

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Bernhard Sørensen, Erik Gemmer, Anders Kaare, Kjeld Ivan Mikkelsen, Annette Lomholt Bidstrup, Balder Andersen, samt suppleant Jan Howardy og fra administrationen deltog projektleder fra Byg Anders Villumsen, driftschef Susanne Kyra Jensen og forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Lona Fernandez Ruiz og Fasaël Rehman

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

4. MARTS 2021

Mødet blev afviklet som telefonmøde med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147	558
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	558
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	558
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	559
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	559
1.5.	Meddelelser fra administrationen	559
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	559
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020	560
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.....	560
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	560
1.10.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	561
1.11.	Godkendelse af byggeudvalg til nybyggerisag i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.....	561
1.12.	Godkendelse af tilskud til afd. 203-0 Danmarksgården – stigstreng og faldstammer.....	561
1.13.	Godkendelse af tilskud til afd. 276-0 Sylows Allé.....	562
1.14.	Godkendelse af tilskud til udbedring af belægning i afd. 276-0	562
1.15.	Godkendelse af tilskud til afd. 203-0 Danmarksgården – tabt sag.....	563
1.16.	Godkendelse af "placering" af afd. 253-2 Platanvejs parkeringskælder	563
1.17.	Orientering om udlejningsforhold.....	564
1.18.	Orientering om "sager" i organisationen	566
1.19.	Orientering om digitalisering i Lejerbo	567
1.20.	Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26.....	567
1.21.	Orientering om serviceaftale(r) på elevatorer.....	568
1.22.	Orientering om boligsocialindsats i samarbejde med kommunen.....	568
1.23.	Orientering om el-priser	569
1.24.	Orientering om ekstern konsulents gennemgang af antenneaftaler	570
1.25.	Orientering om vedtægter for E/F (276-0 Sylows Alle).....	570
1.26.	Orientering fra Udviklings- og byggeafdelingen	570
2.	Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147	572
2.1.	Orientering om afvikling af afdelingsmøder.....	572
2.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	572
2.3.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022	574
2.4.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	575
2.5.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.....	575
2.6.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej.....	576
2.7.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	576
2.8.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej.....	577
2.9.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	577
2.10.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej.....	577

2.11. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej.....	577
2.12. Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle.....	577
2.13. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej.....	578
2.14. Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej.....	578
2.15. Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej.....	578
3. Eventuelt.....	578

1. Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147

Gunnar bød velkommen til mødet.

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 24. februar 2020 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	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Kjeld I. Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repr. skabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Fasael Rehman	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Balder Andersen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Lona Fernandez Ruiz	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Brian Holm	Stedfortræder komm.	Udpeget af Frederiksberg km. Indtil 2021

Funktionsperioden for de kommunalt udpegede medlemmer samt stedfortræderen udløber den 31. december 2021.

Bestyrelsen tog 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.

Efter repræsentantskabsmødet den 25. februar 2020 udpegede organisationsbestyrelsen Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup, Kjeld Mikkelsen og Jan Howardy som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Lona Fernandez Ruiz blev udpeget som suppleant.

Bestyrelsen genudpegede Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup, Kjeld Mikkelsen og Jan Howardy medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Lona Fernandez Ruiz blev udpeget som suppleant.

1.3. Meddelelser fra formanden

Der var ikke rigtigt noget at berette, der er ikke kommet nye boliger, men der er projekter under opsejling.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik berettede, at beboerdemokraten netop er udkommet i dag. Derudover kunne han fortælle at rentemarginalen til Lejerbo Frederiksberg udgør tkr. 79, og at afdelingerne har fået deres andel, som er bogført i regnskaberne.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra administrationen

Ny struktur i forvaltning Storkøbenhavn

Der er foretaget en opdeling mellem driftscheferne således, at Søren og Thor koncentrerer sig om renoveringsopgaver, og har et mindre antal afdelinger, mens Susanne og John har flere afdelinger og fokus på personaleledelsen i hele driften. Johnny har forsat et mindre antal afdelinger, men skal fremover bruge ca. 80% af sin tid på udvikling på tværs i hele Lejerbo med afsæt i driften og Forvaltning Storkøbenhavn.

Corona restriktioner

Grundet de nuværende restriktioner, er Lejerbo forsat lukket ned for personlig henvendelse både på ejendomskontorerne og på Gammel Køge Landevej. Personalet i driften arbejder alle, men er opdelt i mindre grupper, der hvor man er flere i et driftsfællesskab. Administrationen arbejder delvist hjemmefra, i det omfang det kan lade sig gøre uden at det påvirker produktiviteten. Restriktioner er pt. forlænget til 28.2.2021.

Repræsentantskabsmøde 2021 (aflyst)

Afholdelsen afhænger af, at restriktionerne bliver lempet. Der er indkaldt til mødet på normal vis, og hvis det viser sig ikke at være muligt at afholde mødet, vil der blive udsendt en aflysning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 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 afdelingsbestyrelser. Med baggrund i *Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19* § 4 er de ordinære afdelingsmøder i 2021 aflyst i alle organisationens afdelinger med undtagelse

af afdeling 279-0, Godthåbsvej. Huslejestigningen i denne afdeling er over 2 % i forhold det foregående års driftsbudget, og derfor er mødet udskudt. Af hensyn til varsling af huslejestigningen skal budgettet være godkendt inden den 1. juli 2021, enten ved afdelingsmøde eller urafstemning.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 42,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 29,3 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,4 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 486 tkr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 3,5 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på 825 tkr. til den boligsociale indsats i 2021/22 samt til udarbejdelse af projekt om nye boliger.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på 12,8 mio. kr., hvoraf tkr. 0 er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt 8.448 tkr.

Bestyrelsen godkendte organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afdeling 276-0 Sylows Alle

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020/2021 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Afdeling 444-0 Kong Georgsvej

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020-2021 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

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.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.

1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Budgettet viser en balance på 41,6 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,6 mio. kr. Der henlægges ikke til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

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 2020 – 30/9 2021) 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.

Bestyrelsen besluttede fordeling og udbetaling af vederlag samt tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer, som tidligere år med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

1.10. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Løjerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Bestyrelsen besluttede at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

1.11. Godkendelse af byggeudvalg til nybyggerisag i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge

I forbindelse med det videre arbejde med nybyggerisagen i afdelingen, skal organisationen tage stilling til nedsættelse af byggeudvalg. Organisationens bedes tage stilling til deltagelse fra såvel afdelings- som organisationsbestyrelse.

Bestyrelsen udpegede Anders Kaare som repræsentant fra afdelingsbestyrelsen samt Keld Mikkelsen som repræsentant fra organisationsbestyrelsen til byggeudvalget.

1.12. Godkendelse af tilskud til afd. 203-0 Danmarksgården – stigstreng og faldstammer

Afdeling 203-0 ansøger dispositionsfonden om tilskud til renovering af stigstreng og faldstammer, idet projektet efter forprojekt viser sig at blive væsentligt dyrere end oprindeligt forudsat:

Som orienteret om på bestyrelsens møde i november 2020 begynder Danmarksgårdens tre vedtagne renoverings- og fornyelsesprojekter at tage form: Elevatorer, dørtelefon / adgangskontrol samt stigstreng og faldstammer. Administrationen har foretaget genberegning af økonomien i projekterne i forhold til afdelingens henlæggelser, efter at elevatorprojektet har været i udbud og der er udført forprojekt på renovering eller udskiftning af stigstreng og faldstammer. I foråret 2021 indhentes tilbud på dørtelefon- og adgangskontrol, som det er forudsat finansieres ved ren lånoptagelse, hvilket vil betyde en huslejstigning på 1,19% i 15 år. Der er endnu ikke foretaget yderligere beregninger på dette projekt.

Elevatorprojektet har vist sig at blive ca. 2 mio. kr. billigere end forudsat (5,2 mio. kr. imod 7,1 mio. kr.), hvilket muliggør, at projektet dækkes fuldt ud af afdelingens henlæggelser på konto

401. Derved spares yderligere omkostninger til optagelse af lån, og projektet kan gennemføres uden huslejestigning. Denne var ellers vurderet at blive 1,51 % i 30 år.

Stigestreng- og faldstammeprojektet har til gengæld efter forprojekt vist sig at blive væsentligt dyrere end forudsat i det oprindelige, godkendte oplæg (21 mio. kr. i stedet for 15,8 mio. kr.), dog har det også her vist sig muligt at anvende flere af afdelingens henlæggelser til finansiering af projektet end oprindeligt forudsat (3 mio. kr. i stedet for 600 tkr.). Projektet indebærer strømpeføring af de eksisterende faldstammer fremfor udskiftning, hvilket ville være dyrere. Fratrasket henlæggelserne fra afdelingen efterlades et kapitalbehov på ca. 18 mio. kr., som finansieres ved optagelse af realkreditlån over 30 år. Dette vurderes at medføre en huslejestigning på 3,34%. Det oprindelige, godkendte projekt viste en huslejestigning på 3,25%.

Afdelingen søger om et tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. til reduktion af huslejestigningen, tilsvarende de 3 mio. kr., der anvendes fra afdelingens henlæggelser til projektet.

Bestyrelsen drøftede og besluttede at afdelingen kan låne de 3 mio. kr. af dispositionsfonden, og når der er mulighed for at afdelingen kan betale lånet, skal dette iværksættes. Indtil da vil lånet være et stående lån. Bestyrelsen ønskede at se en konsekvensberegning for såvel dispositionsfond som afdeling, når brugen af de udarmortiserede lån blev taget i betragtning.

1.13. Godkendelse af tilskud til afd. 276-0 Sylows Allé

Formanden har forhåndsgodkendt, at Lejerbos byggeafdeling undersøger momspligten i forbindelse med salget af afdelingens parkeringspladser. Frederiksberg Kommune dækker halvdelen af udgifterne til advokaten. Lejerbos andel vil udgøre tkr. 15, som foreslås dækket af arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede at, betale udgiften til advokaten fra arbejdskapitalen.

1.14. Godkendelse af tilskud til udbedring af belægning i afd. 276-0

Afdeling 276-0, Sylows Alle, har gennem en længere årrække været omgivet af renoverings- og byggeprojekter på de tilstødende grunde, herunder anlægning af to metrolinjer, som krydser hinanden mere eller mindre under afdelingen. I samme periode har den tidligere afdelingsformand observeret, at belægningen på afdelingens gårdareal er sunket, så belægningen i dag fremstår med betragtelige lunker til stor gene for afdelingens (gangbesværede) beboere, særligt når der står vand eller is i lunkerne. Det er nærliggende at udpege arbejdet med metrolinjerne som årsag til ujævnhederne i afdelingens gård, men dette kan ikke bevises. Ydermere nægter Metroselskabet at være ansvarligt og vil derfor ikke yde erstatning.

Udgiften til omlægning af belægningen i gården anslås at være ca. 300 tkr. Beløbet er afsat i afdelingens vedligeholdelsesplan for indværende år, men vil efter administrationens og afdelingsbestyrelsens vurdering finde bedre anvendelse f.eks. i det forestående projekt med udskiftning af vinduer, som er under udarbejdelse.

Afdelingen ansøger derfor dispositionsfonden om et tilskud til helt eller delvist at dække udgiften til omlægning af belægningen i gården.

Bestyrelsen drøftede og godkendte tilskud på tkr. 150 fra dispositionsfonden til udbedring af belægningen i ejendommens gård.

1.15. Godkendelse af tilskud til afd. 203-0 Danmarksgården – tabt sag

Afd. 203-0 har tabt en sag i Landsretten om bevoksning på gavlen på naboejendommen. Afdelingen er blevet dømt til at betale i alt kr. 708.927,36, hvilket indbefatter erstatning til naboen, sagsomkostninger og procesrenter. Se evt. udskrift af retsbogen fra Østre Landsret, der er vedlagt som **bilag til punktet**.

