

Deltagere: Formand Gunnar B. Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette L. Bidstrup og Rasmus H. Nielsen og suppleanter Jan Howardy og Mikkel Rasmussen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bent Isager-Nielsen og suppleanter Brian Holm og Thyge Enevoldsen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Torsdag, den 12. oktober 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	686
2.	Beslutningspunkter	686
2.1.	Godkendelse af forhandlinger vedr. Rameaftale 2024-2027 for udlejning.....	686
2.2.	Godkendelse af Sylows Alle – Boliger Center for Døve.....	686
2.3.	Godkendelse af værdier for Lejerbo Frederiksberg	687
2.4.	Lejerbo Frederiksberg 50-års jubilæum	687
3.	Orienteringspunkter	688
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	688
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer	688
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	688
3.3.1.	Orientering om hjemløseboliger	688
3.3.2.	Orientering om forureningsrapporter	688
3.3.3.	Orientering om flygtningeboliger aftale 2022	689
3.3.4.	Orientering om påbud i afdeling 235-0 - krav til henlæggelser	689
3.3.5.	Orientering om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg	689
3.3.6.	Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen	690
3.3.7.	Orientering om nye regler for kapitalforvaltning	691
3.3.8.	Orientering om forsikring årsrapport.....	692
4.	Eventuelt.....	692

1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

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

Forhandlingerne om den kommende Rammeaftale for 2024-2027 er godt i gang. Der har været afholdt en række møder i BL 1. kreds, teknikergroupe og forhandlergruppen for at kunne præsentere et endeligt udkast til en ny Rammeaftale til godkendelse i de enkelte boligorganisationer samt Kommunalbestyrelsen.

Budgetforhandlinger i Frederiksberg Kommune har resulteret i en række besparelser på det boligsociale område, som skal udmøntes hen over de kommende år. Forhandlingerne om ny Rammeaftale er præget af en vis skepsis om disse besparelser og de opgaver, som må forventes at kunne belaste boligorganisationen.

BL 1. kreds har godkendt rammeaftalen den 9. oktober, og de enkelte boligorganisationer skal ligeledes godkende aftalen efterfølgende. Der skal senest ultimo oktober foreligge en endelig godkendelse fra Lejerbo Frederiksberg på den nye Rammeaftale.

Bilag til punktet: Udkast er den endelige udgave med kommentarer, som bestyrelsen bedes behandle på dette møde.

Jeannette forklarede processen om godkendelse af aftalen, herunder at de enkelte boligorganisationer skal godkende rammeaftalen, samt at der efterfølgende vil blive udarbejdet individuelle aftaler til hvert boligselskab.

Anders nævnte, at det er vigtigt, at der skeles mere til københavneraftalen, for så vidt angår hvordan de enkelte boligområder udvikler sig. Annette bakkede op og understregede, at det er bekymrende, at kommunen trækker støtten til det boligsociale område i stor stil, og at det vil gå ud over afdelingerne.

Annette spurgte til affaldssortering, og hvordan kommunen kan hjælpe boligafdelingerne bedre, så restaffald minimeres, da afdelingerne får store bøder for at sortere forkert.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte det foreløbige udkast til Rammeaftale for udlejning.

2.2. Godkendelse af Sylows Alle – Boliger Center for Døve

Der er afholdt møde mellem Frederiksberg Kommune, Center for Døve og Lejerbo (administrationen) den 25. september.

Det er fortsat Frederiksberg Kommunes beslutning, at man ikke længere ønsker, at Center for Døve skal anvise til boligerne, og Frederiksberg Kommune ønsker heller ikke at beholde anvisningsretten til de fire boliger eller at drive boligerne som bofællesskab. Lejerbo Frederiksberg har gentaget, at det ikke er boligorganisationens ønske at ændre brugen af boligerne, men at med kommunens beslutning har boligorganisationen ikke andre muligheder inden for lovgivningen om almene boliger end at udleje boligerne på almindelige vilkår som familieboliger, efterhånden som de nuværende beboere flytter derfra. Som tidligere pointeret, er der ingen af de nuværende beboere, som bliver opsagt eller mister deres bolig i denne

forbindelse. Lejerbo Frederiksberg samarbejder med Frederiksberg Kommune i den beslutning, kommunen har truffet, og tilser, at lovgivningen overholdes, og at beboernes rettigheder sikres.

Bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg traf på sit seneste møde i juni beslutning om, at de fire boliger skal udlejes som almindelige familieboliger, når de nuværende beboere flytter. Afhængig af hvilke individuelle løsninger, de respektive kommuner, som har anvist beboerne, finder for de nuværende beboere, skal der ske ombygning af det mindste lejemål, hvor nuværende fællesareal inddrages til boligen når dette er muligt. En ombygning er nødvendig for, at boligerne fremadrettet kan lejes ud som almindelige familieboliger.

