

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Bernhard Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette Lomholt Bidstrup, Fasael Rehman (på telefon) samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Jan Howardy.  
Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Balder Andersen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE TORSDAG DEN 24. SEPTEMBER 2020

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	539
2.	Beslutningspunkter.....	540
2.1.	Godkendelse af lånekonvertering.....	540
2.2.	Godkendelse af konsulentonorar for 1. halvår.....	540
2.3.	Beslutning om anbefalinger vedr. boligrotation og flyttekæder.....	540
2.4.	Drøftelse og beslutning om punkt i udlejningsaftale Lejerbo Frederiksberg.....	541
2.5.	Drøftelse og beslutning om engangsvederlag til ejendomsfunktionærer.....	542
2.6.	Drøftelse og beslutning om brugsretten til parkeringskælder i afd. 253-0.....	542
3.	Orienteringspunkter.....	543
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	543
3.2.	Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen.....	543
3.3.	Orientering om El-priser.....	543
3.4.	Orientering om byggeri på nabogrund til afd. 444-0.....	544
3.5.	Orientering om Bystrategisk analyse gåtur Nye Søndervang Plejecenter.....	544
3.6.	Orientering om containerskur i afd. 235-0 og 235-1.....	544
3.7.	Orientering om køkkenforlig.....	545
3.8.	Orientering om giffrihaver.....	545
3.9.	Orientering om City Parkering – antal sager / annulleringer.....	545

### 1. Velkomst

Gunnar bød velkommen og nævnte, at han havde fået en henvendelse fra Anders Kaare på etablering af el-ladestanderne i boligafdelingerne. Emnet vil blive behandlet af Hovedbestyrelsen og de vil komme med guidelines for hvordan det kan gøres.

Det andet emne Anders havde fremsendt, var bygning af flere boliger i afdeling 235-0, som Anders motiverede på mødet. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 235-0 havde kigget på mulighederne, for at bygge nye boliger i afdelingen. Der blev omdelt bilag, visende arealet og Anders beskrev projektet. Der er en lang proces frem til eventuelle nye boliger, da det kræver afdelingens godkendelse og lokalplansændring for at projektet kan blive en realitet. Gunnar foreslog, at det behandles igen under pkt. 2.2 Godkendelse af konsulentonorarer for 1. kvartal.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af lånekonvertering

I forlængelse af bestyrelsens drøftelser på møderne i februar og april 2020 ønskede bestyrelsen regneeksempler på forskellige scenarier for konvertering af lån i afdelingerne.

Se vedlagte bilag til punktet.

Der er ikke foretaget konverteringer af lån i afdelingerne siden sidste oversigt, dvs. efter 1. april 2020.

**Det indstilles, at bestyrelsen beslutter principper for, hvorledes gevinsten i forbindelse med konvertering af lån fordeles.**

Gunnar nævnte, at grundlæggende er det der skal tages stilling til, om konverteringsgevinsten skal blive i afdelingen eller organisationen.

Anders mente, at gevinsten skulle blive i afdelingerne, for at holde huslejen i ave. Gunnar supplerede med, at huslejerne generelt ikke stiger mere end inflationen, hvorfor de har været holdt i ave i mange år.

Kjeld nævnte, at pengene bør stå i organisationen, hvis de skal kunne gå til andre afdelinger på et senere tidspunkt.

Erik mente, at det er boligorganisationen, som bør beholde gevinsten så pengene kan komme ud og arbejde bl.a. som tilskud til nye byggerier mm.

Annette var enig i, at gevinsten bør blive i organisationen så andre afdelinger kan hjælpes.