Sagens start går tilbage til 2012, hvor naboejendommen første gang rettede henvendelse til Lejerbo med krav om fjernelse af bevoksningen med henvisning til, at denne var rodfæstet på afdelingens ejendom.

I 2014 rettede ejeren af naboejendommen igen henvendelse til Lejerbo herom – denne gang med oplysning om, at bevoksningen var blevet så stor og omfangsrig, at de havde beskåret den, da denne voksede ind på naboejendommen. Bevoksningen har sidenhen påført ejendommens murværk skader, som boligafdelingen således er dømt til at være erstatningspligtig omkring.

Sagen har efterfølgende været afprøvet ved såvel Byretten som Landsretten, hvor domme desværre gik imod boligafdelingen, idet Landsretten på baggrund af syn og skøn fastslog, at bevoksningen var rodfæstet på afdelingens ejendom, hvilket bestrides af boligafdelingen.

Da sagen ikke er principiel af offentlig interesse, er der ikke mulighed for at afprøve sagen ved 3. instans i Højesteret, selv om vores advokat finder sagens udfald og afgørelse forkert og urimelig.

Henset til sagens udfald samt størrelsen på erstatningen ansøger afdeling 203-0 Danmarksgården derfor om, at det skyldige beløb dækkes enten helt eller delvist af organisationens arbejdskapital.

Balder tilføjede, at man altid i den slags sager, bør overveje om det er værd at køre sagerne, når et muligt tab/gevinst tages i betragtning.

Annette gav udtryk for at der er taget beslutninger, før hendes tiltræden som formand i afdelingen.

Anders gav udtryk for at der ikke skal gives fra arbejdskapitalen, da det vil betyde huslejestigning for alle beboerne, hvorfor det bør være fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen drøftede sagen og godkendte at dække halvdelen fra dispositionsfonden.

1.16. Godkendelse af "placering" af afd. 253-2 Platanvejs parkeringskælder

Lejerbo Frederiksberg købte ultimo 2020 parkeringskælder i afdeling 253-0, Platanvej, som besluttet på bestyrelsesmødet den 5. november 2020. Parkeringskælder er herefter oprettet som en selvstændig afdeling, 253-2, Platanvejs parkeringskælder, og driftsomkostninger vedrørende parkeringskælder er flyttet fra afdeling 253-0 til den nye afdeling 253-2. I de kommende måneder skal vedligeholdelsesplanen finpuds, så den danner et retvisende billede af de reelle udgifter til drift og vedligeholdelse af parkeringskælder, hvilket hidtil har været integreret i vedligeholdelsesplanen for afdeling 253-0. Alt andet lige er den reelle udgift til drift og vedligeholdelse af parkeringskælder højere end det beløb, der hidtil har været opkrævet fra lejerne af parkeringspladserne.

Det har været foreslået, at købesummen finansieres ved udlejning af enkelte pladser i kælderen til eksterne. For nuværende er dette ikke muligt henset til sideaktivitetsbekendtgørelsens bestemmelser om boligorganisationens kerneaktiviteter. Det er endnu uklart, hvilken indflydelse nye regler om el-ladestandere eventuelt vil have i denne forbindelse.

Organisationsbestyrelsen bedes nu drøfte og om muligt træffe beslutninger om, hvordan parkeringskælderen fremover skal drives og driftes i forhold til afdeling 253-0. Herunder:

- Skal driften i afdeling 253-2 gå i nul, hvilket vil medføre højere leje for p-pladserne end hidtil, eller skal beboerne i afdeling 253-0 have en nulløsning således, at beboerne ikke kommer til at betale mere for en parkeringsplads i kælderen, end de har gjort hidtil (100 kr. pr. måned)?
- Organisationen ejer nu garageanlægget. Skal det forblive således, eller skal anlægget på et tidspunkt overdrages til afdelingen?
- Hvilken tidshorisont forestiller bestyrelsen sig for en eventuel overdragelse af anlægget til boligafdelingen, altså en sammenlægning af de to afdelinger? Skal der i den forbindelse falde en betaling fra afdelingen til organisationen?
- Øvrige forhold?

Bestyrelsen drøftede og besluttede, at det skal undersøges, hvorvidt der kan lejes ud til 3. mand. Administrationen skal vende tilbage med et oplæg på udlejning samt på hvilke betingelser afdeling 253-0 kan overtage p-kælderen. I oplægget skal der tages højde for en differentieret leje til vores egne beboere. Tidshorisonten for overdragelse til afdelingen er ikke fastlagt, men skal hænge sammen med driftsbudget og afvikling af lånet.

1.17. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes i gennemsnit 20 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden henset til, hvornår opsigelsen er modtaget, medmindre de først flytter 14 dage før udløbet af 3 måneders opsigelsesperioden. Der har være en bolig på tomgang i 2 uger pga. intern springer.

Ventelisten til organisationens familieboliger er 6.747 ansøgere den 4. februar 2021, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker ialt	Ansøgninger ialt
S147	Ekstern		4.297	19.084	25.572	20.697	3.490	1.566	74.706	5.006
S147	Ekstern	X	1.437	6.737	8.021	5.681	847	360	23.083	1.577
S147	Intern		24	132	233	281	61	24	755	117
S147	Intern	X	9	94	151	159	17	4	434	47
			5.767	26.047	33.977	26.818	4.415	1.954	98.978	6.747

Ventelisten til familieboliger i de enkelte **afdelinger** fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker ialt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern		1.089	2.199	2.775	2.312	0	0	8.375	3.469
2030	Ekstern	X	351	771	878	624	0	0	2.624	1.134
2030	Intern		11	13	24	29	0	0	77	40

2030	Intern	X	2	12	20	20	0	0	54	27
2350	Ekstern		0	2.230	3.086	2.552	1.726	0	9.594	3.717
2350	Ekstern	X	0	781	960	686	424	0	2.851	1.199
2350	Intern		0	17	32	41	30	0	120	63
2350	Intern	X	0	13	19	19	10	0	61	30
2351	Ekstern		0	2.011	2.623	2.200	0	0	6.834	3.124
2351	Ekstern	X	0	709	832	622	0	0	2.163	1.035
2351	Intern		0	12	19	26	0	0	57	36
2351	Intern	X	0	10	14	14	0	0	38	21
2370	Ekstern		4	25	3.212	2.639	1.764	1.566	9.210	3.667
2370	Ekstern	X	7	26	972	701	423	360	2.489	1.068
2370	Intern		0	0	29	40	31	24	124	59
2370	Intern	X	1	1	20	22	7	4	55	27
2520	Ekstern		1.067	2.181	2.780	2.308	0	0	8.336	3.388
2520	Ekstern	X	352	750	850	633	0	0	2.585	1.077
2520	Intern		4	11	14	24	0	0	53	29
2520	Intern	X	2	8	10	14	0	0	34	20
2530	Ekstern		1.088	2.319	3.009	2.160	0	0	8.576	3.585
2530	Ekstern	X	372	804	949	580	0	0	2.705	1.192
2530	Intern		5	16	30	35	0	0	86	55
2530	Intern	X	2	12	19	18	0	0	51	29
2540	Ekstern		0	2.088	2.807	2.356	0	0	7.251	3.299
2540	Ekstern	X	0	757	920	679	0	0	2.356	1.146
2540	Intern		0	21	35	33	0	0	89	53
2540	Intern	X	0	11	20	21	0	0	52	29
2660	Ekstern		0	1.947	2.533	0	0	0	4.480	2.765
2660	Ekstern	X	0	705	815	0	0	0	1.520	970
2660	Intern		0	12	24	0	0	0	36	27
2660	Intern	X	0	10	14	0	0	0	24	17
2760	Ekstern		1.049	2.154	2.747	2.284	0	0	8.234	3.446
2760	Ekstern	X	355	744	845	624	0	0	2.568	1.098
2760	Intern		4	17	26	30	0	0	77	47
2760	Intern	X	2	9	15	18	0	0	44	24
2790	Ekstern		0	1.930	0	1.886	0	0	3.816	2.722
2790	Ekstern	X	0	690	0	532	0	0	1.222	896
2790	Intern		0	13	0	23	0	0	36	29
2790	Intern	X	0	8	0	13	0	0	21	17
			5.767	26.047	33.977	26.818	4.415	1.954	98.978	

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger i perioden 01.10 2019 – 30.09.2020 ser således ud for de seneste år:

↳ **Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)**

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	992	62	6,25
Total	992	62	6,25

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	972	66	6,79
Total	972	66	6,79

Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	972	59	6,07
Total	972	59	6,07

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.18. Orientering om "sager" i organisationen**

Nedenstående er en oversigt over klager behandlet pr. afdeling for perioden 1/01 2020 til 15/2 2021

I afdeling 203-0 har der været 1 corona-bekymrings sag, 1 klage over chikane, 1 klage over verbale trusler, 1 klager over høj musik og gæster om natten, 4 driftsklager og 1 afsluttet sag Beboerklagenævnet, som endte med fugning af skureliste samt fastgørelse af toiletsæde – udskiftning.

I afdeling 235-0 har der været 1 sag om effekter på altan, 1 barnevogn og 1 knallert på opgangen, 5 sager om trusler/støj og 1 driftssag (boret i beton på altan).
Parkerings sager: 4 annullerede p-afgifter, 4 fastholdte og 1 tvist om gæsteparkering.

I afdeling 235-1 har der været 1 sag om effekter på opgangen, 2 driftssager (badeværelsesudbedring).

I afdeling 237-0 1 sag om cigaretter udover altan og 1 sag om høj musik. 1 fraflytnings sag med dekort på ca. 11.000,- kr.
2 afslag på annullering af p-afgift samt 1 p-licens tilbagetrukket.

I afdeling 252-0 1 sag om effekter i opgangen og 1 sag om lugtgener.

I afdeling 253-0 har der været 1 klage over fodring af fugle, 2 støjsager, 1 voldssag – hærværk, 1 udsættelse og 1 Beboerklagenævns sag – afviste klage fra beboer.
Parkerings sager: 4 afslag på annullering af p-afgift og 1 annulleret p-afgift.

I afdeling 254-0 1 sag om ulovlig strømtagning og der pågår 1 fraflytnings sag i Beboerklagenævnet.

I afdeling 266-0 har der været 3 klager over støj, verbale trusler, racistiske bemærkninger og chikane.

1 sag i Beboerklagenævnet – misligholdelse af badeværelse, der er indgået forlig.
2 driftssager som der er givet afslag på.

I afdeling 276-0 ingen klagesager.

I afdeling 279-0 ingen klagesager.

I afdeling 444-0 ingen klagesager.

Forbrugsafdelingen har ingen klagesager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.19. Orientering om digitalisering i Lejerbo

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post.

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.20. Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26

Ny aftale om effektivisering.

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.21. Orientering om serviceaftale(r) på elevatorer

Administrationen har indbudt KONE til et opsamlingsmøde vedrørende Frederiksbergs elevatorer, men vi finder kommunikationen med KONE svær og har på nuværende tidspunkt endnu ikke fået aftalt en mødedato. Bestyrelsen vil blive orienteret, når der har været afholdt møde med KONE.

Susanne nævnte, at der er en del udfordringer med at de overtaksere og de ikke kan skaffe reservedele, hvilket der ikke er taget forbehold for i kontrakten. Der er meget fokus på opsamling overfor KONE omkring deres forpligtelser i kontrakten. Kontrakten udløber i september 2022, hvorfor der skal kigges nærmere på servicen mm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.22. Orientering om boligsocialindsats i samarbejde med kommunen

Status er at vi fortsat afventer kommunen – der er intet sket formentlig pga. corona.

Pt. er der ikke et officielt samarbejde mellem Lejerbo Frederiksberg og Frederiksberg Kommune, idet partnerskabsaftalen er udløbet, og der ikke er indgået en ny. I Danmarksgården betales lektiecafeen ved Dansk Flygtningehjælp dog nu via den kommunale boligsociale indsats. Der er mulighed for, at de enkelte afdelinger ad hoc melder ind til administrationen, hvis der er boligsociale udfordringer, man ønsker kommunens hjælp til at løse.

Annette supplerede med, at hun er kommet med i et tværgående udvalg i kommunen med de øvrige boligorganisationer på Frederiksberg. De private udlejere skal også indbydes på sigt. Der har været afholdt et møde indtil videre, hvor anvisningen har været drøftet, herunder at der bruges flere ressourcer end tidligere på de svage beboere som kommunen sætter ind i vores boliger. Uddannelse af konfliktmæglere blandt ejendomsfunktionærer og beboerdemokrater har været drøftet, men det kan være svært når man også bor i afdelingen. Kommunen er i gang med udarbejdelse af en oversigt over beboersammensætninger i afdelingerne, for at kigge nærmere på en tryghedsmåling på Frederiksberg.

Gunnar supplerede med, at det er mere svage beboere, der er sat ind på det seneste. Balder spurgte til hvad der gøres, når vi oplever de udsatte beboere i vores afdelinger.

Gunnar svarede, at det er et problem at der skal dokumenteres med underskrifter, da naboerne oftest er utrygge ved at skulle stå frem. Det er en tung bevisbyrde, der skal til for at få hjælpen.

Susanne supplerede med, at det kan være hårdt for ejendomsfunktionærerne, når de mødes af de udsatte beboere. Susanne efterlyste en nødkaldsmulighed til kommunen, når disse situationer opstår.

Balder meddelte, at han ville drøfte problemstillingen på kommunen, og vende tilbage til organisationen.

Administrationen kontakter Balder med oplysninger, om hvordan samarbejdet med kommunen har fungeret, og en uddybning af de udfordringer vi møder i den forbindelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.23. Orientering om el-priser

Administrationen har i oktober 2020 afholdt møde med næstformanden omkring el-priser for el til fællesarealerne i afdelingerne på Frederiksberg. El til de enkelte lejermål har ikke været drøftet, idet dette afregnes direkte mellem lejerne og de respektive forsyningsselskaber.

El-priserne varierer time for time døgnet rundt og året rundt i forhold til den aftale, som boligafdelingerne er omfattet af gennem AlmenIndkøb.

De enkelte forsyningsaftaler er som tidligere orienteret om nærmest umulige at sammenligne, da de ikke bygger på samme præmisser og vilkår.

Dette umuliggør en direkte sammenligning af priserne, hvilket derfor først vil kunne ske ved decideret udbud og konkurrenceudsættelse af el-forbruget for fælles-el i boligafdelingerne på Frederiksberg. Dette vil i sig selv trække en del tidsforbrug og dermed omkostninger, som i givet fald skal holdes op imod den potentielle besparelse, hvilken i øvrigt ikke kan stilles i udsigt med sikkerhed.

Ved udbud skal forbrugsmønstre, risikovillighed på pris og bindinger samt miljømæssige hensyn være defineret og fastlagt.

Ovennævnte skal sammenholdes med, at den rene el-pris, der reelt kan konkurrenceudsættes, alene udgør ca. 20% af den samlede el-regning. De øvrige ca. 80% af el-regningen går typisk til abonnement, netselskab og transport, afgifter til staten, PSO og moms.

Det samlede forbrug i 2018/19 til fælles-el på Frederiksberg udgjorde i alt ca. 1,6 mio. kr. inkl. moms.

Med afsæt i, at selve el-prisen udgør ca. 20% af den samlede regning for fælles-el, så kan der konkurrenceudsættes fælles-el svarende til en årlig omkostning i omegnen af ca. 320.000 kr. for alle organisationens afdelinger samlet. Den potentielle besparelse skal findes inden for dette beløb, idet det bemærkes, at det også er inden for disse ca. 20 % af den samlede udgift til fælles el, at elselskaberne skal tjene deres penge. Derfor må sandsynligheden for, at der vil kunne opnås en lavere pris, anses for at være lille.

På baggrund af ovennævnte er det administrationens vurdering, at ressourcerne til en særskilt proces og konkurrenceudsættelse af fælles-el på Frederiksberg ikke står mål med den potentielle besparelse og dermed samlet set vil risikere at udgøre et nettotab.

Administrationen vurderer derfor, at det samlet set vil stille boligafdelingerne bedst at opretholde el-aftaler gennem AlmenIndkøb eller på anden vis indgå i rammeaftaler på området.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning – og at arbejdsgruppens arbejde dermed betragtes som afsluttet.

Såfremt bestyrelsen har yderligere interesse i prissammenligning af elprodukter til private og mindre virksomheder, kan henvises til Forsyningstilsynet elprisrapport for 2019, der findes her: <https://forsyningstilsynet.dk/aktuelt/publikationer/elmarkedet/analyse-af-elpriser>

Anders nævnte, at konklusionen i dagsorden ikke er korrekt, og at han ønsker at der afholdes et møde. Gunnar nævnte, at det er faktisk, at det er en meget lille gevinst der kan hentes på el-prisen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der skal afholdes et møde i udvalget. Der mangler fortsat svar på, hvem der kan vælge fast/variabel el-pris (afdeling/organisationen) og om det er fast pris eller variabel pris.

1.24. Orientering om ekstern konsulents gennemgang af antenneaftaler

Organisationsbestyrelsen besluttede primo februar 2021 ved mailgodkendelse at lade BL ved firmaet Karobella gennemgå alle afdelingers tv- og bredbåndsløsninger og levere en analyse heraf til nærværende møde. Rapporten er nu modtaget fra Karobella og vedhæftet dagsorden som bilag til punktet.

Næste skridt vil være, at Karobella fremlægger resultaterne for alle afdelinger, så afdelingsbestyrelserne kan påbegynde planlægning af eventuelle forandringer. Derfor foreslår administrationen, at der indkaldes til et særskilt møde herom med deltagelse af en repræsentant for hver afdeling. Det tilstræbes, at mødet kan afholdes fysisk, og derfor vil indkaldelsen tage højde for regeringens udmeldinger om eventuel udvidelse af forsamlingsforbuddet.

Der var en drøftelse af ulemper og fordele ved at eje egne net i afdelingerne. Susanne nævnte her, at man skal tænke på, at fremtiden ikke er kabler hvorfor man skal overveje om det er en fordel at eje.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at Gunnar tager det op i Hovedbestyrelsen, evt. at nedsætte et udvalg der kan komme med anbefalinger indenfor området til alle organisationer i Lejerbo.

Bestyrelsen besluttede, at der arrangeres et møde de afdelinger, som allerede har Fibia i afdelingerne.

1.25. Orientering om vedtægter for E/F (276-0 Sylows Alle)

Forvaltningen har gennemgået og kommenteret udkast til reviderede vedtægter for ejerforeningen for p-kælderens. Lejerbos jurister forestår de egentlige forhandlinger herom. Udkastet til vedtægter fremstår meget gennemarbejdet, men der udestår endnu afklaring af bl.a. fordeling af vedligeholdelsesudgifter til installationerne i p-kælderens.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.26. Orientering fra Udviklings- og byggeafdelingen

Renovering - 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.

26. august 2019 godkendte kommunalbestyrelsen på Frederiksberg skema A.

Der er søgt og opnået fristforlængelse til fremsendelse af skema B til oktober 2021. Medio feb. 2021, vil der blive indgået en aftale med en bygherrerådgiver, som skal forestå et udbud i totalrådgivning. Projektet udbudsstrategi er efter ønske fra kommunen ændret til at være udbud i hovedentreprise, frem for tidligere strategi for en totalentreprise. Dvs at vi sammen med byggeudvalget og kommende rådgiver skal finde 2 entreprenører, hvor de vil blive udvalgt med henblik på at udføre rækkehuse og tagboliger.

Ved ændring af entrepriseform og corona situation, er tidsplanen for projektet desværre rykket sig. Det forventes udførelse ultimo 2021.

Metin tilføjede, at det har været en lang proces. Der har været udfordringer med corona samt tilgangen til sagen, som har været vendt og drejet for at undgå faldgruber. Der bliver indgået aftale med nogle stærke kræfter fra KHR Architecture i næste uge, så der kan planlægges en mødeplan herunder også information til beboerne. I perioden frem til igangsætning, er priserne desværre steget men da vores rammebeløb også er steget, hjælper det en anelse.

Jan spurgte til om projektet er ændret væsentligt, så der skal ske ny afstemning i afdelingen, det sagde Metin, at der ikke er og vi arbejder fortsat indenfor de vedtagne rammer. Metin vil gerne holde informationsmøder, når der er konkrete planer, som kan videreformidles til beboerne.

Gunnar spurgte til om organisationen kan sættes cc. så de kan følge med, dette bekræftede Metin.

Nybyggeri

Seedorffs Vænge, infill:

Der er af Holscher Nordberg udarbejdet grov-økonomi og volumenstudier ultimo januar 2021. Næste skridt er at gå videre til et ideoplæg, herunder at undersøge lokalplansmulighederne og den indvendige disponering med lejlighedsudlægning/disponering. Hertil skal også udarbejdet opstaltes og andet mere konkret tegningsmateriale.

Anders tilføjede, at der er foretaget grov studier og byggeudvalget skal nu til at arbejde med disponering, jura, etablering af p-kælder og hvordan kan der udlejes mm. De store linjer skal fastsættes for den nuværende og ny afdeling. Der indkaldes snarest til byggeudvalgsmøde.

Afd. 1262-0 Vatnavej/Englandsvej:

Forhandlinger er tæt på afsluttet ift. købsaftale af grunden.

Nedrivning af eksisterende bygninger er afsluttet, og Lejerbo og Sælger skal snarest have møde omkring de sidste emner i købsaftalen.

Holscher Nordberg og BYG er i forhandlinger omkring kontraktvilkår for deres arbejde frem til og med Skema B (licitation af totalentreprisen).

Det har for Holscher Nordberg været en smule uklart, hvad deres rolle skulle være, men dette er afklaret, og BYG afventer tids- og procesudkast fra Holscher Nordberg, for at kunne færdiggøre kontraktgrundlaget.

Anders nævnte, at der er skiftet projektleder på sagen. Der har desværre ikke været den ønskede fremdrift i sagen, hvorfor Anders har holdt møder med rådgiver og ønsket et skifte af rådgiver på sagen, hvilket er sket nu. Købsaftalen er næsten på plads, men der har været en momsproblematik som skulle afklares forinden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147

2.1. Orientering om afvikling af afdelingsmøder

Med baggrund i *Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af covid-19* § 4 er de ordinære afdelingsmøder i 2021 som nævnt aflyst i alle organisationens afdelinger med undtagelse af afdeling 279-0, Godthåbsvej. Huslejestigningen i denne afdeling er over 2 % i forhold det foregående års driftsbudget, og derfor er mødet udskudt og afholdes, når forsamlingsforbuddet atter tillader det. Jf. samme bekendtgørelses § 5 stk. 1 indsendes regnskaber med forbehold for efterfølgende godkendelse på et afdelingsmøde i de afdelinger, hvor afdelingsmødet normalt godkender regnskabet, dvs. afdeling 203-0, 235-1, 237-0, 252-0, 444-0 og 450-0.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.2. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	-237.910	914.198	11.621.220	Årets resultat blev et underskud på kr. - 237.910, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes større udgifter end budgetteret til nettokapitaludgifter, ejendomsskatter, vandafgift, forsikring samt korrektioner vedrørende tidligere år, regulering af feriepengeforpligtigelse og underskud på tidligere boligsociale projekter.
235-0 - Seedorffs Vænge	448.502	1.001.136	6.117.742	Årets resultat blev et overskud på kr. 448.502, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til el, renholdelse samt almindelig vedligeholdelse, dette modsvares dog af større udgifter til ejendomsskat, vandafgift samt korrektioner for regulering af ferieforpligtigelse.
235-1 - Nordre Fasanvej	135.553	531.116	2.059.784	Årets resultat blev et overskud på kr. 135.553, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes besparelse på renholdelse samt indtægtsført for meget afsat til udskiftning af køkkener.
237-0 - Solbjergvej	201.218	902.014	8.460.598	Årets resultat blev et overskud på kr. 201.218, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært besparelser på renovation, energiforbrug, renholdelse og almindelig vedligeholdelse, dog modregnes korrektion vedr. tidligere år som er regulering af feriepengeforpligtigelse.

252-0 - Finsensvej	137.976	677.474	2.915.319	Årets resultat blev et overskud på kr. 137.976, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært besparelser på renholdelse, almindeligvedligeholdelse og udgifter til diverse.
253-0 - Platanvej	136.510	1.294.101	8.049.298	Årets resultat blev et overskud på kr. 136.510, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Overskuddet reduceres af flere udgifter til ejendomsskatter, vandafgift og korrektioner vedr. tidligere år.
254-0 - Vodroffsvej	71.997	380.687	3.415.916	Årets resultat blev et overskud på kr. 71.997, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært besparelser til el og varme til fælles arealer, renholdelse samt almindelig vedligeholdelse. Dette modsvares dog af højere udgifter til ejendomsskatter og vandafgift.
266-0 - Ingemannsvej	68.646	582.403	4.954.570	Årets resultat blev et overskud på kr. 68.646, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til el, renholdelse, drift af møde- og selskabslokaler, der modsvares af flere udgifter til ejendomsskatter og vandafgift.
276-0 - Sylows Alle	94.244	333.745	1.930.877	Årets resultat blev et overskud på kr. 94.244, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til følgende, renovation, el og varme til fælleslokaler, renholdelse samt almindelig vedligeholdelse, der modsvares af korrektioner tidligere år, regulering af feriepengeforpligtigelse.
279-0 - Godthåbsvej	-243.260	-167.552	885.502	Årets resultat blev et underskud på kr - 243.260 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -167.552 Underskuddet skyldes primært korrektion af henlæggelser fra Ejerforeningen som er blevet driftsført, men modsvares af færre udgifter til andelen af udgifter i ejerforeningen og almindelig vedligeholdelse.

444-0 - Kong Georgsvej	53.511	162.282	662.557	Årets resultat blev et overskud på kr. 53.511, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til vand, el, og almindelig vedligeholdelse og modsvars korrektioner.
450-0 - Peter Graus Vej	153.835	940.569	2.766.980	Årets resultat blev et overskud på kr. 153.835, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse, men modsvars af flere udgifter til vand.

Anders nævnte feriepengeforpligtelsen, som går igen i mange af regnskaberne. Bestyrelsen godkendte herefter regnskaberne for organisationens afdelinger med forbehold for efterfølgende godkendelse på et afdelingsmøde i de afdelinger, hvor afdelingsmødet normalt godkender regnskabet, dvs. afdeling 203-0, 235-1, 237-0, 252-0, 444-0 og 450-0.

2.3. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Driftsbudgetterne er forhandlet med afdelingsbestyrelserne og godkendt her. Jf. de midlertidige regler for beboerdemokrati som følge af covid-19 som beskrevet ovenfor indstilles budgetterne for afdelingerne i år direkte til organisationsbestyrelsens godkendelse, dog hvad angår afdeling 279-0 under forudsætning af efterfølgende godkendelse inden den 1/7 2021 ved enten afdelingsmøde eller urafstemning.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	975,59	991,73	16,14	1,65%
0203-0	Vodroffs Tværgade	Ældrebolig	994,34	1.010,09	16,17	1,63%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	837,97	871,88	7,91	0,92%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	1.004,63	1.021,09	16,46	1,64%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	989,94	999,45	9,51	0,96%
0237-0	Solbjergvej	Ældrebolig	1.021,96	1.031,44	9,48	0,93%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	914,40	918,17	3,77	0,41%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	904,83	913,70	8,87	0,98%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	927,29	927,29	0,00	0,00%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	944,58	944,58	11,28	1,19%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	972,71	972,71	12,68	1,30%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	784,68	797,43	12,75	1,63%

0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.003,30	1.029,70	26,40	2,63%
0444-0	Kong Georgsvej	Familiebolig	1.034,59	1.044,51	9,92	0,96%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.181,45	1.204,14	22,69	1,92%

Gunnar supplerede med at stigninger er en smule over prisindekset.

Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022, for afdeling 279-0 dog under forudsætning af efterfølgende godkendelse inden den 1/7 2021 ved enten afdelingsmøde eller urafstemning.

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

Efter Tryg forsikring har vundet forsikringsudbuddet, har der været en lidt svær opstarts periode med koordinering af udbedringsarbejderne efter lejlighedsbrande i Danmarksgården og Vodroffsvej (254-0). Der er nu aftalt faste procedurer med taksatorer. Branden i aktivitetsklubben i afdeling 203-0 er efterfølgende udbedret professionelt.

Afdelingen mangler pt. den ene gårdmand, der er ansat vikar og en ny fast gårdmand forventes ansat senest den 1. maj 2021.

Ny traktor er indkøbt i året og kører godt.

En del arbejder er udskudt til indeværende år, herunder udskiftning af fliser i tigergangen, udskiftning af hegn omkring boldbane og skraldeøer, nye automatiske dørpumper. Arbejder i varmecentralen er udskudt til 22/23.

Revisionen lægger sidste hånd på gennemgang af det nu afsluttede boligsociale projekt.

Udskiftning af afdelingens 10 elevatorer er klar til opstart idet kontrakt, forsikring og sikkerhedsstillelse på plads, men arbejdet er udskudt grundet Covid19. Vi håber at kunne starte op efter påske 2021. Arbejdet forventes at tage 10-11 måneder.

Afdelingsmødet har i februar 2019 vedtaget at udskifte stigestrengene og der er i juni 2020 indgået rådgiver aftale og i januar 2021 er der udarbejdet for projekt. Hvis udbuddet af opgaven kan holdes indenfor økonomien, forventes arbejdet at udføres i foråret 2022.

Afdelingen har ligeledes vedtaget at der opsættes dørtelefoner, og der skal i foråret 2021 indhentes tilbud.

Projektet med renovering af stigestrengene og faldstammer er som beskrevet tidligere blevet væsentligt dyrere efter udarbejdelse af forprojekt. Det videre forløb afventer afklaring af økonomien herfor. I øvrigt arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Annette supplerede med at der kommer nogle huslejestigninger grundet de mange projekter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

I afdeling 235-0 har året budt på nogle store forbedringer.

Der er opført ny containergård ved firmaet Næste, som genbruger gamle byggematerialer. Bag containergården er der opført aflåst cykelparkering for afdelingens beboere. Containergården er opført i samarbejde med afdeling 235-1.

Der er efter forlig med Svane Køkkener monteret nye låger og skuffefronter i næsten alle lejemål, hvilket får køkkenerne til at fremstå stort set nye. Næste køkkenrenovering er derfor skubbet 7 år i vedligeholdelsesplanen.

I to blokke er der skiftet fuger på badeværelserne.

Lyset på brandvejen er forbedret med lamper på hegnet, som går langs denne.

Der er udskiftet flere videoovervågningskameraer og også NVR, harddisk og styreprogram er fornyet.

Endelig er der sat ny dykpumpe i brønd ved opgang nr. 10 da denne ikke kunne mere.

Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

Anders supplerede med at indvielsen af Næste Skur desværre blev aflyst.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Ved regnskabsårets begyndelse opstod der problemer med fjernvarmen, som tog lang tid og mange ekspertbesøg at få udredt, og som desværre endte med at være kostbart for afdelingen. Årsagen viste sig at være en defekt ventil, som derudover var fejlmonteret.

Der har året igennem været problemer med i udsugningen i lejemålene. Primært er det emfangene, der ikke suger ordentligt eller larmer. Der har været flere ventilationsfirmaer ude for at fejlfinde, men problemet er desværre ikke løst endnu.

Der er lavet en grundig gennemgang af taget indvendigt, og der er udbedret mangler på undertaget samt repareret steder, hvor tagsten var faldet af.

Trappen til cykelkælderen er udbedret med nyt epoxy og hele trappenedgangen er malet.

Der er opdaget sætningsskader på flere hjørner i bebyggelsen. Desværre er der ikke hjælp at hente hos hverken forsikring eller Byggeskadefond. Skaderne udbedres snarest.

Endelig har afdelingen sammen med afd. 235-0 fået opført ny containergård som beskrevet ovenfor ved firmaet Næste.

Herudover arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Der er efter forlig med Svane Køkkener monteret nye låger og skuffefronter i næsten alle lejemål, hvilket får køkkenerne til at fremstå stort set nye. Næste køkkenrenovering er derfor skubbet 7 år i vedligeholdelsesplanen.

Herudover har det været et stille år mht. driften i afdelingen, og der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej

Det har været et stille år hvad angår driften i afdelingen. Vi følger vedligeholdelsesplanerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej

Der er et større beskæringsprojekt i gang med ejendommens store træer, det forventes afsluttet medio marts måned.

Der er blevet udskiftet ekspansionsbeholdere i varmecentraler i blok A og D.

Alt udendørs belysning er blevet udskiftet til LED belysning, således at al fælles belysning i afdelingen nu er LED.

Der er udført reparation af gummibelægning på boldbanen.

Låsesystemet i vores p-kælder er blevet udskiftet fra nøgler til nøglebrikker.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej

Der er efter årsskiftet udført prøvemontage af vindue til udbedring af misforhold, der blev konstateret ved 5-års gennemgang i 2020. Det er forhåbningen, at sagen kan afsluttes i løbet af vinter eller tidligt forår 2021.

Herudover har det været et forholdsvis stille år i afdelingen, hvor der er arbejdet efter vedligeholdelsesplanen.

Gunnar supplerede med, at de vinduer som blev skiftet for 5 år siden mod gaden, ikke var monteret korrekt. Det har givet problemer, men det bliver ordnet indenfor 14 dage.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej

Årets aktivitetsplan følges, dog er flere større arbejder overført til dette budgetår, herunder tagbelægning, varmtvandsbeholder og elektrolyse, ny trappelift til affald mm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Hvad driften angår har det også på Sylows Allé været et stille år, hvor vi følger vedligeholdelsesplanerne. Dog er enkelte projekter overført til nyt år, herunder inddækning af mur (som blev retableret efter afslutning af metroarbejdet) samt maling af opgang og reposer.

Projekt med udskiftning af vinduer på gårdsiden er under udarbejdelse, i hvilken forbindelse muligheden for etablering af en ekstra elevator i afdelingen undersøges.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Bogføring af fællesudgifter i ejerforeningen er ændret, og det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at administrationen kigger på vedtægterne og vedligeholdelsesudgifterne. Vedligeholdelsesplanen følges herudover, og næste større projekt er udskiftning af vinduer, hvilket er under udarbejdelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Ligeledes et stille år, idet vi følger vedligeholdelsesplanerne. Næste større projekt er udskiftning af køkkener.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Vedligeholdelsesplanen følges i afdelingen, og sidste etape af udskiftning til LED på fællesarealer er udført. Der indkøbes fremover ekstra vvs-reservedele, så ejendomsfunktionærerne kan udføre flere opgaver selv. Skema B ifm. fortætningsbyggeriet forventes behandlet i kommunalbestyrelsen i oktober 2021.

Jan supplerede med at arbejdet med LED på fællesarealerne ikke er helt færdige.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

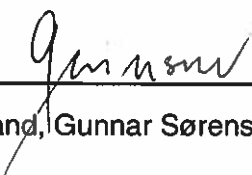
3. Eventuelt

Susanne nævnte, at varmemestre og lokalinspektører har gjort et stort stykke arbejde i forbindelse med indberetning til Det centrale bygningsregister. Der kommer en granskning efterfølgende, den er r pt. i udbud og forventes udført hen over de næste to år.

Gunnar sluttede mødet, og takkede for god ro og orden.

Mødet hævet.

Dato: 19 / 3 2021



Formand, Gunnar Sørensen