

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen og Annette Lomholt Bidstrup samt suppleanter Lona F. Ruiz, Jan Howardy, Bent Isager-Nielsen og Mette Bang Larsen.
Fra administrationen: Jeannette Mosegaard Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer, Pelle Dragsted samt suppleant Brian Holm.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag den 21. september 2022, kl. 16:00

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Gunnar bød velkommen til mødet	621
2.	Beslutningspunkter	622
2.1.	Godkendelse af aftale om indkvartering af ukrainere	622
2.2.	Godkendelse af oplæg til gennemgang og opdatering af afdelingernes dokumenter	622
2.3.	Godkendelse af nye bytteregler i Lejerbo Frederiksberg	623
2.4.	Godkendelse af fortsat tilskud til afd. 444-0 Kong Georgs Vej	625
2.5.	Godkendelse af afholdelse af fællesmøde for afdelingsformænd (idéniveau)	625
2.6.	Godkendelse af afholdelse af budgetseminar 2022	626
2.7.	Godkendelse af efterbevilling til 253-0 Platanvej	626
3.	Punkt til drøftelse og evt. beslutning	627
3.1.	De kommunale repræsentanters interesse i at styrke Lejerbo Frederiksbergs rolle på Frederiksberg ...	627
4.	Orienteringspunkter	627
4.1.	Orientering om Borgergården	627
4.2.	Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen	628
4.3.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen	630
4.4.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen	630
4.5.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	630
4.5.1.	Udsendelse af materiale til møder	630
4.5.2.	Orientering om boligsociale tiltag i Frederiksberg Kommune	631
4.5.3.	Orientering om lovpligtige vandmålere	631
4.5.4.	Orientering om granskning	632
5.	Eventuelt	632

1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af aftale om indkvartering af ukrainere

BL v/Maria Frey Fletting, har fremsendt udkast til aftale, som blev behandlet i repræsentantskabet i BL 1. kreds den 30. maj 2022. Maria skal have svar på aftalen retur, så der kan svares samlet for hele kredsen.

Se **bilag** til punktet: Ekstraordinær hjælp til indkvartering af fordrevne Ukrainere.

Gunnar fortalte, at organisationer tidligere har givet tilsagn om 150 boliger til flygtninge, mod at der blev givet grundkapital til boliger.

Kommunen kan med fordel kigge på egne ejendomme, om der er muligheder for at udnytte lofter til etablering af almene boliger.

Bestyrelsen besluttede, at indkvartering af ukrainere kan godkendes under forbehold af, at boligerne alene benyttes til ukrainske flygtninge.

2.2. Godkendelse af oplæg til gennemgang og opdatering af afdelingernes dokumenter

Lejerbos kursusafdeling tilbyder gennemgang og opdatering af afdelingernes dokumenter, forstået som husorden, vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Administrationen foreslår, at Lejerbo Frederiksberg benytter dette tilbud til at sikre, at afdelingernes dokumenter fortsat er tidssvarende og tydelige at administrere efter, og også at de kan rumme nye udfordringer i afdelingerne som f.eks. foldemarkiser og el-løbehjul.

Kursusleder Susanne Frelsvig tilbyder følgende:

"Listeprisen for at få udarbejdet/opdateret alle tre dokumenter (råderetskatalog, husorden, vedligeholdelsesreglement) er ca. 20.000 kr. inkl. moms. Det giver ikke så god mening at springe husordenen over, da den traditionelt er fyldt med formuleringer, der skal løftes i de andre to dokumenter.

Det er jo ikke alle afdelinger, hvor råderetskataloget vil være så stor en opgave. Til gengæld ved jeg, at de steder, hvor der er haver, vil det være en større øvelse. Og at der sandsynligvis er et par af afdelingerne, hvor der vil være mange holdninger.

Jeg vil tilbyde en model, hvor prisen for afdelinger med haver er 17.500 kr. inkl. moms, og prisen for afdelinger uden haver er 15.000 inkl. moms under forudsætning af, at halvdelen af møderne kan holdes i dagtimerne (færdige senest kl. 17).

Det letter processen og afdelingernes interesse meget, hvis organisationen enten betaler fuldt ud eller giver tilskud i en eller anden form. Under alle omstændigheder bliver afdelingerne faktureret for print, porto og mødefortæring."