**En næsten enig bestyrelse besluttede, at kursgevinsterne ved låneomlægninger bliver i organisationen hvis ydelserne betales af de udarmortiserede lån.**

### 2.2. Godkendelse af konsulent honorar for 1. halvår

Lejerbos Bygge- og Udviklingsafdeling yder konsulentbistand til organisationen i forbindelse med bl.a. bygge- og renoveringssager efter den til enhver tid gældende ydelsesbeskrivelse. Med baggrund heri har Bygge- og Udviklingsafdelingen faktureret for sine ydelser i 1. halvår 2020 jf. vedlagte bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender honorarerne, som fremgår af bilaget til punktet, samt tager stilling til, om nogle af dem skal dækkes af organisationens arbejdskapital.**

Gunnar gennemgik oversigten, og omdelte et projekt der skal drøftes videre når byggeriet på Peter Graus Vej er kørt igennem. Det kan blive en udfordring at gennemføre byggeriet indenfor rammebeløbet, men Gunnar ønskede bestyrelsens holdning til om man ønsker at arbejde videre med projektet.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at honorarerne blev godkendt samt at der bevilges op til tkr. 200 til udarbejdelse af nyt projekt i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.**

### 2.3. Beslutning om anbefalinger vedr. boligrotation og flyttekæder

Som opfølgning på Frederiksberg Kommunes opfordring ved styringsdialogmødet den 24. juni 2020 er der udarbejdet og fremsendt input til Frederiksberg Kommunes boligpolitiske overvejelser mht. at stimulere flyttekæder og boligrotation i boligorganisationens afdelinger.

Se vedlagte bilag til punktet.

Frederiksberg Kommune har kvitteret for modtagelsen og har indbudt Lejerbo Frederiksberg til møde den 5. oktober 2020 kl. 13.00 – 14.00 for at drøfte indholdet af det fremsendte nærmere. Jeannette og Anna deltager fra administrationen, og ønsket er, at to repræsentanter fra organisationsbestyrelsen også deltager i mødet, der afholdes på Skype.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter anbefalingerne og tager stilling til i hvilket omfang og på hvilken måde, organisationen vil arbejde videre med forslagene.**

Jeannette motiverede oplægget, og bestyrelsen drøftede mulighederne og forhindringerne ved boligrotation på Frederiksberg generelt og i egen organisation.

Gunnar nævnte, at der fra politisk side er et stort ønske, om at få mulighed for at flytte ældre til mindre boliger, for at gøre plads til børnefamilier.

Anders var meget begejstret for en vågeliste, og håber at kommunen accepterer en sådan liste.

Annette nævnte, at hvis der kunne etableres fortrinsret til børnefamilier til de store lejemål.

**Punktet blev drøftet, og det blev besluttet at lægge vægt på trekants bytning samt fortrinsret til børnefamilier til store lejemål. Anders og Jan deltager i skypemødet med Frederiksberg Kommune.**

#### **2.4. Drøftelse og beslutning om punkt i udlejningsaftale Lejerbo Frederiksberg**

Inden der skrives under på udlejningsaftalen på Frederiksberg, beder udlejningschef Helle Jørgensen om, at et spørgsmål afklares:

Intern oprykning i afdelingen går forud for oprykning mellem afdelinger, ekstern venteliste og fleksibel udlejning. – dette er ok

Men spørgsmålet er, om hvorvidt oprykning mellem afdelinger går forud for ekstern venteliste ELLER forud for ekstern venteliste og fleksibel udlejning

Vi kan aftale begge dele ift. rammeaftalen.

Så derfor er det op til organisationen at bestemme.

*Spørgsmålet handler altså om, hvorvidt organisationen også vil tilgodese de lejere, der ønsker at flytte mellem afdelingerne ikke alene før den eksterne venteliste, men også førend vi udlejer på fleksible kriterier.*

Hvis organisationen vælger kun at sige *før den eksterne venteliste* kommer der færre interne, og hvis organisationen vælger *før både ekstern og fleksibel udlejning*, så kommer der flere interne, der får tilbudt en bolig.

