse udgifter og ekstraordinære indtægt vedrørende erstatning samt større renteindtægter end budgettet.
253-0 - Platanvej	218.751	1.627.591	7.339.004	Årets resultat blev et overskud på kr. 218.751, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært mindre udgift til renholdelse og diverse udgifter end budgetteret.
254-0 - Vodroffsvej	113.811	433.927	3.107.222	Årets resultat blev et overskud på kr. 113.811, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært ikke budgetteret renteindtægter samt diverse udgifter,
266-0 - Ingemannsvej	114.625	712.757	4.511.530	Årets resultat blev et overskud på kr. 114.625, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, forsikringer, renholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter.
276-0 - Sylows Alle	115.014	301.502	2.213.884	Årets resultat blev et overskud på kr. 115.014, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift.
279-0 - Godthåbsvej	24.554	100.709	787.532	Årets resultat blev et overskud på kr. 24.554, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til forsikringer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter.

444-0 - Kong Georgsvej	63.455	131.771	677.459	Årets resultat blev et overskud på kr. 63.455, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer især af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesareal, renholdelse samt almindelig vedligeholdelse.
450-0 - Peter Graus Vej	390.276	984.734	2.589.271	Årets resultat blev et overskud på kr. 390.276, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt korrektioner vedr. tidligere år. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter.

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	978,04	978,00	-0,04	0,00%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	853,47	865,93	12,46	1,46%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	992,55	1.006,45	13,90	1,40%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	982,91	992,42	9,51	0,97%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	905,76	916,60	10,84	1,20%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	891,20	907,08	15,88	1,78%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	915,68	929,41	13,73	1,50%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	932,89	946,72	13,83	1,48%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	964,15	974,78	10,63	1,10%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	776,20	786,88	10,68	1,38%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.005,07	1.005,07	0,00	0,00%
0444-0	Kong Georgsvej	Familiebolig	1.020,94	1.037,07	16,13	1,58%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.172,89	1.184,16	11,27	0,96%

Vedr. afdeling 235-0 skal det bemærkes, at afdelingsmødet har godkendt driftsbudgettet med forbehold for det budgetlagte bidrag til arbejdskapitalen på kr. 35.000.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

2.3. Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade

Afdelingsmødet vedtog i 2019 tre store renoveringsprojekter (totalrenovering elevatorer, nye dørtelefoner og låsesystem samt udskiftning/renovering af lodrette stigstrengene og faldstammer) samt kollektiv råderet på køkkener. Kommunal godkendelse af de fire sager kom i november 2019. EKAS kobles på projektet med stigstrengene til at køre udbud. EKAS' erfaring inden for dørtelefoner og elevator undersøges, inden de evt. også kobles på disse projekter. Mht. køkkenrenoveringer er driften og bestyrelsen blevet enige om at arbejde videre med HTH som leverandør til køkkenerne. Tegningerne er ved at blive opdateret. Afdelingen har i årets løb haft en stor brandskade med efterfølgende vandskade 5 etager ned. Desuden har der været en del vandskader som følge af de dårlige stigstrengene samt udfordringer med nedbrud af elevatorer. Der arbejdes fortsat på at få landet en fornuftig aftale med naboejendommen om fordeling og brug af parkeringsarealerne samt udgifter til driften heraf. Afdelingen har tabt en sag om at øge huslejeniveauet for institutionerne til markedsleje. Afdelingen har også tabt en sag mod naboejendommen vedr. vedbend fra afdelingen, som har ødelagt naboens gavl. Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge

Der arbejdes med renovering af containergården efter konceptet Næste Skur. Afdelingsbestyrelsen har været på studietur i Lyngby, hvor et lignende affaldsskur er opført. Der har været udfordringer ift. placering af pladsen mht. brandkrav i skel. Sagen blev sendt til kommunal godkendelse inden nytår. Vedr. udskiftning af altanforplader har forskellige løsninger været overvejet. Valget er faldet på en matteret glasplade. Der har været udfordringer mht. udformning af vindafskærmning samt hvem der evt. skal bære dette. Lejebos jurister mener, at udgiften bør pålægges de lejere, der ønsker vindafskærmning. Bestyrelsen ønsker, at vindafskærmning tages med i projektet som option. EKAS er på som rådgiver. Afdelingen har fået malet facadeplader i året. Ejendommens ejendomskontor er renoveret. Der er arbejdet med 5-årsgennemgang på køkkenerne, som efterhånden er 7 år gamle. Der arbejdes i øjeblikket på at indgå en aftale med Svane om udskiftning af alle køkkenlåger. Dette vil sandsynligvis medføre en egenfinansiering fra afdelingen på en del af udgiften, men samtidig levetidsforlænges køkkenerne tilsvarende. Der arbejdes endvidere efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej

Der er tidligere faldet afgørelse i sagen mod naboejendommen om eksklusiv brugsret af areal i gården. Afdelingens ejendomskontor er renoveret. Beboerlokalet har gennemgået større renovering mht. udskiftning af vand- og afløbsrør samt loft. Kollektiv råderet på badeværelser er vedtaget på afdelingsmødet. Kommunens overtagelse af parkeringsarealet foran ejendommen afventer kommunens udspil. Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Afdelingen har fået totalrenoveret elevatoren med godt resultat.

Der er arbejdet med 5-årsgennemgang på køkkenerne, som efterhånden er 6 år gamle. Der arbejdes i øjeblikket på at indgå en aftale med Svane om udskiftning af alle køkkenlåger. Dette vil sandsynligvis medføre en egenfinansiering fra afdelingen på en del af udgiften, men samtidig levetidsforlænges køkkenerne tilsvarende.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej

Der har ikke været større projekter i afdelingen i året. Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej

Efter længere tids forarbejde faldt forslag om opførelse af tagboliger i afdelingen endeligt ved tilkendegivelse blandt beboerne i december 2018.

Sprinkleranlægget i parkeringskælderen er renoveret.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Der er afholdt 5-årsgennemgang efter vinduesudskiftning. Man er ikke helt enig med entreprenør om, hvad der skal udbedres. DC har derfor anmodet om, at garantien tilbageholdes, til der er opnået enighed. EKAS er på som rådgiver.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej

Der har ikke været større projekter i afdelingen i året. Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle

Elevatorrenovering er sat i gang. Thyssen-Krupp har vundet tilbudsrunderen.

Metro-arbejdet er afsluttet, og retablering af afdelingens arealer er i gang. Metroselskabet har indvilget i at betale for udskiftning af eksisterende tagplader i forbindelse med retablering af pergolaen.

Beboerne i bofællesskabet for døve er flyttet tilbage efter 11 års genhusning ifm. metro-arbejdet.

I den forbindelse er der etableret nye køkkener og udskiftet baderumsmøbler i boligerne.

Afdelingen har indgået aftale med Frederiksberg Kommune om mageskifte af parkeringsarealet i terræn med 28 pladser i parkeringskælder under Frederiksberg Gymnasium.

Parkeringspladserne er indhegnede og klar til brug, så snart elektronisk adgangssystem er installeret.

Projektering af udskiftning af vinduer mod gård samt alle vinduer i stueetagen er i gang v/ EKAS. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.12. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Vinduesudskiftning projekteres v/ EKAS. Afdelingen har i årets løb arbejdet med muligheden for etablering af franske eller spanske altaner, men har besluttet kun at arbejde videre med vinduesprojektet.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej

Afdelingen har fået udskiftet gulve i køkkenerne. Badeværelsesmøbler er udskiftet. Der arbejdes videre med salg / mageskifte af jord mod naboejendom, hvor der er sket ændringer ift. naboens oprindelige oplæg.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

2.14. Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej

Der er opsat videoovervågning af indgangspartierne i opgangene.

Der er arbejdet med etablering af tagboliger og rækkehuse i afdelingen. Der arbejdes frem mod Skema B, som udløser en licitation. En del af afdelingens vedligeholdelsesprojekter på den tekniske side er sat i bero som følge af arbejdet med de nye boliger.

Der er overvejelser i gang i afdelingen om evt. at træde ud af lokalinspektørordningen.

Afdelingen arbejder på kollektiv råderet vedr. køkkener. Afdelingsbestyrelsen har besøgt HTH og fået priser på flere varianter.

Der arbejdes herudover efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt