

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Bernhard Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Ivan Mikkelsen, Balder Mørk Andersen og Annette Lomholt Bidstrup, samt suppleant Jan Howardy. Fra administrationen deltog adm. direktør Palle Adamsen, forretningsfører Jeannette M. Larsen, teamleder Anders Villumsen fra Bygge- og Udviklingsafdelingen og forvaltningskonsulent Anna S. Møller (ref.). Under dagsordens punkt 2.1 deltog desuden udlejningschef Helle Jørgensen og chefkonsulent Johnny Christensen.

**Afbud:** Erik Gemmer, Fasael Rehman og Lone Fernandez Ruiz

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE TORSDAG D. 25. NOVEMBER 2021

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst .....	582
2.	Beslutningspunkter .....	582
2.1.	Godkendelse af optagelse af boligafdeling i organisationen .....	582
2.2.	Godkendelse af konkurrencemulighed .....	584
2.3.	Godkendelse af byggeprojekt i Valby .....	585
2.4.	Orientering om sager i Byggeafdelingen .....	585
2.5.	Godkendelse af studietur i september 2022 .....	586
2.6.	Godkendelse af "placering" af afd. 253-2 Platanvejs parkeringskælder .....	586
2.7.	Godkendelse af tilskud til afdelinger ifm. bistand fra Byggeafdelingen .....	588
2.8.	Godkendelse af budgetudkast afdeling 235-0 for perioden 2022/23 .....	588
2.9.	Godkendelse af videre forløb TV/internet .....	588
3.	Orienteringspunkter .....	589
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen .....	589
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer .....	589
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	589
3.3.1.	Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen om ladestandere til elbiler .....	589
3.3.2.	Politisk aftale ændrer udlejningen .....	591
3.3.3.	Orientering om byggesager i organisationen ved Forvaltningen .....	592
3.3.4.	Status ommærkning boliger .....	592
3.3.5.	Konvertering af lån i Lejerbo Frederiksberg .....	593
3.3.6.	Kontakt til Frederiksberg Kommune vedr. beboere .....	593

## 1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af optagelse af boligafdeling i organisationen

På mødet deltog Palle Adamsen, Helle Jørgensen og Johnny Christensen, som gennemgik de udsendte bilag til punktet.

Gunnar indledte med at fortælle, at han og Anders Kaare på forhånd har meddelt administrationen betingelser for evt. at optage ny boligafdeling.

Johnny fortalte om forløbet med Borgergården indtil nu. Borgergårdens advokat har siden udsendelse af dagsorden med notat fået bemyndigelse fra Borgergårdens bestyrelse til at drøfte sagen med hhv. nuværende og kommende borgmester. Borgergårdens bestyrelse lader til at bløde en smule op ift. evt. indlemmelse i eksisterende boligorganisation. Her har tilsynet i København peget på Lejerbo Frederiksberg som en mulig organisation.

Gunnar pointerede, at sagen haster. Hvis vi når 1. april 2022, uden at der er indgået en aftale, så er løbet kørt.

Palle opfordrede til, at organisationsbestyrelsen i dag beslutter, om man er interesseret i at arbejde videre mod en eventuel overtagelse af afdelingen. Bestyrelsen skal bede administrationen sikre, at Lejerbo Frederiksberg beskyttes økonomisk, så bestyrelsen kan koncentrere sig om den principielle diskussion om at optage en ejendom med denne beliggenhed, og de muligheder, det indebærer.

Organisationen bør betinge sig, at Borgergården "pakkes ind" hvad angår økonomi, således at Lejerbo Frederiksberg beskyttes, herunder organisationens dispositionsfond. Det være sig såvel i forhold til det vedligeholdelsesefterslæb, der er i Borgergården, i forhold til transaktionsomkostninger ved selve overdragelsen, og også i forhold til betalingen af og hæftelse for hjemfaldet.

Gunnar åbnede drøftelsen og pointerede, at om end forslaget lyder interessant, kan det ikke besluttes i dag. Det haster dog, og derfor skal vi have afklaring. Det er vigtigt, at Lejerbo Frederiksberg beskyttes økonomisk, også på langt sigt. Også mht. anvisning og opskrivning skal vi have garantier. Er det bare en god gerning, vi gør?

Kjeld ytrede bekymring for, at processen kommer til at belaste administrationen. Der er travlt nok i forvejen.

Palle medgav, at det at indlemme Borgergården vil trække ressourcer (økonomi, jura, administration) – men fordelen er, at vi allerede administrerer ejendommen, så derfor vil det efterfølgende være almindelig drift

Jeannette supplerede, at renoveringen vil være en sag for sig selv, som vil ligge i BYG, men selvfølgelig vil der også medgå nogle driftschef-timer.

Annette enig.

Balder tilkendegav, at han er positiv, men også bekymret for, at hastværk kan være lastværk, og fodfejl kan være alvorlige efterfølgende. Det skal overvejes, at beliggenheden i Københavns

Kommune betyder tilsyn i to kommuner, og at Københavns Kommune på nogle måder er anderledes end Frederiksberg Kommune.

Jeannette fortalte, at forvaltningen allerede har erfaringer med delt tilsyn, hvor en organisation ligger i to kommuner.

Gunnar – Tilsyn for Københavns Kommune vil formentlig kun kunne omhandle bygninger, der ligger i kommunen.

Jeannette medgav, at der kan være modstridende interesser kommunerne imellem.

Anders Kaare henledte opmærksomheden på, at Københavns Kommune, Frederiksberg Kommune og Borgergården har hver sine anvisningsregler.

Helle forklarede fra udlejningsperspektivet, at vi har prøvet sammenlægninger af organisationer før, men ikke med en privat. Derfor har det været vigtigt at belyse spørgsmålet om ventelister, hvilket vi har gjort såvel hos BL's jurister som hos den førende professor på området. I den private lejelov findes begrebet venteliste ikke, hvorfor den eksterne venteliste til Borgergården kan sløjfes. Men listen over interne ansøgere fra Borgergården skal slås sammen med Lejerbo Frederiksbergs liste over interne ansøgere, hvilket gøres efter anciennitet, jf. det udsendte notat. Som notatet belyser, vil det ikke have den store konsekvens for nogen af parterne.

Helle nævnte desuden, at separate udlejningsaftaler er kendt fra andre organisationer, der dækker flere kommuner. Derudover kender vi Københavns Kommunes udlejningsaftale fra tidligere.

Balder ønskede det belyst, at interne ansøgere i Borgergården ikke har betalt for at være på venteliste, men at de sidestilles anciennitetsmæssigt med interne ansøgere i Lejerbo Frederiksberg, der har betalt ventelistegebyr.

Helle svarede, at professor Hans Henrik Edlund har belyst netop dette spørgsmål, men at han her henviser til §7 i den private lejelov, ifølge hvilken de interne ansøgere fra Borgergården ikke må stilles ringere, selv om de ikke har betalt.

Anders Kaare spurgte til beboersammensætningen og socioøkonomiske data for Borgergården, hvortil Helle svarede, at det er muligt, vi kan trække disse data fra Danmarks Statistik.

Palle supplerede, at en del af boligerne i Borgergården er små, anviste, billige boliger, hvorfor beboerne i disse lejemaal formodentlig ikke kan betale mere end den husleje. Dertil er der i Borgergården en gruppe beboere, der har boet der siden ibrugtagningen i 1959. Der tegner sig altså et billede af to grupper beboere, og hertil (nu voksne) børn, der er vokset op i ejendommen.

Helle nævnte, at fraflytningsstatistikken viser, at der tilsyneladende ikke er gennemgang – beboerne bliver boende længe.

Gunnar foreslog herefter, at organisationen arbejder videre med forslaget, uden at have bundet sig til noget. Deadline nærmer sig, men organisationen skal bruge tiden til at blive afklarede. Der er repræsentantskabsmøde den 23. februar 2022, og her skal den endelige beslutning træffes. I tiden frem til repræsentantskabsmødet arbejder organisationen videre, og skal mødes et par gange i perioden.

Balder spurgte, om der er budgetlagt til ekstern juridisk bistand til dette.

Palle svarede, at Borgergården bruger forholdsvis mange ressourcer på det. Det er ikke noget, vi havde forestillet os, nogensinde skulle kunne lade sig gøre, men Landsbyggefonden har været

åbne, og drøftelsen har desuden været centraliseret om overborgmesterens kontor i Københavns Kommune. Processerne i en eventuel overdragelse kan håndteres. Vi får nok brug for advokat til udfærdigelse af formelle papirer, men Landsbyggefonden har lovet at levere dokumenter og har også leveret ressourcer, så vi forventer ikke at have yderligere behov for ekstern hjælp. Skulle det blive nødvendigt med yderligere, må Borgergården forventes at afholde udgiften.

**Bestyrelsen tiltrådte herefter Gunnars forslag om, at der arbejdes videre frem mod endelig beslutning i repræsentantskabet den 23. februar 2022.**

**Frem mod beslutningen i repræsentantskabet afholdes der møder i organisationsbestyrelsen onsdag den 12. januar 2022 kl. 16.00 og onsdag den 9. februar 2022 kl. 16.00.**

## 2.2. Godkendelse af konkurrencemulighed

*Bryggervangen, Østerbro (samarbejde med DEAS, ved Kasper Ørsnæs)*

Kasper Ørsnæs, som tidligere har arbejdet i Lejerbos byggeafdeling, men som nu er i Deas, har kontaktet Palle og spurgt, om Lejerbo vil deltage i et forløb om valg af almene samarbejdspartner til et projekt, hvor der skal opføres ca. 60-70 almene familieboliger a gnm. 110 kvm. Det er på Bryggervangen i København Ø, og bl.a. NREP er med som privat udvikler. De vil igangsætte en proces, hvor de vil i dialog med 3 almene boligselskaber (KAB, FSB og Lejerbo) og vælge en. Dialogdagen er den 3. december. Materialet er modtaget d. 15. november, og udbudsbrev er vedhæftet som **bilag til punktet**. BYG gennemgår materialet.

Projektet ser meget spændende ud, og der opfordres til, at Lejerbo Frederiksberg tager denne mulighed til efterretning.

Anders Villumsen fremlagde konkurrencemuligheden. Beliggenhed på Ydre Østerbro, omgivet af en del almene ejendomme. Byggeafdelingen skal den 3. december 2022 præsentere Lejerbo som interessant samarbejdspartner, herunder bl.a. med tanker om bæredygtighed. Projektet lægger op til en blandet sammensætning af byggeri, herunder boliger. De almene boliger skal være familieboliger på 110 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Det er sandsynligvis en af de sidste muligheder for at bygge på Ydre Østerbro.

Anders V bad bestyrelsen om godkendelse til, at Byggeafdelingen entrerer med en ekstern arkitekt for at få visuelt materiale til præsentationen.

Balder opfordrede til at tænke såvel biofaktor som bevægelsesfaktor ind i projektet – blomster og bevægelsesredskaber er noget af det "nye".

Anders V uddybede, at dette allerede er en del af opdraget, samt at NREP er store på bæredygtighed og DGNB-certificerer nærmest alt, de laver.

Anders K ytrede bekymring om beboerprotester, når man i en periode fjerner et stort supermarked i lokalområdet. Desuden opfordrede Anders K til, at det forudsættes, at de almene boliger bliver bygget først, idet han refererede til eksempler, hvor de almene er blevet "glemt".

Anders V var enig i, at vi skal tage stilling til tidsplanen, men mindede om, at ligger man først i planen, får man byggestøj fra de andre delprojekter efterfølgende.

Balder foreslog, at ambitionen bør være, at de almene boliger er federe end de andre boliger. Barren skal sættes højt.

**Bestyrelsen godkendte, at BYG deltager på Lejerbo Frederiksbergs vegne i dialogen, samt at der afsættes tkr. 150 fra arbejdskapitalen til konkurrenceprojektet.**

### 2.3. Godkendelse af byggeprojekt i Valby

#### *Toftegårds Plads*

Tilbudsfrist blev forlænget til fra d. 6. september til d. 8. oktober.

KK meddeler, at de bydende forventeligt får en beslutning om salget af Toftegårds Plads på Borgerrepræsentationens møde den 16. december 2021.

For udarbejdelse af materiale i forbindelse med tilbudsgivning har Byggeafdelingen faktureret honorar på kr. 150.000. Bestyrelsen bedes godkende, at beløbet trækkes fra arbejdskapitalen.

Anders V bemærkede, at Lejerbo ved den nye tilbudsfrist har afleveret samme tilbud som i første omgang.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt godkendte, at honoraret for udarbejdelse af materiale betales af arbejdskapitalen.**

### 2.4. Orientering om sager i Byggeafdelingen

#### *444-0 Kong Georgs Vej*

Ejer af nabogrunden arbejder fortsat på et byggeprojekt, lokalplan er godkendt og der udestår nu at den endelige løsning for salg af jord findes. Vi er i dialog med naboen om de sidste udeståender.

Anders V fortalte, at man dags dato har modtaget det endelige tilbud fra ejer af nabogrunden. Anders V præsenterede den seneste visualisering af forslaget.

Den tilbudte købspris for de ekstra kvadratmeter er højere end valuarvurdering. Projektet forelægges afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet til fornyet stillingtagen.

**Bestyrelsen besluttede på indstilling fra Anders V, at forslaget rundsendes til beslutning i organisationen med forbehold for afdelingens beslutning.**

#### *Afd. 450 (450-1) Peter Graus Vej 2-14*

Projektets status er godkendt skema A.

Nybyggeriprojektet er blevet gransket teknisk og økonomisk. Det vurderes, at nybyggeriet har svært ved at løfte eksisterende afdeling i det gældende prismaarked.

Frederiksberg Kommune har efterspurgt en førsynsrapport på den eksisterende afdeling.

Førsynsrapporten skal sikre, at sammenhængen mellem nybyggeriet og den eksisterende afdeling giver grundlag for, at videre projektering gennemføres på et korrekt grundlag.

Baseret på førsynsrapportens konklusioner og afledte konsekvenser, forventes dermed i Q1-2022 at kunne foreligge et opdateret grundlag for projektets videre fremdrift.

Der forventes en drøftelse med afdeling og organisation om projektet i Q1-2022.

Anders uddybede, at der er kommet ny projektleder på sagen fra Byggeafdelingen, Ole Jan Ulrick Petersen. Jan bekræftede, at bestyrelsen har holdt godt møde med ham. Ole er i god dialog med Frederiksberg Kommune. Det skal endnu afklares, hvordan budgettet kan harmonere med de oprindelige beboerønsker. Der er aftalt nyt møde mellem bestyrelse og Ole i januar, inden afdelingsmødet.

På forespørgsel fra Balder uddybede Anders V, at det fortsat skal afklares, hvor meget projektet kan hjælpe renoveringssituationen i afdelingen med den nuværende økonomi. Frederiksberg Kommune er dog velvilligt indstillede over for projektet.

Jan rejste spørgsmålet, om beboerne skal spørges igen, eftersom der har været stor beboerudskiftning siden beslutningen blev truffet. Væsentlige ændringer skal besluttes i afdelingen igen.

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

#### *Vatnavej*

Københavns Kommune (KK) har endeligt lagt sig fast på, at de ønsker Vatnavej / Englandsvejprojektet udelukkende som ungdomsboliger med andel af "billige ungdomsboliger". KK har forsikret om, at der ikke behøves ny skema A ansøgning, blot tilretning af eksisterende.

Dette gør, at projektet skal revideres, da der tilkommer flere boligenheder end tidligere. Dette medfører fx behov for flere depotrum, men færre p-pladser.

I uge 45 blev notat fra rådgiver med nødvendige tilretninger afleveret, og der arbejdes på økonomioverblik for disse ændringer i dialog med Sælger.

Anders V uddybede, at Kong Georgs Vej og Vatnavej udvikles af samme private aktør, hvorfor det har været vigtigt i forhold til denne sag også at få Kong Georgs Vej på plads. Der er i mellemtiden skiftet ud på alle poster hos kommunen, og boligpolitikken har desuden ændret sig. KK ønsker ikke længere familieboliger, men nu kun ungdomsboliger. Det giver voldsomme projektændringer, og det er også økonomisk et puslespil at få til at gå op. Bl.a. undersøges muligheden for at købe kælder af den private aktør for på den måde at øge antallet af depotrum, uden at vi selv skal "i jorden". Det positive er, at nu har vi retningen og ønsket fra KK, og at vi "bare" kan ændre det allerede godkendte skema A.

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

#### **2.5. Godkendelse af studietur i september 2022**

Der har ikke været gennemført studietur for organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksberg i nogle år grundet Covid19 situationen.

Forhåbentlig vil der være mulighed for en studietur i september 2022, hvorfor der afsættes midler på organisationens budget for 2022-23.

Gunnar tilføjede, at der har tidligere været studieture i Europa, og at ønsket er at kunne fortsætte med det.

### **Bestyrelsen besluttede, at der så vidt muligt gennemføres studietur i 2022, og at der budgetteres hermed i 2022-23.**

#### **2.6. Godkendelse af "placering" af afd. 253-2 Platanvejs parkeringskælder**

Administrationen har udarbejdet et budgetudkast for 2022-23 for parkeringskælderens 35 parkeringspladser ud fra den viden, der akkumuleret i forbindelse med og efter handlen. Se vedlagte bilag til punktet.

Udkastet viser, at såfremt parkeringspladserne skal "hvile i sig selv" som selvstændig afdeling med balanceleje, så vil en parkeringsplads i kælderen i 2022-23 koste ca. 467 kr. pr. måned, hvilket væsentligt overstiger den hidtidige pris på ca. 115 kr. pr. md.

For boligafdelingen 253-0, Platanvej, betyder de reducerede omkostninger til parkeringskælderen, fratrukket den bortfaldne indtægt fra udlejning af pladserne, imidlertid en besparelse i budgettet for 2022-23 på ca. 73 tkr.

Parkeringskælderen udgør fortsat del af ejerforeningen Platangården, som ejerlejlighed 78. Esben og Marco har tidligere vurderet, at der må forventes en stigning på ca. 15% af ejerforeningsbidraget, da den samlede ejendom, der primært består af boliger, skal have udskiftet elevatorer og stigestrange. Derfor har vi i budgettet for parkeringskælderen justeret beløbet allerede nu.

Med henblik på endvidere at udarbejde en realistisk 30-årig drift- og vedligeholdelsesplan for parkeringskælderen, er følgende initiativer igangsat:

- Statiker Henrik Storm fra EKAS har sammen med DC visuelt besigtiget betonen 16/11 2021, og EKAS sender et notat. Der bør afsættes beløb hvert 10. år til en faglig vurdering af betonen.
- Ejerforeningen har en forsikring i Tryg – DC har sendt den til Nordflex forsikringsmæglere for en vurdering af, om vi er korrekt forsikret.
- Der er konstateret en del aflåste garager i kælderen. Flere tilhører et dødsbo. Lovligheden afklares.
- Sprinkleranlægget: Det bør afklares, hvilke krav det er opsat efter, herunder om anlægget er fællesinstallation i ejerforeningen. Det kunne det være, fordi der er boliger ovenpå. Hvis anlægget er lejlighed 78's, bør der henlægges til udskiftning, når det nuværende anlæg skal fornyes.
- Der er 2 sikringsrum i lejlighed 78, der er opført til beboerne efter kravene i 1980. DC har forespurgt ejerforeningens administrator Bjørnsholt, om der er søgt om nedlæggelse af sikringsrummene. Man ophævede kravet på varslet på klargøring af sikringsrum på 24 timer i 2003, nu er det alene indenrigsministeriet, der fastsætter varslet.
- GF i Ejerforeningen har september 2020 behandlet et udkast til en vedligeholdelsesplan - DC har bedt Administrator om en kopi af denne.

Bestyrelsen besluttede på sidste møde, at det skulle undersøges, hvorvidt der kan lejes ud til 3. mand, og i bekræftende fald, om det er muligt at differentiere lejen for hhv. beboere og eksterne lejere. Svaret fra juristerne er, at udlejning til eksterne jf. sideaktivitetsbekendtgørelsen ikke er muligt.

Bestyrelsen skal derfor tage stilling til den fremtidige "placering" af parkeringskælderen, herunder om kælderen fremover skal drives som selvstændig afdeling med balanceleje.

Gunnar påpegede, at tanken er, at parkeringskælderen på et tidspunkt skal overgå til afd. 253-0, Platanvej. Vi har betalt ½ mio kr. til Aksel Juul-Jørgensen. Tanken var, at afdelingen kunne overtage kvit og frit, når indtægterne fra kælderen har oversteget ½ mio kr. Hidtil har der ikke været henlagt til vedligeholdelse af kælderen.

I sin tid satte man lejen lavt for at sikre fuld udlejning. Hidtil har afdelingen dermed understøttet den lave leje.

Bestyrelsen drøftede forskellige scenarier for det videre forløb. Der var enighed om, at det er beboerne i afdelingen, der har goden ved at have pladserne. På sin vis er det at sammenligne

med legepladsen og fællesvaskeriet – det er ikke alle beboere, der benytter det, men alle betaler for, at det er i afdelingen.

**Bestyrelsen besluttede, at afdelingen ydes et stående lån på kr. 500.000 med tilbagebetaling, når der er plads i økonomien hertil. Vedligeholdelsen lægges ind i afdelingen som tidligere. Parkeringskælderens nedlægges dermed som selvstændig afdeling og indlemmes i afdeling 253-0, Platanvej.**

## 2.7. Godkendelse af tilskud til afdelinger ifm. bistand fra Byggeafdelingen

Bestyrelsen bedes godkende tilskud til afdelingerne ifm. bistand fra Byggeafdelingen jf. vedlagte bilag til punktet.

Jeannette påpegede, at administrationen selvfølgelig helst får bevillinger på forhånd, men at vi her har samlet sammen til efterbevilling.

**Bestyrelsen besluttede, at organisationen dækker afdelingernes udgifter ved tilskud fra arbejdskapitalen.**

## 2.8. Godkendelse af budgetudkast afdeling 235-0 for perioden 2022/23

Da der ingen afdelingsbestyrelse er i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge, er det pålagt organisationsbestyrelsen at forhandle og beslutte budgetudkast, til brug ved det ordinære afdelingsmøde den 9. december i afdelingen.

Budgetudkast for 2022-23 er vedlagt som **bilag til punktet** sammen med vedligeholdelsesplan for 2022-23 samt regnskab for 2020-21.

Det vedlagte budgetudkast lægger op til en huslejestigning på 3,42 %, hvilket primært skyldes stigninger på de offentlige og andre faste udgifter (særligt ejendomsskat) og variable udgifter (primært ejendomsfunktionærløn samt almindelig vedligeholdelse), men også et fald på indtægtsiden på konto 203.2, overført fra opsamlet resultat.

Huslejestigningen kan reduceres til ca. 2,88% ved at reducere konto 107 vandudgiften til tkr. 986, konto 115 almindelig vedligeholdelse til tkr. 700 og tillige reducere perioden for tilbagebetaling af opsamlet overskud til 2 år, som har været almindelig praksis i afdelingen de senere år. Samtidig bør konto 119 vedr. møder dog hæves til tkr. 20 og henlæggelser konto 120 hæves til tkr. 2.100.

Under behandlingen af punktet gik Anders Kaare uden for døren. Desuden påpegede Gunnar, at Erik Gemmer var ikke til stede på mødet. Bestyrelsen vil foreslå Erik Gemmer som dirigent til afdelingsmødet.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet efter en kort gennemgang. Bestyrelsen godkendte herefter forslaget til afdelingens driftsbudget for 2022/23 med de foreslåede ændringer, således at huslejestigningen bliver lige under 3 % (efter mødet er budgettet rettet til, således at huslejestigningen bliver 2,97 %).**

## 2.9. Godkendelse af videre forløb TV/internet

Der har været afholdt et fælles møde for alle afdelingsbestyrelser i august 2021. Opsamling fra mødet er vedhæftet som **bilag til punktet**. Den klare anbefaling fra BL/Karobella, er at



afdelingerne ejer eget net i fremtiden, og mest fordelagtigt er et fælles net for alle afdelinger i Lejerbo Frederiksberg.

Næste skridt er nu, at organisationsbestyrelsen skal beslutte, om man vil gå videre med at få foretaget konkrete beregninger og indhentet konkrete tilbud for hver afdeling på hhv. a) etablering af fælles net og indgåelse af aftale med fælles leverandør og b) gengtgning med eksisterende udbyder, helst på fælles vilkår.

Karobella har givet følgende tilbud på den videre proces:

*Hvis én eller flere afdelinger ønsker at benytte Karobella til den videre proces med at afsøge markedet for leverandører, udbud og kontraktforhandling, så kan dette tilbydes for 39.500 plus moms pr. afdeling. Dog – hvis flere afdelinger kobler sig på "samme sag", så er prisen pr. yderligere afdeling blot 5.000 plus moms.*

*Skulle alle afdelinger ønske at "slå sig sammen", så er normalprisen 94.500 plus moms. BL har godkendt en samlet pris på 75.000 kr. plus moms.*

Bestyrelsen drøftede tilbuddet og mente, det vil være svært at forestille sig opbakning fra alle afdelinger til en fælles aftale. Men det skal tilbydes til alle afdelinger, så afdelingerne selv kan beslutte, hvad de vil.

**Bestyrelsen besluttede, at det skal tilbydes til alle afdelinger at benytte tilbuddet fra Karobella.**

### **3. Orienteringspunkter**

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

Gunnar orienterede mundtligt på mødet og henviste til, at der udsendes referater fra møderne. Næste møde i Hovedbestyrelsen finder sted den 1. december 2021.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer**

Erik Gemmer deltog ikke i mødet, hvorfor Gunnar henviste til punkt 3.1.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

##### **3.3.1. Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen om ladestandere til elbiler**

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

### Den teknologiske udvikling

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

### Valg af operatør

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

### Finansiering

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

### Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*  
Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.
2. *Køb af ladestandere*  
Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. *Tilslutningsbidrag*

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i

afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestander.

#### **Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser**

Når ladestander etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

#### **Lovgivning vedr. etablering af ladestander**

Der er ikke et krav om etablering af ladestander i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestander.

Gunnar supplerede med, at der i øjeblikket etableres mange offentlige ladestander i kommunen, og at Frederiksberg Kommunes målsætning er, at borgerne ikke har længere end 250 meter til en ladestander.

Balder bekræftede dette og tilføjede, at kommunen samtidig ønsker, at de almene boligselskaber også bidrager til at øge antallet af ladestander.

Anders Kaare henviste til passagen i oplægget om, at " Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen."

**Til næste møde ønsker bestyrelsen derfor, at der udarbejdes et forslag om, hvordan organisationen evt. kan medfinansiere etableringsomkostningen ved ladestander i de enkelte afdelinger. Dermed vil der allerede ligge en beslutning, hvis en afdeling skulle efterspørge det. Tilskud kan enten besluttes som et fast beløb, eller som en procentsats af etableringsomkostningen.**

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

### **3.3.2. Politisk aftale ændrer udlejningen**

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømt, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje

Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Palle orienterede – forebyggelsesområder. Er der ikke på Frederiksberg. Nye lister 1/12. Lovgivningen vedtaget 23/11.

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

#### **3.3.3. Orientering om byggesager i organisationen ved Forvaltningen**

##### *203-0 Danmarksgården*

Elevatorudskiftning forløber planmæssigt og uden de helt store udfordringer. Beboerne i afdelingen har taget rigtig godt imod udskiftningen, og været utroligt fleksible i hele forløbet. Der har været et godt samarbejde med kommunen, dog med små bump på vejen. I uge 43 er påbegyndt udskiftning af låsesystem og adgangskontrol. Stigstrengsprojektet forventes igangsat umiddelbart efter færdiggørelse af førnævnte projekter.

##### *235-0 Seedorffs Vænge*

Altanforplader har været i udbud, og der foreligger resultat fra licitationen. Licitationsresultatet ligger ca. 20 % over det af afdelingen godkendte anlægsbudget, hvorfor der skal foretages fornyet godkendelse på næste afdelingsmøde den 9. december 2021. Det højere resultat skyldes stigning i materialepriserne. Der er desuden konstateret revner i kælderens, som undersøges nærmere med ekstern rådgiver.

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

#### **3.3.4. Status ommærkning boliger**

Ommærkning er i proces, det har dog vist sig, at kommunen ikke ønsker de 4 boliger i døvebofællesskabet på Sylows Alle ommærket. Dette var igangsat, men rulles nu tilbage. Det vil derfor give lidt unøjagtighed i statistikkerne, men de bliver trods alt mere retvisende end tidligere.

Det kan endvidere oplyses, at udlejningsaftalen mellem Lejerbo Frederiksberg og kommunen er endeligt underskrevet i marts 2021.

Anders Kaare meddelte, at den ændrede status på boligerne endnu ikke er slået igennem hos kommunen, og at statistikken fortsat skal tilpasses.

Jeannette tilføjede, at kommunens egne tal nu viser, at der indtil nu har været en udfordring med anvisningen i forhold til beboersammensætningen i nogle afdelinger.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.3.5. Konvertering af lån i Lejerbo Frederiksberg**

Liste over konverterede lån i organisationen Lejerbo Frederiksberg i regnskabsåret 2020-21 er vedlagt som **bilag til punktet** til orientering.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.3.6. Kontakt til Frederiksberg Kommune vedr. beboere**

Der er har været en forespørgsel på kontaktoplysninger til Frederiksberg Kommune vedr. psykisk sårbare, anviste beboere. Kontaktoplysninger er vedlagt som **bilag til punktet**.

Balder opfordrede til at se denne adgang som en udstrakt hånd fra kommunen, som Lejerbo bør benytte, også gerne oftere, end tilfældet er i dag.

Annette fortalte, at hun oplever, at medarbejderne på modtagelsen er imødekommende, men at de ofte ikke kan eller måske ikke vil gøre noget, enten fordi sagen ses som en politisag, eller fordi den pågældende beboer vil ikke lukke op


Jeannette meddelte fra sit samarbejde med Frederiksberg Kommune, at hun oplever, at kommunen har mandet op på det boligsociale felt, hvilket er positivt.

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

Gunnar takkede Balder for hans tid i bestyrelsen og for de mange opgaver, Balder har løftet som udpeget fra kommunalbestyrelsen. Det har organisationen været glade for.

Mødet hævet kl. 19.25.

Dato: 9 / 12 2021



Formand, Gunnar Sørensen