I forhold til ommærkning af familieboliger til ældreboliger er status, at Frederiksberg Kommunes jurister er ved at vurdere, om kommunen kan give de berørte lejere en generel dispensation, således at disses bytteret bibeholdes på uændrede vilkår på trods af ommærkningen til ældrebolig.

I perioden frem til endelig afklaring vedr. vilkårene og metoden for ommærkning er det aftalt med Frederiksberg Kommune, at de af de omfattede lejemål, der fraflyttes, ommærkes og genudlejes som ældreboliger. Således er foreløbig ét lejemål under ommærkning.

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om spørgsmålet vedr. oprykning mellem afdelinger.**

Kjeld og Anders nævnte, at hvis den interne liste opprioriteres bliver der flere fraflytninger, der kan betyde flere udgifter til afdelingerne.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen drøftede, at fortrækker den interne rokering prioriteres før adgang fra den eksterne venteliste samt før de fleksible kriterier.**

## 2.5. Drøftelse og beslutning om engangsvederlag til ejendomsfunktionærer

Administrationen har efterkommet en anmodning fra en afdelingsbestyrelse om at tildele enkelte medarbejdere et engangsvederlag for en indsats i afdelingen ud over det forventelige. Engangsvederlaget er betalt af den pågældende afdeling.

Henset til eventuelle lignende anmodninger i fremtiden vil det være hensigtsmæssigt at bestyrelsen træffer en principbeslutning mht. tildeling af engangsvederlag til ejendomsfunktionærer. Altså, i hvilke tilfælde kan en ejendomsfunktionær tildeles engangsvederlag? Hvor stort et beløb kan tildeles? Hvem betaler? Hvem skal godkende anmodningen?

**Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om principperne for tildeling af engangsvederlag til ejendomsfunktionærer.**

Annette fortalte, at deres ejendomsfunktionærer havde ligget vandret pga. vand- og brandskader, hvorfor de gerne ville give dem en belønning for deres ekstraordinære indsats.

Gunnar nævnte, at hvis man ønsker at gøre det bør det fremgå af afdelingens budget.

Fasal nævnte at han godt kunne forstå at man ønskede at honorere en god arbejdsindsats. Man skal blot passe på ikke at lave et A og B-hold blandt medarbejderne. Det kan skabe en giftig kultur, hvis det rygtes at nogle får mere for arbejdet end i andre afdelinger.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at hvis en afdeling ønsker at honorere medarbejdere ekstraordinært skal det behandles af organisationen, som kan beslutte om det kan godkendes eller ej.**

## 2.6. Drøftelse og beslutning om brugsretten til parkeringskælder i afd. 253-0

Siden sidste bestyrelsesmøde har Axel Juel-Jørgensen tilbudt at købe afdelingens brugsret til parkeringskælderen for 1 mio. kr.

Se vedlagte bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og foretager beslutning.**

Gunnar gennemgik aftalen omkring parkeringskælderen, og Axel Juel-Jørgensens påstand omkring mange tomme p-pladser. Hvis vi afgiver p-pladserne, vil det udløse en udgift til kommunen for betaling for manglende p-pladser til ejendommen.

**Punktet blev drøftet og vi fastholder vores tilbud i brev af 10. juni 2020. Administrationen fremsender vores tilbud i brev af 10. juni 2020 til Axel Juhl-Jørgensen.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Der har været HB møde i august, og referatet er sendt rundt. Næste møde er den 30. september hvor bl.a. el-ladestandere er på dagsorden.

Der er stiftet et nyt selskab Lejerbo Esbjerg, hvor Gunnar er formand indtil der flytter beboere ind. 87 familieboliger skal der etableres beliggende på Grådybet. Skema A og B er godkendt den 23. september 2020.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.2. Orientering fra administrationen v/ Jeannette M. Larsen

Covid19 har sat store aftryk på det beboerdemokratiske arbejde i de sidste halve år, og kommer alt andet lige også til at gøre det i det næste halve år. Lige nu opererer vi under en særlov, de gør at afdelingsmøder kan aflyses eller udskydes indtil 4. oktober 2020, der er en forventning om at denne særlov forlænges.