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager, at afdelingerne skal have gennemgået og opdateret deres dokumenter, anbefaler Susanne Frelsvig, at hun sammen med Gunnar og Jeannette er afsendere på en mail, der fortæller afdelingerne, at de skal igennem processen, som beskrevet nedenfor, og at de vil blive kontaktet af kursusafdelingens student, der vil booke et møde.

Susanne Frelsvig anbefaler, at afdelingsbestyrelserne ikke selv forsøger at gennemgå og opdatere dokumenterne, idet det er et ret omfattende arbejde. Men det vil være godt, hvis bestyrelserne har gjort sig nogle tanker, inden arbejdet går i gang.

For pengene får afdelingerne følgende:

- *Min forberedelse sammen med driftschef, driftsassisterter, lokalinspektører og relevante varmemestre. I forberedelsen udarbejdes lokale Lejerbo Frederiksberg-standarder, der så på workshoppene justeres til hver enkelt afdeling.*
- *Udarbejdelse af udkast af hvert af de tre dokumenter, baseret på afdelingens nuværende dokumenter med tilføjelser/anbefalinger fra vores standarddokumenter.*
- *Hver afdelingsbestyrelse deltager i en workshop á ca. 2½ times varighed med deltagelse af undertegnede samt repræsentant fra den lokale drift. Til mødet medbringer jeg såvel afdelingens nuværende dokumenter samt udkast til nye dokumenter. På mødet gennemgår vi reglerne for råderet, og vi indarbejder bestyrelsens ønsker og forslag.*
- *Efter mødet nørkler jeg dokumenterne på plads, ofte i samarbejde med varmemester/ lokalinspektør og sender dem på mail til bestyrelsen.*
- *Har bestyrelsen enkelte mindre ændringer, der kan håndteres over mail og telefon, justerer jeg dokumenterne.*
- *Er der behov for yderligere møde koster det ekstra, ca. 1.100 kr. inkl. moms pr. time.*
- *Når dokumenterne er afstemt, gøres de klar til afdelingsmøde – ordinært eller ekstraordinært. Vi sørger for at få dem trykt og sendt til ejendomskontoret, der så sørger for uddeling. Afdelingen dækker tryk og porto.*
- *Når dokumenterne er godkendt på afdelingsmødet, sørger vi for (i samarbejde med regionskontoret) at få råderetskataloget løftet til godkendelse i organisationsbestyrelsen.*
- *Efterfølgende sørger vi for at få dem justeret, trykt og sendt til endelig uddeling. Herudover sikrer vi (i samarbejde med forvaltningen), at dokumenterne gemmes i SAP, så de efterfølgende kan udsendes til nye beboere.*
- *Såfremt det er nødvendigt, kan jeg deltage i afdelingsmøde og fremlægge råderet og vedligeholdelsesreglement. Det vil i så fald koste timepris, jf. ovenfor.*
- *Såfremt der skal udarbejdes tegninger, viderefaktureres eventuelle udgifter til eksterne leverandører, fx arkitekt, ingeniør og/eller kommune.*

I den enkelte afdeling skal vi tage stilling til, om punktet skal op på ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde.

Min anbefaling vil herudover være, at de nye/opdaterede dokumenter først sendes ud 8 dage før mødet, og at der ikke er mulighed for at komme med ændringsforslag. På mødet kan man lave mindre justeringer og evt. pille emner ud. Såfremt beboerne har ønsker om yderligere punkter, kan de fremsætte forslag til det næste afdelingsmøde. Men det bliver for bøvlet, hvis beboerne før mødet fremsætter forslag på kryds og tværs uden overhovedet at kende og forstå reglerne.

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager, at afdelingerne skal have gennemgået og opdateret deres dokumenter, vil første skridt være, at Susanne Frelsvig udarbejder Frederiksberg-standarder i samarbejde med driftschef og lokalinspektør eller varmemestre, hvorefter kursusafdelingens student vil gå i gang med at booke møder med bestyrelserne.

