

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette Lomholt Bidstrup og Rasmus Holme Nielsen samt suppleant Jan Howardy.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Helle Jørgensen (delvist)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bent Isager-Nielsen og suppleanterne Mikkel Rasmussen, Brian Holm og Thyge Enevoldsen.

ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag den 20. juni 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	671
2.	Beslutningspunkter.....	671
2.1.	Godkendelse af forhandlinger vedr. Rammeaftale 2024-2027 for udlejning.....	671
2.2.	Godkendelse af hjemløseboliger.....	672
2.3.	Godkendelse af Forretningsorden for Lejerbo Frederiksberg.....	672
2.4.	Godkendelse af Sylows Alle – Boliger Center for Døve.....	672
2.5.	Godkendelse af betaling af kurser.....	673
2.6.	Godkendelse af aftale om p-plads Danmarksgården.....	674
2.7.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen.....	675
2.8.	Godkendelse af oplæg til ny organisering af driften.....	676
2.9.	Godkendelse af renoveringer inkl. huslejeforhøjelse og lånoptagelse.....	677
2.9.1.	Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 203-0 Vodroffs Tværgade.....	677
2.9.2.	Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 276-0 Sylows Allé.....	677
2.9.3.	Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 279-0 Godthåbsvej.....	678
2.10.	Godkendelse af udgift til arkitekt Platanvej 6 (evt. nyt byggeri).....	678
3.	Orienteringspunkter.....	678
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	678
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer.....	678
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	679
3.3.1.	Orientering om forureningsrapporter.....	679
3.3.2.	Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen.....	679
3.3.3.	Opfølgning op samarbejdsaftale, selskabslokalet afd. 235-0.....	680
3.3.4.	Orientering om Borgergården.....	680
3.3.5.	Orientering om granskninger.....	681
3.3.6.	Status på renoveringssager.....	682
3.3.7.	Orientering om Styringsdialog 2023.....	682
3.3.8.	Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationers økonomi.....	683
3.4.	Orientering om bevilling til 40-års jubilæum.....	684
4.	Eventuelt.....	684

1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af forhandlinger vedr. Rammeaftale 2024-2027 for udlejning

Forhandlingerne omkring den kommende Rammeaftale for 2024-2027 er godt i gang. Der har været afholdt en række møder i BL 1. kreds, teknikergruppe og forhandlergruppe, for at kunne præsentere et endeligt udkast til en ny Rammeaftale til godkendelse i de enkelte boligorganisationer og Kommunalbestyrelsen, se vedlagte **bilag**.

Forhandlingerne er præget af at Frederiksberg Kommune står foran en massiv spareøvelse, når budgettet for 2024 skal politisk behandles i efteråret 2023. Særligt det boligsociale område står foran massive nedskæringer, hvis politikkerne vedtager de besparelser som er skitserede i Budgetforbedringsidékataloget, se vedlagte **bilag**.

Det foreløbige udkast bygger videre på tidligere rammeaftaler, og forhandlingerne bærer præg af en gensidig forståelse af kommunens såvel som boligorganisationernes ønsker og behov. Ved den tidligere aftale gav Lejerbo Frederiksberg udtryk for at I ønskede mulighed for at der kunne komme flere eksterne ind i jeres boliger. Således at afdelinger med 22% kommunal anvisning ønskede I at 3/9 af boligerne gik til den eksterne venteliste, fremfor 1-2/9.

Er dette fortsat et ønske fra Lejerbo Frederiksberg samt skal det foreløbige udkast til Rammeaftale godkendes?

Udlejningschef Helle Jørgensen gennemgik baggrund for Rammeaftalen, herunder hvilket talgrundlag der ligger til grund for Rammeaftalen, at det nu er de officielle tal fra Landsbyggefonden.

Anders ønsker fortsat at der helst skal være 3/9 til den almindelige venteliste i gruppen med 22% anvisning, ligesom organisationen i tidligere forhandlinger har ønsket sig. Gunnar supplerede med at det tidligere har været drøftet, at det er urimeligt at stå på ventelisten i en længere årrække, uden en reel chance for at få en bolig.

Jeannette uddybede de konsekvenser, som kommunens mulige besparelser på særligt de boligsociale tiltag, kan have i vores boligafdelinger. Der er ingen tvivl om, at hvis kommunen sparer på alle de forhold, hvor kommunen ikke er forpligtet til at levere en ydelse, så kan konsekvensen blive, at det udvikler sig til områder, hvor kommunen er forpligtet til at hjælpe.

Rasmus nævnte at det er vigtigt at Lejerbo Frederiksberg gør opmærksom på de mulige konsekvenser, som besparelserne kan betyde. Det skal dog bemærkes, at det er forvaltningens bud på besparelse og de er ikke endeligt vedtaget endnu. Besparelserne der skal findes, skal ske forholdsmæssigt i forhold til de enkelte forvaltninger.