Hvordan det kommer til at påvirke afdelingsmøderne på Frederiksberg, ved vi ikke endnu før lovens virkning forlænges. Men vi kan komme til at stå i en situation, hvor organisationen kan godkende alle budgetter med stigninger på maksimalt 2%, uden at der afholdes afdelingsmøde. Det var den situation vi havde i maj og juni i år. Administrationen vil selvfølgelig informere så snart vi ved mere om situationen.

De seneste udmeldinger fra sundhedsmyndighederne, har betydet at hovedkontoret er sendt delvist hjem i en periode, indtil der er styr på smittespredningen i Storkøbenhavn. Vi har prioriteret, at lade driften køre videre uden hjemsendelse, men hvis smittespredningen intensiveres, kan det blive næste skridt. Det er selvfølgelig indskærpet overfor ejendomsfunktionærerne, at de skal overholde de retningslinjer som sundhedsmyndighederne udstikker og passe på beboerne og sig selv.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.3. Orientering om El-priser

Administrationen har undersøgt hos Ørsted, hvorfor kWh-prisen på fælles el i afdelingerne varierer kraftigt fra afdeling til afdeling, selv om afdelingerne er omfattet af den samme prisaftale. Ørsted oplyser, at det er korrekt, at prisaftalen er den samme for alle afdelingerne på Frederiksberg. Prisen pr. kWh er således den samme for alle afdelingerne. Udsvingene opstår idet aftalen indebærer en variabel pris, der følger markedet, og denne pris svinger time for time. Eftersom afdelingernes forbrugsmønstre på fælles el er forskellige, indebærer dette altså, at afdelingerne køber el på forskellige tidspunkter, og derfor til forskellig pris. Derfor svinger den samlede kWh-pris fra afdeling til afdeling, når man ser forbruget over et år.

Som Lejerbos energikonsulent oplyste i forbindelse med bestyrelsens møde i april, så er det meget svært reelt at sammenligne tilbud fra forskellige selskaber. Både fordi elpriserne varierer time for time, da de er påvirket af vind, vejr og årstid, men også fordi selskaberne har mange tilbud på hylderne, hvor eks. bindingsperioder og velkomstilbud kan påvirke aftalens pris over tid.

Hertil kommer evt. ønsker om at købe "grøn strøm", hvilket også har indvirkning på prisen. I givet fald skal det altså fortsat besluttes, på hvilke parametre en eventuel tilbudsindhentning og prissammenligning skal foretages, idet der her skal tages hensyn til brugsmønstre, risikovillighed på pris og bindingsperioder samt mulige miljømæssige hensyn.

Anders Kaare havde bedt om at punktet blev taget af dagsorden forinden mødet, men administrationen følte at det var nødvendigt at viderebringe hvad deres forundersøgelser indtil videre havde givet af resultat. Spørgsmålet er om det er økonomisk rentabelt at arbejde videre med, når mulighederne for besparelser er så relativt små.

Anders nævnte, at udvalget ikke har været indkaldt hvilket han ønsker skal ske. Han ønsker at kunne gennemskue, om den afdeling som Almen Indkøb har indgået, er fordelagtig for afdelingen.

Gunnar nævnte, at eftersom størstedelen af udgiften er afgifter kan det være relative små besparelser der kan hentes.

Det blev aftalt, at administrationen indkalder til møde i udvalget.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.4. Orientering om byggeri på nabogrund til afd. 444-0**

Lokalplansforslaget og kommuneplantillægget vedr. byggeriet på Kong Georgs Vej 57-61 blev ikke vedtaget i juni 2020. Kommunalbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes et nyt lokalplansforslag, og det forventes, at et forslag kan blive politisk behandlet i starten af 2021.