Bestyrelsen besluttede, at det skal være frivilligt for afdelingerne, samt at organisationen betaler 50% af udgiften fra arbejdskapitalen. Der skal udsendes invitation til afdelingsbestyrelserne, hvori lovgrundlaget vedlægges, så bestyrelserne selv kan lave opdateringerne, hvis de ønsker dette. Der skal tilgå organisationen en information om hvilke afdelinger, der tager imod tilbuddet om opdatering af katalogerne.

2.3. Godkendelse af nye bytteregler i Lejerbo Frederiksberg

Fra Annette Lomholt Bidstrup:

"Jeg vil gerne have et punkt til behandling og afstemning, til OB-møde d. 21-09-2022

Det er Bytteregler i Lejerbo Frederiksberg.

Det fremgår af almenlejelovens § 69, stk. 1, at lejeren har ret til at bytte med en lejer af en anden bolig, således at denne overtager den almene bolig.

Der er imidlertid i almenlejelovens § 69, stk. 2, gjort nogle undtagelser fra bytteretten. Det fremgår således af § 69, stk. 2, nr. 2, at udlejerens kan modsætte sig bytte, når boligen ved bytning vil blive beboet af flere end 1 person pr. beboelsesrum.

Lejerbo har desværre valgt at tolke dette som, at man slet ikke kan bytte lejligheder, hvis man er 5 personer der gerne vil bytte fra en 3-værelses lejlighed, til en stor 4-værelses lejlighed.

Jeg har talt med Frederiksberg kommune, som ikke kan forstå, at man ikke laver en individuel vurdering, f.eks. en mor og far med 3 mindreårige børn, selvfølgelig skal kunne bytte sig til en større lejlighed, med en mor og et barn, som ikke har brug for den store lejlighed.

Jeg har endvidere talt med en del boligorganisationer, som alle fortæller, at de altid laver en individuel vurdering,

Vi har i afd. 203-1 Danmarksgården to familier som gerne vil bytte lejligheder.

Den ene familie består af en mor med et hjemmeboende barn, hun bor i en af vores store 4-værelses lejlighed, men to stuer, hvor den ene uden problem, kan laves om til to værelser, så lejligheden bliver til en 5-værelses lejlighed.

Den anden familie består af en mor og far, med 3 mindreårige børn, de bor i en 3-værelses lejlighed, og har meget brug for mere plads.

Hvis den familie med 5 personer fik tilbud den store 4-værelses lejlighed, via ventelisten, kunne de uden problemer flytte ind i den.

Det giver ingen mening, at Lejerbo modsætter sig, at vores lejer ikke, må bytte lejligheder, med den begrundelse, at de ikke vil have for mange mennesker ind i lejlighederne.

Så jeg vil gerne have, at vi tager diskussionen og en afstemning om, hvordan vi i Lejerbo Frederiksberg får lov til at bytte lejlighed, hvis man er en familie på 5 personer, 2 voksne og 3 børn, til en 4-værelses lejlighed, hvilket er helt efter almenlejelovens regler. (det er også Frederiksberg kommunen ønske, at de store børnefamilier, bor i de store lejligheder)"

Udlejningschef Helle Jørgensen har følgende kommentarer til forslaget:

"I loven hedder det, at der max må være en person pr. rum på byttetidspunktet, men at udlejer kan tillade et bytte alligevel. Vi laver altid en individuel vurdering af en byttesag. Måtte der være særlige årsager til, at en lejer har behov for at bytte som f.eks. økonomi, sygdom eller andet, så inddrager vi dette i vores vurdering. Hvis en lejer ikke kan betale sin husleje, så kan det være godt for både afdelingen og lejer, at vi tillader et bytte til en bolig, hvor huslejen er lavere.

Vi ser altså på, at det er positivt for såvel afdeling og lejer, at byttet finder sted.

Men har lejer blot et ønske om en anden bolig, så er det vores vurdering, at de skal skrive sig på venteliste og derigennem få en anden bolig. Det skal bytteretten ikke bruges til, hvis man dermed bliver mere end 1 pr. rum."

Annette fortalte, at hun var blevet opmærksom på, at Lejerbo ikke administrerer byttereglerne korrekt med henvisning til antal personer pr. rum.

Bestyrelsen besluttede at ændre reglerne for boligbytte, således at administrationen på vegne af boligorganisationen skal acceptere boligbytte, såfremt antal af personer pr. beboelsesrum ikke overstiger 1,5. Hvis der er tilfælde, som ligger mellem 1,5 og 2, skal det forelægges organisationen til godkendelse.