Anders nævnte at BL 1. kreds har skrevet til kommunen om besparelserne, og det eneste som er opnået, er kvittering for modtagelsen. Der er ikke kun tale om de besparelser der er nævnt i

kataloget, men også at den allerede vedtagne besparelse i 2023 som stadig fastholdes. Den ønsker man fra BL's 1. kreds skal ruller tilbage.

Annette gav udtryk for den fortvivlelse det giver både de beboere det går ud over, men også de mange omkostninger såvel menneskelige som økonomiske, det indebærer for såvel organisation som lejer.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte det foreløbige udkast til Rameaftale for udlejning, under forudsætning af der i den individuelle aftale bliver mulighed for 3/9 i gruppen der hedder 22% til ventelisten.

2.2. Godkendelse af hjemløseboliger

Administrationen har modtaget en henvendelse fra Frederiksberg Kommunes socialchef Flemming Nielsen om boliger til hjemløse, hvor kommunen har mulighed for at opnå tilskud til midlertidig huslejenedsættelse. Mailen er vedhæftet dagsorden som **bilag**.

Bestyrelsen bedes drøfte og tage stilling til, hvorvidt Lejerbo Frederiksberg er villig til at levere boliger til denne pulje, og i givet fald, hvor mange og under hvilke betingelser. Ud fra Lejerbo Frederiksbergs størrelse ville en naturlig andel være 4-5 boliger set i forhold til de øvrige boligselskaber på Lejerbo Frederiksberg.

Bilag: Frederiksberg Kontaktliste Nødsituationer.

Jeannette supplerede med at der er truffet en ny beslutning om at huslejeløbet kan udgøre kr. 4.500 til 6.500 kr. Det vil alt andet lige give mulighed for at kunne bidrage med boliger i flere afdelinger, end de allerede meget få billige boliger vi har i Lejerbo Frederiksberg.

Bestyrelsen besluttede at bidrage med 5 hjemløseboliger til puljen, under forudsætning af at de ikke er i samme ejendom, samt at de tæller med i kommunens 25% anvisning.

2.3. Godkendelse af Forretningsorden for Lejerbo Frederiksberg

Den gældende forretningsorden for Lejerbo Frederiksberg er senest opdateret i 2013 og kan på nogle punkter være blevet utidssvarende. Bestyrelsen bedes derfor gennemgå den nuværende forretningsorden, som medsendes som **bilag**, og vurdere, om der skal ske tilretning og/eller opdatering.

Bestyrelsen godkendte forretningsorden med ændring i stk. 1 vedr. aftale om møderække for næste år, som fastlægges på mødet der afholdes senest 2 måneder efter repræsentantskabsmødet.

2.4. Godkendelse af Sylows Alle – Boliger Center for Døve

Der pågår drøftelser mellem administrationen og Frederiksberg Kommune vedr. fremtiden for de fire boliger i afdeling 276-0, som hidtil har været udlejet gennem Center for Døve. Efter sommerferien 2023 afholdes møder med de tilbageværende tre lejere med deltagelse af Frederiksberg Kommune samt evt. Center for Døve.

Lejerbo samarbejder med kommunen og tilser at lovgivningen og de beboerdemokratiske spilleregler overholdes.

Se venligst notat fra Lejerbos jurist Henrik Okdahl, hvori de fremtidige anvendelsesmuligheder for boligerne beskrives, som er vedlagt som **bilag** til punktet.

Jeannette supplerede med at det er italesat overfor Frederiksberg Kommune, at det ikke er Lejerbo Frederiksbergs ønske at ændre brugen, hvorfor det vil være Frederiksberg Kommune der skal stå for den primære kontakt til de nuværende tre lejere. Vi har tilbudt at deltage på møderne med de tre lejere, men alene for at sikre at de beboerdemokratiske regler overholdes. Afdelingsmødet skal orienteres, når en endelig løsning er fundet, men det vil være organisationens beslutning hvad der skal ske med de fire boliger. Afdelingsbestyrelsen er allerede forhåndsorienteret forud for seneste ordinære afdelingsmøde om at der afholdes møder med kommunen.

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om, at risikoen ved at tage udlejningen tilbage på de fire boliger, er at evt. lejeledighed betales af organisationen. Denne risiko menes ikke at være alvorlig, da det ikke forekommer svært at udleje boliger på Frederiksberg.

Bestyrelsen besluttede om den videre proces med de fire boliger, at boliger skal søges omdannet til familieboliger. Afhængig af hvilke individuelle løsninger kommunen finder for de tre beboere, skal der ske ombygning af det mindste lejemål hvor nuværende fællesareal inddrages til boligen når dette er muligt.

2.5. Godkendelse af betaling af kurser

Lejerbo tilbyder kurser og uddannelse for både nye og mere garvede beboerdemokrater udi beboerdemokratiets mange facetter. Som udgangspunkt betaler afdelingerne for bestyrelsesmedlemmers deltagelse i kurser. Imidlertid er nogle afdelingsbestyrelsesmedlemmer tilbageholdende med at tilmelde sig ellers nødvendige kurser, idet de ikke vil belaste afdelingens økonomi.

For at sikre, at også nye beboerdemokrater bliver klædt godt på til at udfylde hvervet som afdelingsbestyrelsesmedlem, foreslås det, at udgiften til kurserne *Introduktion til bestyrelsesarbejdet* samt *Grundlæggende budget og regnskab* fremover afholdes af organisationens arbejdskapital. Kurserne afholdes både som fyraftenskurser og som weekendkursus.

Priser samt indhold på kurserne fremgår af Lejerbos kursuskatalog: [Kurser \(lejerbo.dk\)](https://www.lejerbo.dk/kurser)

Gunnar nævnte, at han ved lejligheder har fået henvendelser om betaling af kurser for beboerdemokrater, hvilket han mener er helt i orden blot formanden er orienteret. Erik supplerede med at det er normalt, at formanden i afdelingen godkender og hvis det er en lille afdeling, at det er organisationsformanden der godkender hvis betaling sker fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede, at organisationens betaler for Lejerbo kurser over arbejdskapitalen for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, når der er tale om de grundlæggende kurser jf. ovenstående, øvrige kurser skal accepteres af afdelingsformanden og betales af afdelingen.

2.6. Godkendelse af aftale om p-plads Danmarksgården

I Danmarksgården har der gennem en årrække været arbejdet på at indgå en aftale med ejeren af naboejendommen Gammel Kongevej 74A vedrørende brugen af parkeringspladserne i afdelingen samt betaling af en andel af driftsudgifterne hertil.

Der er nu indgået en midlertidig aftale mellem Danmarksgården og ejeren af Gammel Kongevej 74A, som regulerer brugen af parkeringspladserne og samtidig sikrer, at Danmarksgården fremover får dækket en forholdsmæssig andel af drifts- og administrationsudgifterne til parkeringspladserne. Det er tanken, at aftalen efter en prøveperiode skal gøres permanent og tinglyses, hvilket organisationsbestyrelsen bedes godkende. Den midlertidige aftale er vedlagt dagsorden som **bilag**.

Baggrunden for aftalen er, at der mellem Lejerbo og den tidligere ejer af Gammel Kongevej 74A, Onsgaarden ApS, umiddelbart efter Onsgaarden ApS' erhvervelse af Gammel Kongevej 74A opstod drøftelser om forståelsen og udstrækningen af en række aftaler og deklARATIONER tinglyst på Lejerbos ejendom.

Servitutterne/deklARATIONERNE indeholder bestemmelser om parkering, parkeringspladser og bilhenstilling. Frederiksberg Kommunalbestyrelse er endvidere angivet som påtaleberettiget i to af servitutterne/deklARATIONERNE, hvorfor aftalen også er sendt til Frederiksberg Kommunes behandling.

På Lejerbos ejendom er et større antal parkeringspladser, som den til enhver tid værende ejer af Gammel Kongevej 74 i henhold til servitutterne/deklARATIONERNE er berettiget til at bruge. Imidlertid er servitutterne/deklARATIONERNE ikke entydige. Lejerbo og Onsgaarden ApS blev derfor enige om at søge klarhed løst ved at indgå en midlertidig aftale, som nærmere regulerede Onsgaarden ApS' brugsret til parkeringspladserne på Lejerbos ejendom, driften og administrationen af disse samt fordeling af udgifterne forbundet med driften og administrationen.

I 2018 blev Gammel Kongevej 74 erhvervet af K/S Gl. Kongevej 74A. Derefter var der drøftelser mellem Lejerbo og K/S Gl. Kongevej 74A om en betinget midlertidig aftale, som havde samme formål som aftalen mellem Lejerbo og Onsgaarden ApS; nemlig at regulere K/S Gl. Kongevej 74A's brugsret til parkeringspladserne på Lejerbos ejendom samt driften og administrationen af disse og fordeling af udgifterne forbundet med driften og administrationen. Aftalen er midlertidig, da parterne ønsker at opnå erfaring med et samarbejde, inden der indgås en permanent aftale. Aftalen er betinget, da Frederiksberg Kommune har påtaleret i henhold til servitut 9 og 11, og da Frederiksberg Kommune er tilsynsmyndighed i forhold til Lejerbo.

Såfremt samarbejdet mellem Lejerbo og K/S Gl. Kongevej 74A går godt, vil Lejerbo og K/S Gl. Kongevej 74A indgå en varig aftale, som forventes tinglyst. I den forbindelse vil servitut 9, 11 og 12 helt eller delvist blive historiske. I det omfang, en eller flere af dem bliver historiske, vil de blive søgt afløst. I forbindelse med indgåelse af en varig aftale vil Lejerbo og K/S Gl. Kongevej 74A på ny kontakte Frederiksberg Kommune i dennes egenskab af påtaleberettiget og tilsynsmyndighed.

Annette nævnte at afdelingen er meget tilfreds med aftalen.

Bestyrelsen godkendte den midlertidige aftale samt godkendte, at der arbejdes frem mod en permanent aftale, som forventes tinglyst. Den endelige aftale vil blive præsenteret for organisationsbestyrelsen til godkendelse, såfremt afdelingsbestyrelsen til den tid ønsker at indgå en endelig aftale efter prøveperiodens udløb.

2.7. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af førnævnte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:

- 1. I regnskabet for 2022-23 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.*
- 2. I regnskabet for 2022-23 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024-25 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.*

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt.

Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Endeligt resultat for regnskabsåret 2022-23 kendes naturligvis først ved regnskabsårets slutning pr. 30/9-2023.

Anders spurgte til fortiden, hvor regnskaberne blev påvirket i afdelingerne og hvorledes håndteres kursgevinster håndteres i fremover.

Jeannette forklarede, at afdelingerne på Frederiksberg havde fået udgiftsført deres kurstab i regnskabet for 2021/22, da der endnu ikke var vedtaget en ændring af bekendtgørelsen på daværende tidspunkt. Fremover vil kurstab og kursgevinster blive bogført på konto 401, hvorimod renteindtægter vil blive bogført som renteindtægt i afdelingen. Denne beslutning, som organisationen skal forholde sig til i dagsorden, vedrører alene de kurstab og gevinster som vedr. midler i organisationen.

Organisationen besluttede, kurstab/gevinst skal håndteres efter ovenstående metode 1, som anført ovenfor, dog således at minimumsbeløbet altid er opfyldt for arbejdskapitalen, så der ikke skal indbetales til arbejdskapitalen fra afdelinger.

Organisationen besluttede, om midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, at de skal ikke tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket, men kun i det omfang at der fortsat ikke skal indbetales til arbejdskapitalen.

2.8. Godkendelse af oplæg til ny organisering af driften

I processen om Fremtidens Frederiksberg er der som aftalt på repræsentantskabsmødet afholdt yderligere et fællesmøde for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvor deltagerne gik yderligere i dybden med en mulig fremtidig, fælles organisering af driften på Frederiksberg.

Administrationen har siden dette temamøde ultimo april arbejdet videre med et oplæg til en ny organisering af driften. Oplægget er vedhæftet dagsorden som **bilag**.

Ud over den beskrevne organisering af driften i afdelingerne, som skal indregnes i afdelingernes økonomi, bedes bestyrelsen tage stilling til forslag om ansættelse af en eller flere ejendomsserviceteknikerelever samt en boligsocial medarbejder i organisationen, som skal aflønnes af arbejdskapitalen. Anslåede lønudgifter hertil fremlægges på mødet.

Jeannette nævnte, at der den 19. juni har været afholdt møde i Det boligsociale netværk, hvor bl.a. kommunens konfliktmæglingsindsats blev drøftet. På mødet blev der lagt op til at hver enkelte boligorganisation skal udpege 1 eller flere konfliktguider, som skal kunne vejlede beboerne i forhold til brug af konfliktmægling. I forlængelse af oplægget om ny organisering, kunne dette være en arbejdsopgave for en boligsocial medarbejder, således at det ikke er den daglige drift i afdelingerne som skal påtage sig rollen.

Derudover tilbød kommunen at netværkskoordinator Anja Lindberg Gredal kommer ud og fortæller om kommunens boligsociale indsatser og tilbud, fx på fællesmøde for alle afdelingsbestyrelser i de enkelte boligselskaber. Det blev aftalt, at administrationen skal arrangere et møde for afdelingsbestyrelserne.

Jeannette supplerede med, at der i den ene gruppe på sidste workshop, blev nævnt behovet for en boligsocial vicevært, hvilket Annette støttede op om.

Annette supplerede med at det er vigtigt at der skal være en tydelig uddannelsesvej for vores medarbejdere. De skal kunne se en karrierevej foran sig, når de starter i Lejerbo så de ikke søger udfordringerne andre steder.

Kjeld understregede at fødekæden af medarbejdere skal beskyttes, og at de nuværende medarbejdere beskyttes og inddrages i processen.

Jeannette uddybede fordelene ved at have flere varmemestre, således at beslutningerne kan tages tæt på afdelingerne og der ikke opstår flaskehalsudfordringer. Samtidig skal det overvejes om Lejerbo Frederiksberg bliver delt i to individuelle enheder, hvis organisationen beslutter at der skal være to Lokalinspektører. Det giver en risiko for at organisationen udvikler sig i forskellige retninger. Antallet af lejemål vurderes at kunne driftes af én Lokalinspektør såfremt det understøttes af fire varmemestre, der er tættere på afdelingerne i det daglige.

Erik nævnte at det betyder meget, at det er de rigtige medarbejdere som er ansat, og at det stiller krav til ledelsen af medarbejderne, som der skal gøres plads til kan udøves.

Annette fortalte at særligt repræsentanterne fra Sylows Alle, synes der var for langt til beslutningstageren, hvorfor de savnede en varmemester tættere på.

Gunnar nævnte, at der er forskel på om der er tale om små eller store afdelinger, hvordan det opleves hos den enkelte afdeling. Det vil mindske afstanden til de mindre afdelinger at have en varmemester tættere på.

Erik nævnte, at man ved at ansætte en boligsocial vicevært overtager en del af kommunens ansvar. Kjeld svarede hertil at det kan hurtigt blive dyrere end at lade være for særligt de små afdelinger, hvor udgifter til advokat mm. fordeles på meget få lejermål.

Gunnar understregede at han og Erik i hovedbestyrelsesregi har været fortalere for at Lejerbo ansætter ejendomsserviceteknikerelever, og at fødekæden skal beskyttes og derfor bør Lejerbo Frederiksberg have sine egne elever for at sikre dette.

Bestyrelsen godkendte oplægget til den nye organisering af driften med én Lokalinspektør og fire varmemestre. Derudover besluttede organisationen at ansætte af to ejendomsservice-teknikerelever og bibeholde at der altid er en til to elever i gang, betalt af arbejdskapitalen. Ansættelse af en boligsocial medarbejder i organisationen, tages der endelig beslutning om på mødet i oktober 2023.

2.9. Godkendelse af renoveringer inkl. huslejeforhøjelse og lånoptagelse

Bestyrelsen godkendte på regnskabsmødet i februar 2023 tilskud til en række renoveringssager i afdelingerne 203-0 Vodroffs Tværgade, 276-0 Sylows Allé samt 279-0 Godthåbsvej. Imidlertid blev selve renoveringssagerne og de medfølgende lånoptagelser, pantsætninger samt huslejestigninger ikke formelt lagt frem, hvorfor sagerne her indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Rasmus fortalte om kommunens arbejde med fortætning i kommunen, det er et opmærksomhedspunkt fra kommunens side, at det skal blive lidt nemmere at bygge evt. nye boliger på tagetagerne. Der skal være mindre bureaukrati og hurtigere beslutninger.

2.9.1. Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 203-0 Vodroffs Tværgade

Afdelingsmødet har den 7. februar 2023 vedtaget første etape af renovering af afdelingens vandværk og faldstammer, hvilket indebærer optagelse af realkreditlån på 20.810.000 kr. og en huslejestigning på 5,48 %. Anlægsbudget samt referat af afdelingsmødet er vedlagt dagsorden som **bilag**.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelsen, pantsætningen samt huslejestigningen.

2.9.2. Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 276-0 Sylows Allé

Det ekstraordinære afdelingsmøde har den 7. marts 2023 vedtaget anden etape af udskiftning af vinduer, hvilket indebærer optagelse af realkreditlån på 1.468.000 kr. og en huslejestigning på 2,99 %. Anlægsbudget samt referat af det ekstraordinære afdelingsmøde er vedlagt dagsorden som **bilag**.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelsen, pantsætningen samt huslejestigningen.

2.9.3. Godkendelse af lånoptagelse, pantsætning og huslejestigning – afd. 279-0 Godthåbsvej

Afdelingsmødet har den 2. februar 2023 vedtaget udskiftning af vinduer, hvilket indebærer optagelse af realkreditlån på 2.937.000 kr. og en huslejestigning på 6,59 %. Anlægsbudget samt referat af afdelingsmødet er vedlagt dagsorden som **bilag**.

Bestyrelsen godkendte lånoptagelsen, pantsætningen samt huslejestigningen.

2.10. Godkendelse af udgift til arkitekt Platanvej 6 (evt. nyt byggeri)

Lejerbo har fået henvendelse fra butikskæden Lidl om deltagelse i et byggeri på Platanvej, skråt over for afd. 253-0, men længere op mod Frederiksberg Allé. Formodentlig 25 boliger. I den forbindelse er der afholdt udgift til arkitekt på i alt 75.000 kr., som bestyrelsen her bedes godkende, dækkes af arbejdskapitalen.

Gunnar uddybede, at området i dag er en parkeringsplads hvor Lidl skal bygge og de har forespurgt Lejerbo Frederiksberg om vi ønsker boliger på toppen.

Bestyrelsen godkendte udgiften til arkitekt 75.000 kr. fra arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar orienterede om der havde været afholdt hovedbestyrelsesmøde den 19. juni 2023, men at der ellers ikke var meget at berette om. Årets Landsrepræsentantskabsmøde forløb stille og roligt, og der var ikke udeståender fra mødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Hovedbestyrelsesmøde afholdt op til Landsrepræsentantskabsmødet den 23. maj 2023 omhandlede følgende punkter:

- Orientering om Østjysk Bolig, hvor der endnu ikke er en hel afklaring.
- Borgergården har vundet første runde mod Københavns Kommune og sagen fortsætter i Ankestyrelsen.
- Seminar for støttede renoveringssager er afholdt for medarbejderne i april 2023.
- Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationens økonomi.
- Orientering om kapitalforvaltningen og kurstab.
- Godkendelse af forvaltningsrapport.
- Styringsdialograpport med Københavns Kommune
- Status på AlmenIndkøb
- Seminar for organisationsbestyrelser den 10. og 11. november 2023 i København, der udsendes invitationer efter sommerferien.
- Input til nyhedsbrev Beboerdemokraten – er udsendt nu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om forureningsrapporter

Region Hovedstaden er i færd med at lave miljø undersøgelser bl.a. på Frederiksberg for at sikre vores fælles drikkevand og overfladevand. Da der har været en del industri gennem tiden på Frederiksberg, herunder papir- og klædefabrikker og lign. har administrationen takket ja til at få lavet undersøgelser, der hvor vi har fået henvendelser. Staten betaler undersøgelsen.

Vi har modtaget den færdige rapport på afdelingen 254-0 Vodroffsvej, hvor der er et mindre forurenet område ude i terræn, som ikke skal gøres mere ved. Afdelingsbestyrelsen er orienteret.

Vi har modtaget den færdige rapport på 279-0 Godthåbsvej, hvor der er et mindre forurenet areal under asfalten på parkeringspladsen, som det heller ikke er nødvendigt at gøre mere ved. Der er i øjeblikket ingen afdelingsbestyrelse.

Pt. foregår der udvidede undersøgelser på henholdsvis 235-0 Seedorffs Vænge og 237-0 Howitzvej/Solbjergvej, ved sidstnævnte er der ved at blive fortaget boreprøver ned gennem kældergulvet. Vi forventer at modtage udkast til rapporterne i efteråret 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3.3.2. Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen

450-0 - Peter Graus Vej

Sagens hovedpunkter:

- Renovering af eksisterende afdeling med skønnet huslejestigning uden støtte mellem 40 og 50 %.
- Nybyggeri af 20 familieboliger med 9 rækkehuse på terræn og 11 familieboliger i tagrum. Nybyggeri ligger i tidligere estimerer over maksimumbeløbsgrænsen, men forsøges holdt indenfor anlægsrammen +20 %, som kan søges med skema B indtil medio 2024.

Projekteringen af projektforslag er tæt på færdigt. Arkitema afleverer udkast den 15.06.2023 og med en kommenteringsperiode indtil 22.03.2023. Projektet som indeholder både nybyggeri og renovering gennemses af forvaltning Storkøbenhavn samt Bygge & Udviklingsafdelingen. Projektforslag forventes færdig med rettelser ml. 30.06.2023 og 07.07.2023.

Der er ikke i skrivende stund kommet nye budgetter/revideret økonomi for sagen. På seneste byggeudvalgsmøde løb vi sagens status igennem. Vi drøftede omkring nybyggeriet at 2 familieboliger af 20 ikke som udgangspunkt får tilgængelighed efter gældende regler. BU konkluderede, at der for dette bør være en plan B for at sikre god tilgængelighed. Det arbejder Arkitema på at have, men det kommer som et økonomisk tillæg i anlægsudgiften. Bemærk den i forvejen anstrengte anlægsøkonomi. LBF har meddelt, at de vil kigge på sagen i efteråret, men ikke mere præcist hvornår.

Sagens risici:

- Projekterings fremdrift ikke kan imødekomme skema B før deadline 31.06.2024

- Sen deltagelse med LBF og dermed sen viden om eventuel støtte
- Den fælles afhængighed der er mellem nybyggeri og driftsrelaterede opgaver
- Igangsætning af videre projektering på et usikkert økonomisk grundlag

Jan supplerede med at det er aftalt med projektleder Ole, at der skal afholdes et afdelingsmøde i august.

Vatnavej (Englandsvej) Københavns Kommune

Vi sigter fortsat efter at sende skema A ansøgningen inden sommerferien via AlmenByg. Alle tekniske tegninger samt arkitektonisk beskrivelse er leveret af rådgiver og uploadet på AlmenByg. Overslag for anlægsbudget og driftsudgifter samt leje er afstemt med administrationen. Udestående er enkelte beskrivelser til Almenbyg, som projektlederen følger op på mandag samt underskrift med grundsælger på aftalegrundlaget, som er betinget af godkendt skema B. BossInf er også udfyldt og klar til at blive sendt ind. Projektet er af Københavns Kommune prækvalificeret til skema A. men kommunen har dog mange spørgsmål til projektet.

Platanvej

Skråt overfor vores egen afdeling, kigger vi på foranledning af en henvendelse fra Lidl, på muligheden for at opføre boliger her.

Hospitalsgrunden

Udviklingsplanen for Frederiksberg Hospital er blevet skubbet til efteråret. I forhold til udbud af byggeretter til almene boliger betyder det formentlig, at der ikke kommer noget ud før udviklingsplanen er politisk vedtaget, idet den bl.a. kommer til at indeholde volumener på plejeboliger, almene og private boliger, for at gøre den samlede business case lidt bedre for kommunen.

Søndre Fasanvej 32

Intet nyt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Opfølgning op samarbejdsaftale, selskabslokalet afd. 235-0

Administration har 19. april 2023 forespurgt afdelingsbestyrelsen i Seedorffs Vænge om en tilbagemelding. Formand Maibrit Brask har svaret retur, at afdelingsbestyrelsen vil vende retur, når de har behandlet sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering om Borgergården

Den seneste udvikling omkring Borgergårdens status og fremtid har taget en ny drejning, idet Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune ved mail af 12/1-2023 bl.a. orienterede Lejerbo og Landsbyggefonden om:

"I fortsættelse af tidligere dialog i sagen om Byggeselskabet Borgergården, vender Økonomiforvaltningen hermed tilbage.

På mødet den 10. januar 2023 har Økonomiudvalget taget Økonomiforvaltningens indstilling om at tilbagekøbe Borgergården til efterretning.

Det er Økonomiforvaltningens vurdering, at Københavns Kommunes interesser samlet set varetages bedst ved kommunalt eje og anvendelse af ejendommen. Derfor tilbagekøbes ejendommen beliggende på matrikelnumrene 659 og 660 Sankt Annæ Vester kvarter den 1. april 2023 i henhold til de tinglyste deklARATIONER.

Ved Københavns Kommunes overtagelse af Borgergården, vil de nuværende lejerers rettigheder naturligvis blive respekteret. Berigtigelse og fremtidig lejeadministration vil blive varetaget af den kommunale enhed Københavns Ejendomme og Indkøb. I den forbindelse ønskes det oplyst, hvem hos Lejerbo, som Københavns Ejendomme kan kontakte for indsigt i lejeaftaler og driften af ejendommen.”

På baggrund af ovennævnte har Borgergårdens bestyrelse via deres advokat iværksat en række juridiske tiltag:

1. Indgivet klage til Ankestyrelsen med vurdering af, at der ikke er hjemmel til, at Københavns Kommune kan hjemtage Borgergården.
2. Anlagt sag ved domstolene om den aftaleretlige gyldighed af hjemfaldsklausulen.

Kommunens modsvar til ovennævnte var en stævning af bestyrelsen med krav om, at bestyrelsen skulle underskrive skøder for overdragelse af Borgergårdens ejendomme til Københavns Kommune. Sagen blev 10.05.2023 behandlet i Fogedretten, idet Københavns Kommune ikke fik medhold i deres sag.

Den videre proces forventes nu at være Ankestyrelsens behandling af ovennævnte sag 1 i løbet af sensommeren/efteråret 2023. Ovennævnte sag 2 forventes berammet til opstart i løbet af efteråret/vinteren 2023-2024 med et formentlig langstrakt forløb over de næste par år eller mere alt efter sagsforløb mv.

Som følge af ovennævnte er der ikke indledt en overdragelsesproces af Borgergården til Københavns Kommune, hvorefter administrationen og driften mv. af Borgergården er business-as-usual indtil videre.

Det er fortsat bestyrelsens mål at blive almengjort og dermed sammenlagt med en almen boligorganisation, som der – bl.a. i samarbejde med Lejerbos administration, Landsbyggefonden og BL – blev arbejdet på at tilvejebringe rammerne for frem til ovennævnte melding fra Københavns Kommune i januar 2023.

Bestyrelsens mål nyder bred opbakning fra beboerne, jvf. afholdt generalforsamling 22.05.2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om granskninger

I forbindelse med lovgivningen omkring effektivisering af Almene boliger i 2014 vedtog Folketinget, at der hvert 5. år skal ske en ekstern granskning af ejendommens vedligeholdelsesstand samt drift- og vedligeholdelsesplaner. Granskninger er foretaget på Frederiksberg i foråret 2022, men Landsbyggefonden har på landsplan endnu ikke frigivet rapporterne, da granskningerne har vist sig at have en meget uensartet kvalitet. Rapporterne bliver derfor ikke indeholdt i året ejendomstjek, der forventes at finde sted i september 2023.

LBF er pt. i gang med at foretage en evaluering af forløbet omkring granskningerne, da de ikke er foregået helt hensigtsmæssigt. Det kan derfor vare et stykke tid, inden rapporterne

bliver offentliggjort, og måske vil vi til den tid være fremme ved, at den næste runde granskninger skal afholdes (5 års mellemrum). Administrationen vurderer dog ud fra de nuværende rapporter, om der er noget, der skal med ved afdelingstjekkene.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.6. Status på renoveringssager

203-0 - Danmarksgården

Sagens hovedpunkter:

- Renovering ved strømpeføring af faldstammer
- Udskiftning af fordelerrør under gulve (dem som typisk har rørskader)

Projektering og miljøanalyser er i gang sat efter godkendt referat fra afdelingsmødet og underskrevet BAA.

Projektering og udbud hen over efteråret 2023 og mulig projektstart omkring 1.3.2024. Byggeudvalget indkaldes til dialog efter sommeren (august).

Der udføres miljøundersøgelser 21. juni 2023.

203-0 - Råderetskøkkener

Der er afholdt informationsmøde den 3. maj 2023 med stor deltagelse, og allerede dagen efter havde beboere fra 35 boliger bekræftet deres interesse for at udnytte den kollektive råderet til at få et nyt køkken finansieret via huslejen. De sidste detaljer er ved at blive aftalt med Designa inden opstart af renoveringerne.

276-0 - Sylows Allé vinduer

2. etape af vinduesudskiftningen blev vedtaget med et lille flertal blandt de 8 fremmødte lejermål. Der har primo maj været en gennemgang med afdelingsformanden, hvor vi gennemgik hvad bliver skiftet, kikkede på adgangsforhold i forhold til tilgængelighed m.m. Udbudsmaterialet er ved at være færdig udarbejdet til at arbejdet udbydes i efteråret med forventet opstart i ultimo september 2023.

279-0 - Godthåbsvej vinduer m.m.

Rådgiveraftale er udarbejdet og ejendommen er gennemgået med lokalinspektør og rådgiver. Arbejdet forventes udbudt i efteråret 2023 med opstart april 2024. Der er uddelt informationsbrev til beboerne om tidsplanen, da afdelingen ikke har en afdelingsbestyrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.7. Orientering om Styringsdialog 2023

Der har den 8. maj 2023 været afholdt styringsdialogmøde med Frederiksberg Kommune. På mødet deltog Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Anna S. Møller og Jeannette M. Larsen. Tilsynet udtrykte stor tilfredshed med det indleverede materiale til mødet, herunder også regnskabsmaterialet for såvel organisationen som afdelingerne.

Der var en generel tilfredshed med samarbejdet mellem kommune og boligorganisation, dog udtrykte boligorganisationen en stor bekymring for udviklingen i det boligsociale. Kommunen har skåret i bevillingerne, og det betyder alt andet lige at vores ejendomsfunktionærer skal forberede sig på flere boligsociale opgaver i fremtiden.

Det skal bemærkes, at kommunen arbejder på en partshøring til administrationen omkring afdeling 235-0 Seedorffs Vænge vedr. deres henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, da

kommunen har bemærket at disse ligger for lavt i forhold til benchmark med lignende afdelinger.

Anders supplerede med at han har samlet tal sammen for henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse i alle afdelinger i Lejerbo Frederiksberg, og omdelte bilag. Frederiksberg Kommune havde skelet til Københavns kommune og det krav på minimum kr. 130 pr. m², der stilles til konto 401 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Anders understregede, at der er flere afdelinger i Lejerbo Frederiksberg, som afviger fra benchmark så måske der skal ses nærmere på dette.

Erik foreslog at Lejerbo Frederiksberg kigger på Hvidovres værdier, som er under udarbejdelse og forventes endeligt godkendt på organisationsbestyrelsesmøde ultimo august 2023. Det kan overvejes at lave noget tilsvarende, for at sikre henlæggelserne i afdelingerne følger organisationens ønsker for deres boliger i fremtiden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og besluttede at på mødet den 12. oktober skal der være et oplæg fra administrationen til drøftelse.

3.3.8. Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsførere, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering om bevilling til 40-års jubilæum

Jf. tidligere beslutning i bestyrelsen (18.09.2013) tildeles afdeling 254-0 Vodroffsvej 5.000 kr. i tilskud til afholdelse af fest i anledning af afdelingens 40-årsjubilæum.

Gunnar nævnte at der holdes et grillarrangement den 1. juli, hvor Lokalinspektøren og afdelingens gårdmand er inviteret med.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Møder for resten af året blev aftalt:

Den 12. oktober 2023 kl. 16.00

Den 11. december 2023 kl. 16.00, hvis det vurderes at der er behov

Den 26. februar 2024 kl. 10.00 - Regnskabsmøde

Den 29. februar 2024 kl. 17.00 - Repræsentantskabsmøde

Den 18. april 2024

Det blev aftalt at der udsendes kalenderinvitationer via Outlook til bestyrelsen.

Anders orienterede om at han havde indsendt nedenstående høringssvar vedr. Den blandede by:

"Det er befriende, at man ser med friske øjne på mulighederne for at tilføje ekstra almene boliger i kommunen – det er der stort behov for. Men mindst 25% som udgangspunkt er for lidt. I områder, som er stærkt underforsynede med almene boliger, burde kravet fra start af være mindst 40%. Det ville skabe en bedre balance i kommunen. Og så en forglemmelse: på side 9, tredje sidste linje, mangler et ´mindst før 25%´"

Underskrift 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

På vegne af: Lejerbo Frederiksberg

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-13 07:07:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: EM6CU-ESFLB-8DIOB-AU52G-TS10A-EZHW

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>