For afdeling 444-0 Kong Georgs Vej betyder det, at der forventes et nyt forslag fra naboen om mageskifte, når der foreligger et nyt projekt for byggeriet.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.5. Orientering om Bystrategisk analyse gåtur Nye Søndervang Plejecenter**

Morten Ventegodt fra Lejerbos byggeafdeling deltog i gåturen for Lejerbo. Den primære årsag til, at Lejerbo var inviteret med var, at afd. 235-0 Seedorffs Vænge ligger ved siden af byggefeltet for det nye plejehjem. Under gåturen blev der spurgt, hvordan Lejerbo ville stille sig til at nedlægge plankeværk og skabe et sammenhængende fællesareal. For at kunne tage stilling til dette spørgsmål afventes et konkret forslag, som kan forelægges afdeling og organisation.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.6. Orientering om containerskur i afd. 235-0 og 235-1**

Pga. forkert rådgivning fra administrationens side var der ikke truffet de nødvendige beboerdemokratiske beslutninger i afd. 235-1 vedr. opførelse og finansiering af det fælles containerskur med afd. 235-0. Derfor blev der i sommerferien gennemført urafstemning i afdelingen herom. Udfaldet blev en godkendelse af opførelsen og finansieringen, og opførelsen af skuret er nu i gang. Det forventes indviet i uge 44.

Arbejdet er startet, og der inviteres til indvielse den 30. oktober 2020.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.7. Orientering om køkkenforlig**

Der er efter langvarige og omfattende forhandlinger med advokatbistand indgået forlig med Svane Køkkener omkring køkkener i 235-0 og 237-0 på baggrund af 5-års eftersynsrapporter i juni 2017 hhv. november 2018.

Forliget omhandler grundlæggende udskiftninger af låger og skuffefronter mv., hvor afdelingerne betaler et forligsmæssigt aftalt beløb. Svane Køkkener påtager sig et nyt 5-årigt produktansvar for de nye komponenter.

Udskiftningerne påbegyndes i efteråret 2020.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.8. Orientering om giffrihaver**

Alle afdelinger er blevet tilmeldt.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.9. Orientering om City Parkering – antal sager / annulleringer**

Vi har i forvaltningen modtaget i alt 6 klager over udstedte p-afgifter i perioden 01.07 – 17.09.2020. Heraf har vi fastholdt 4 og annulleret 2.

3 er fastholdt, da der var rettet i datoen på gæstekortet og 1 fastholdt pga. manglende tilladelse. 1 er blevet annulleret af City Parkering, da de havde lavet en fejl og en anden pga. fejlinformation i forbindelse med overgang fra fysiske tilladelser til elektroniske.

Vi oplever, at vores varmemestere er meget glade for, at henvendelser nu sker til forvaltningen, da de fleste som har fået en parkeringsafgift, er meget opsatte på at få den annulleret og ikke tager et nej for et nej, hvilket er forståeligt, når de rammes på pengepungen. Forvaltningen oplever det samme, men fordi mødet ikke er fysisk virker det ikke truende på samme måde.

Anders nævnte, at de har holdt møde med Cityparkering og fået ændret tidspunkterne, mødet har fungeret og det er ikke gået ud over beboerne.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****4. Eventuelt**

Annette vil gerne have forsikring og forsikringskader på dagsorden til næste gang. Det er den fysiske udbedring, der tager uforholdsmæssig lang tid. Jeannette opfordrede til at hvis der opleves problemer i forsikringsagerne, skal der tages fat i driftschefen.

Kjeld ville gerne høre om der er rettet op på procedurerne for 1 og 5 års gennemgange. Dette pointerede Jeannette, at der var og at det var et fokusområde i forvaltningen.

Det blev aftalt at der udsendes en ny telefonliste til alle afdelingsformænd i forvaltning Storkøbenhavn.

Mødet hævet.

Dato:        /        2020

---

Formand, Gunnar Sørensen