2.4. Godkendelse af fortsat tilskud til afd. 444-0 Kong Georgs Vej

I sagen om frasalg af i alt 70 m² fra afdeling 444-0, Kong Georgs Vej har Udbetaling Danmark i lyset af det nuværende boligmarked besluttet, at provenuet fra salget skal anvendes til nedbringelse af de oprindelige, støttede lån i afdelingen. Udbetaling Danmark har dog valgt at se bort fra provenuet fra det oprindelige salg af areal i 2013 (kr. 350.000) og stiller dermed kun krav om ekstraordinært afdrag på det oprindelige lån i afdelingen svarende til salgsprovenuet for det "nye" areal fra 2022, dvs. 300.000 kr.

På regnskabsmødet den 23. februar 2022 bevilgede bestyrelsen i forlængelse af godkendelse af salget et tilskud fra dispositionsfonden på i alt kr. 950.000 til afdeling 444-0 Kong Georgs Vej til renovering af køkkener i afdelingen, hvilket dermed muliggøres med en huslejestigning på 4,91%.

Bestyrelsen bedes nu vurdere, om man vil fastholde tilskuddet på 950.000 kr. til afdelingen trods Udbetaling Danmarks krav om nedbringelse af det oprindelige lån i afdelingen på 300.000 kr.

Bestyrelsen besluttede at give yderligere tilskud på 300.000 kr. til i alt 1.250.000 kr. til afdelingen, begrundet i Udbetaling Danmarks krav om nedbringelse af det oprindelige lån i afdelingen på 300.000 kr. Det samlede tilskud betales af dispositionsfonden.

2.5. Godkendelse af afholdelse af fællesmøde for afdelingsformænd (idéniveau)

Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg har en alder, hvor de efterhånden trænger til større renoverings- og vedligeholdelsesarbejder. Opgavemængden taget i betragtning ser vi ind i nogle år, hvor der vil være behov for øget fokus på bygningerne og deres vedligeholdelse, hvilket vil kræve en større ledelsesmæssig bevågenhed. Dertil kommer et voksende dokumentationskrav i den almene branche.

En udfordring er også en forholdsvis høj gennemsnitsalder blandt medarbejderne, hvilket betyder, at inden for de kommende 5-10 år vil stort set alle medarbejdere være gået på pension. Arbejdsmarkedet i dag fordrer en spændende arbejdsplads, veldefinerede opgaver og organisering, hvorfor vi er nødt til at tænke strategisk i forhold til fastholdelse af de yngre samt tiltrækning af nye, velkvalificerede medarbejdere samt eventuelle elever.

De to ovennævnte forhold har vi i administrationen længe gået med nogle tanker om, hvorledes vi løser dem til beboernes bedste. Vi overvejer derfor at afholde et fællesmøde for alle afdelingsformænd for at drøfte de to udfordringer, som Lejerbo Frederiksberg står overfor.

Annette syntes, at det er utrolig vigtigt at få drøftelsen på tværs af alle afdelinger, herunder især personalets uddannelser mm.

Lona nævnte, at den nuværende ordning ikke virker optimalt i alle afdelinger og tilsluttede sig forslaget.

Kjeld var enig, men ville gerne have, at snitfladerne for de enkelte medarbejderfunktioner bliver mere tydelige.

Gunnar nævnte, at man med fordel kunne holde et fællesmøde hver halve år, hvor driften drøftes og vurderes.

Mette nævnte, at der bør være to fra hver afdeling, så der kan spares, når de kommer hjem til egen afdeling.

Bestyrelsen godkendte afholdelse af et fællesmøde i efteråret 2022 for alle afdelinger, med to deltagere fra hver afdeling.

2.6. Godkendelse af afholdelse af budgetseminar 2022

Vi har i forvaltningen kigget på processerne omkring afholdelse af budgetmøder i afdelingerne og er kommet frem til, at afdelingsbestyrelserne kan få glæde af hinanden og lære af hinandens erfaringer ved at samles til fælles budgetseminar.

Vi vil derfor foreslå, at vi i år som et forsøg samler alle afdelingsbestyrelser til et fælles budgetseminar frem for at afholde individuelle budgetmøder med hver enkelt afdelingsbestyrelse.

Vi forestiller os, at seminaret indeholder en fælles introduktion til alt det, der er fællesnævner for alle afdelinger, og derefter en individuel gennemgang og tilretning af hver enkelt afdelings budget på de øvrige poster sammen med den enkelte bestyrelse. På seminaret vil der være rig mulighed for at få svar på spørgsmål vedr. afdelingernes økonomi.

Fra Lejerbo forestiller vi os, at følgende deltager: Lejerbo Frederiksbergs økonomikonsulent og økonomiassistent (begge fra økonomiafdelingen), forvaltningskonsulent og driftschef.

Såfremt bestyrelsen godkender forsløget, udarbejder administrationen et introduktionsbrev til alle afdelingsbestyrelser, hvoraf fremgår, hvordan den enkelte bestyrelse kan forberede sig bedst muligt til seminaret.

Seminaret vil kunne afholdes i sidste halvdel af november 2022.

Gunnar nævnte, at man i Næstved har afholdt budgetseminar fælles, og mange oplysninger er de samme, hvorfor det med fordel kan gives på et fællesmøde og derefter individuelle budgetforhandlinger.

Bestyrelsen godkendte forsløget om afholdelse af budgetseminar, såfremt der kan opnås en tilslutning på mere end halvdelen af afdelingerne.

2.7. Godkendelse af efterbevilling til 253-0 Platanvej

I forbindelse med købet af parkeringskælderens på Platanvej har administrationen fået vurderet betonens bæreevne af en autoriseret statiker. Vurderingen, udført af EKAS, kostede 22.968,75 kr., som organisationsbestyrelsen anmodes om at godkende betalt fra arbejdskapitalen.

Se **bilag** til punktet: Ekas Faktura nr. 14096.

Bestyrelsen godkendte efterbevillingen fra arbejdskapitalen på 22.968,75 kr. under forudsætning af, at afdelingen afsætter til fremtidig vedligeholdelse af p-kælderen.

3. Punkt til drøftelse og evt. beslutning

3.1. De kommunale repræsentanternes interesse i at styrke Lejerbo Frederiksbergs rolle på Frederiksberg

Gunnar fortalte, at han har erfaret, at i forbindelse med forhandlingerne omkring Frederiksberg Boligfond, har Pelle lavet en aftale med Frederiksberg Forenede Boligfond administreret af KAB, hvilket han ikke synes er loyalt overfor Lejerbo Frederiksberg, hvor han er udpeget.

Mette nævnte, at der stiftes et nyt boligselskab, da det har været et krav fra Frederiksberg Boligfond, samt at kontakten til KAB var skabt, inden Pelle blev udpeget til Lejerbo Frederiksberg.

Gunnar nævnte, at han havde en forventning om, at hvis man er kommunalt udpeget, at man så arbejder for at fremme Lejerbo Frederiksberg.

Anders vil gerne se lidt fremad og henviste til nogle af kommunens egne ejendomme, der er sat til salg i den lokale avis.

Bestyrelsen drøftede punktet.

4. Orienteringspunkter

4.1. Orientering om Borgergården

Administrationen har siden organisationsbestyrelsesmødet 23/2-2022 arbejdet videre med mulighederne for at optage Borgergården som ny almen boligafdeling i organisationen, såfremt Borgergården beslutter at fremsætte en sådan anmodning.

Administrationen har sammen med BL i marts 2022 afholdt møde med Københavns Kommune for at drøfte status omkring hjemfald for Borgergården.

Forholdet om de statslige subsidiære rettigheder i forhold til Borgergården er endnu ikke afklaret mellem Københavns Kommune og Staten. Denne afklaring er forudsætningen for, at der i givet fald kan genoptages forhandlinger mellem BL og Landsbyggefonden samt Københavns Kommune om et muligt frikøb af hjemfaldet.

Derudover har Københavns Kommune øjensynligt ikke truffet formel beslutning om eventuel egen anvendelse af ejendommene.

Situationen omkring Borgergårdens status og fremtid er således fortsat uafklaret – og på den baggrund har Borgergården ansøgt om og har fået bevilget udskydelse af hjemfaldet fra 1/4-2022 til 1/4-2023 mod en betaling på ca. 2,6 mio. kr.

Der blev i marts 2022 afholdt møde mellem formandskabet, BL, Landsbyggefonden og repræsentanter fra administrationen om de økonomiske forhold ved en eventuel optagelse af Borgergården i organisationen.

Konklusionen på mødet var, at der tegner sig en mulighed for at etablere en økonomisk model for at optage Borgergården som ny almen boligafdeling, som principielt tilgodeser

organisationsbestyrelsens synspunkter og opmærksomhedspunkter i forhold til beskyttelse af organisationens midler og til en vis grad "indpakning" af Borgergården, som drøftet på organisationsbestyrelsesmødet 25.11.2021, idet dette i sagens natur skal konkretiseres yderligere frem mod en eventuel optagelse af Borgergården.

Bestyrelsen i Borgergården har haft en møderække med forskellige almene boligorganisationer og deres respektive administrationselskaber for at drøfte mulighederne for en eventuel optagelse som ny almen boligafdeling.

Bestyrelsen har indkredset kandidaterne til 2 mulige setups, hvoraf Lejerbo Frederiksberg og administrationsorganisationen Lejerbo er den ene mulighed, og den anden mulighed er i forhold til en mindre almen boligorganisation beliggende i Københavns Kommune samt dets tilknyttede administrationselskab.

I fald det lykkes at frikøbe hjemfaldet omkring Borgergården – og dette kan ses absorberet i en eller flere eksisterende almene boligorganisationer – har bestyrelsen i Borgergården besluttet, at valget af alment boligselskab og dermed også administrationselskab skal forelægges for beboerne til beslutning på en kommende ekstraordinær generalforsamling. Derudover skal der også være en beboerdemokratisk proces i den sammenlæggende almene boligorganisation.

Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.

4.2. Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen

Afdeling 203-0 - Danmarksgården

Faldstammer og vandinstallationer skal helt eller delvist udskiftes. Cowi, som er rammeaftalepartner, arbejder på et samlet budget og tidsplan for afvikling af projektet. Ejendommen, herunder boliger og daginstitutioner, har været besigtiget for at lægge en plan for projektets afvikling. Besigtigelsen har været med deltagelse fra rådgivningsfirmaet Cowi, driften og Byg i fællesskab.

I uge 37 holdes møde mellem rådgiver, driften og Byg for blandt andet at gennemgå de forhold, som skal sikre den fortsatte drift under udskiftning af installationer. Dette gælder for boligerne, men også for daginstitutionerne, hvor det håndværksmæssige arbejde og dagligdagen kunne gå hånd i hånd. Håndteringen af beboerne samt brugere af institutionerne har stor indflydelse på både økonomi og tidsplan.

Det forventes, at der kan afholdes byggeudvalgsmøde i oktober måned.

Annette supplerede med, at afdelingsbestyrelsen ikke føler sig informeret, og at afdelingen er meget plaget af mange vandskader.

Gunnar nævnte, at det er vigtigt, at arbejderne gennemføres, selv om det betyder en stigning i husleje, og at forsikringselskaberne er opmærksomme, hvis man ikke vedligeholder sine installationer.

Afdeling 450-0 – Peter Graus Vej

Nybyggeriet på Peter Graus Vej betragtes af rådgiver for svært (ikke sandsynligt) at kunne gennemføre for maksimumbeløbsgrænsen uden samtidig gennemførelse af en række driftsarbejder. Den eksisterende afdeling har en række vedligeholdelsesopgaver planlagt de næste 4-6 år, som er nødvendige at gennemføre for at kunne bygge tagboliger. Det vil dermed

sige, at forudsætningen for nybyggeri er en opdateret eksisterende afdeling. Økonomierne mellem nyt og eksisterende skal holdes adskilt.

Det har ved nærmere bearbejdning af projektet vist sig, at tagboliger vil kræve en del genhusning, og tilsvarende vil en eventuel udskiftning af installationer også kræve enten genhusning eller store krav til beboernes motoriske evner, som måske ikke kan forventes. Genhusning er også en økonomisk belastning.

Forvaltningen og Bygge- og Udviklingsafdelingen drøfter med Frederiksberg Kommune, om afdelingen grundet den relativt høje tomgang overhovedet har et lejrgrundlag til typen af boliger. Sammenfatningen af de nødvendige driftsopgaver, nybyggeriet og en mulig ændring som følge af boligernes manglende tiltrækning på lejere, kan være nødvendigt at løse som en samlet opgave.

Den nødvendige rækkefølge i prioritering er afledt af ovenstående:

1. Afklaring om lejemålene har et kundegrundlag eller der er behov for ændrede faciliteter.
2. Driftsopgaver så som vand, afløb, elevatorer, tag mv.
3. Nybyggeri.

Der er aftalt møde med Frederiksberg Kommune medio oktober om sagen.

Jan fortalte, at der er aftalt møde med kommunen, hvor de skal besigtige afdelingen for at se på mulighederne.

Bygge- og Udviklingsafdelingen har herudover arbejdet med en række sager siden sidste møde:

- 1) Seedorffs Vænge – ønsket om ændret status for vejarealerne ligger stadig til behandling i Frederiksberg Kommune. Den sidste melding fra kommunen lød på, at ændringen var sendt/skulle sendes i høring hos naboerne. Administrationen har videreformidlet svar fra bestyrelsen i afd. 235-0, Seedorffs Vænge, til Frederiksberg Kommune. Vi har ikke hørt nyt siden sommerferien.
- 2) Kong Georgs Vej – de sidste elementer i aftalen om "salg af luft" – dvs. byggeretter – er ved at falde på plads. Sidst har købers advokat bedt os om en oversigt over alle de betingelser, der undervejs var blevet knyttet til salget. De sidste udeståender i den forbindelse er, at vi overfor Frederiksberg Kommune skal dokumentere, at vores rådgiver finder, at salget af byggeretterne finder sted på "sædvanlige vilkår" samt afklaring af placeringen af et kældervindue i portåbningen. Dette forventes fuldt afklaret i løbet af oktober måned.

I samme "pakke" er den underskrevne allonge dateret 11. juli 2022 med tilhørende bilag. Se **bilag** til punktet: 20220711 Optrækningsbetaling af betaling for byggeriet afd. 444 med bilag

- 3) Toftegårds Plads – vi har deltaget i en konkurrence om opførelse af ungdomsboliger på Toftegårds Plads, men er ikke kommet videre.
- 4) Sejrgade i København – vi har tilkendegivet interesse for deltagelse i opførelse af familieboliger i et projekt, der består af udfyldning på en grund overfor Danmarks Statistik, men gør os ikke særlige forhåbninger om, at det vil lykkes.
- 5) Vatnavej i København – der er tilsyneladende ikke nogen begrænsninger for de krav, som Københavns Kommune stiller for at kunne behandle en ansøgning om godkendelse af skema A. Vi har fået et tilbud fra Holscher Arkitekter, som vil udføre dette arbejde for en pris på tkr. 500 eks moms. Og i lyset af de tidligere beslutninger i OB, så går vi videre med dette. De forhold, som Københavns Kommune ønsker beskrevet vil under "normale" omstændigheder først blive bearbejdet i forbindelse med den endelige projektering efter

godkendelse af skema A. Der er således tale om fremrykning af udgifter, som alligevel ville skulle afholdes.

- 6) Jernbanearealet ved Otto Bussesvej i København – vi havde indgået aftale med en privat udvikler, som gerne ville have Lejerbo Frederiksberg med til den del af byggeriet, som skulle være almene familieboliger. Men den pågældende udvikler fik ikke tildelt ejendommen.
- 7) Sydhavnen i København – vi har på samme måde som ved Jernbanearealet deltaget i et udviklingsforløb, men vores samarbejdspartner blev ikke valgt til at gå videre.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om, at organisationen har været på en spændende studietur til Lyon. Der var en guidet tur, hvor bestyrelsen så socialt boligbyggeri. I Frankrig skal man have et behov, for at komme ind som lejer, og godkendes kun, hvis man har et socialt behov for en bolig. På andendagen var der besøg i en afdeling, som producerede deres egen el og varme ved brug af vind- og solenergi.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om, at seneste møde var meget stille og roligt, og at der efterfølgende blev fejret et 40-års jubilæum i administrationen.

Hovedbestyrelsesmøderne afholdes skiftevis på teams og fysisk, og indholdet tilpasses mødeformen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

4.5.1. Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*
Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Afdelingsmøde:*
Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.

- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*
Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- *Repræsentantskabsmøde:*
Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Se tillige **bilag** til punktet: "Udsendelser Afdelingsøkonomi".

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede fremover ikke at modtage regnskabsmaterialet på papir, men alene via hjemmesiden og mail. Det vil alene være materialet til budgetmøderne med de enkelte afdelinger der fremsendes fysisk.

4.5.2. Orientering om boligsociale tiltag i Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Kommune arbejder på indsats om konflikthåndtering/-mægling, men kommunens boligsociale indsats afventer udmøntningen af det netop indgåede budgetforlig, inden endeligt materiale herom sendes frem til eventuel godkendelse i Lejerbo Frederiksbergs bestyrelse.

Uafhængigt af indsatsen om konflikthåndtering/-mægling afholder Frederiksberg Kommune en række 2-timers workshops i oktober og november med introduktion af og dialog med kommunens SKP, modtageteam og psykiatri. Deltagerkredsen på workshopsne er ejendomsfunktionærer fra alle boligselskaber. Invitation til dette udsendes i løbet af september og vil ikke koste andet end ejendomsfunktionærernes arbejdstid. Administrationen har kendskab til gode erfaringer med lignende fra andre kommuner og anbefaler, at ejendomsfunktionærerne deltager i disse workshops.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5.3. Orientering om lovpligtige vandmålere

På regnskabsmødet i februar drøftede organisationen muligheden for, at en afdeling fritages for montering af vandmålere på stigestrenge, og at der i givet fald skal udføres rentabilitetsmåling for den enkelte afdeling. Administrationen har siden fulgt op på emnet.

Reglerne er i dag således, at man ikke skal søge om dispensation for ikke at sætte vandmålere op på eksisterende anlæg, men man skal lave beregninger, der synliggør, at det ikke er rentabelt at etablere målere i forhold til forbrug/antal taphaner og

etableringsomkostninger. Beregningen skal ikke indsendes til myndighederne, men den skal opbevares.

Såfremt stigestrenge renoveres/udskiftes, skal der etableres individuelle målere.

Vi har forsøgsvis fået foretaget en vurdering ved AI for to afdelinger, 235-0 og 235-1, dvs. hhv. en stor og en lille afdeling. Vurderingen for begge afdelinger er, at det på nuværende tidspunkt ikke er rentabelt at etablere individuelle vandmålere i de to afdelinger.

Dette skyldes, at der i beregningen skal tages højde for etableringsomkostninger og også for, at målerne er fintfølende og har en maksimal levetid på 10 år. Det anbefales at skifte dem senest hvert 9. år. Sammenholdt med prisen på vand er konklusionen, at det ikke er rentabelt at etablere vandmålere i øjeblikket i de to afdelinger.

Administrationen vil få udført tilsvarende vurderinger for de øvrige afdelinger på Frederiksberg. Såfremt etablering af individuelle vandmålere vurderes rentabelt, skal de etableres i den pågældende afdeling. Hvis det vurderes ikke at være rentabelt, er det op til beboerdemokratiet at beslutte, om vandmålere skal etableres.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5.4. Orientering om granskning

Der er indtil nu modtaget meget få rapporter fra Landsbyggefonden, hvorfor det er for tidligt at konkludere på indhold og kvaliteten heraf.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Eventuelt

Jeannette orienterede om, at der afholdes Boligforum den 1. marts 2023, hvor formand og næstformand er inviteret til at deltage.

Udlejningsaftalen skal snart til genforhandling, hvorfor Jeannette foreslog, at der afholdes et formøde med Gunnar, Anders K., Kjeld M., udlejningschef Helle Jørgensen samt forretningsføreren. På mødet skal der besluttes hvilke forhandlingstemaer, som de to medlemmer af kreds 1 skal fremføre i de samlede forhandlinger om ny rammeaftale.

Underskrevet via Penneo
Formand Gunnar B. Sørensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Bernhard Sørensen

Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-11-25 13:28:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: FJHCU-6JIGG-00FC8-SMCV1-APHXF-LIH5T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>