De nuværende beboere er endnu ikke orienteret om kommunens beslutning og konsekvensen deraf. Center for Døve gav på mødet udtryk for, at de nuværende beboere vil blive kede af at høre, at der kommer til at ske denne forandring omkring deres boliger. Flere af de nuværende beboere har specifikt søgt at komme til at bo på Sylows Allé pga. fællesskabet med andre døve, og hvis boligerne mister deres præg af bofællesskab for døve, vil det være et stort tab for døvemiljøet. Center for Døve tilkendegav dog også, at Centeret stadig kan yde samme støtte til borgerne som nu, selv om en del af fællesarealet skulle blive inddraget til den mindste bolig.

Administrationen og Frederiksberg Kommune fastlægger i den nærmeste fremtid det videre forløb i sagen, herunder hvornår og hvordan de nuværende beboere orienteres om forandringen. Det er tidligere aftalt, at det er Frederiksberg Kommune, der skal stå for den primære kontakt til beboerne samt Center for Døve.

Bestyrelsen drøftede punktet og genbekræfte beslutningen fra juni-mødet, om at boligerne skal udlejes som familieboliger ved fraflytning, samt at der skal ske ombygning af det mindste lejemål, hvor nuværende fællesareal inddrages til boligen, når dette er muligt og afhængig af, hvilke individuelle løsninger, tilhørskommunerne finder for nuværende beboere.

Det blev besluttet, at dispositionsfonden betaler ombygningen samt udgifter forbundet med myndighedsgodkendelser mm.

2.3. Godkendelse af værdier for Lejerbo Frederiksberg

Som besluttet på organisationsbestyrelsesmøde den 20. juni 2023 ønskede bestyrelsen et oplæg til værdier for Lejerbo Frederiksberg, se **bilag** til punktet.

Administrationen har udarbejdet et udkast, som bestyrelsen bedes drøfte og evt. godkende. Værdierne skal bl.a. sikre, at henlæggelserne i afdelingerne følger organisationens ønsker for deres boliger i fremtiden.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte værdier for Lejerbo Frederiksberg med få rettelser, se vedlagte bilag til referatet.

2.4. Lejerbo Frederiksberg 50-års jubilæum

Lejerbo Frederiksberg har 50-års jubilæum i april 2024 og skal i den forbindelse overveje, om der skal arrangeres en beboeraktivitet.

Bestyrelsen besluttede, at der arrangeres en jubilæumsfest den 5. april 2024, samt at udgiften dækkes af arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar takkede for indsatsen i forbindelse med formandsturen til Hamborg, som var rigtig fin.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at det sidste hovedbestyrelsesmøde blev afholdt på teams. Det var et orienteringsmøde, og på dette møde var et af de væsentlige punkter budgetopfølgning. Det ser ikke så godt ud, da der er store svingninger i byggesagshonorarerne, men det vil alt andet lige se bedre ud til næste år, da der er tale om forskydninger.

Status og strategi for kapitalforvaltning blev drøftet, og vi har haft en forsigtighedsstrategi og har ikke tidligere måttet investere i aktier, men der er kommet nye regler på området.

Status på udlejningssituationen: Her er tomgangen steget lidt, særligt i Aalborg og Holstebro.

Byggeaktiviteten er høj i Lejerbo, og det kaster jo noget af sig, men det tager tid.

Beredskabsplaner blev gennemgået.

Retningslinjer for, hvordan beboerdemokrater hædres, blev drøftet, og der blev fastsat nogle retningslinjer herfor.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om hjemløseboliger

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.

Administrationen oplyser på mødet, hvor mange boliger, der på nuværende tidspunkt er leveret til hjemløse fra Lejerbo Frederiksberg. Der er til dato ikke leveret boliger.

I forbindelse med at boligorganisationerne på Frederiksberg leverer boliger til hjemløse, er der igangsat tiltag fra kommunen til at oprette en følgegruppe. I følgegruppen deltager driftschef Susanne K. Jensen, og inddrager i nødvendigt omfang ejendomsfunktionærerne i berørte afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om forureningsrapporter

Administrationen har siden sidste møde modtaget den endelige afgørelse for afd. 235-0 Seedorffs Vænge, som nu er kortlagt som forurenede på vidensniveau 2. Sammen med driften undersøges og igangsættes initiativer i forhold hertil.

Derudover har vi modtaget foreløbig rapport for afd. 253-0 Platanvej.

Kortlægningen sker som bekendt som led i, at Region Hovedstaden er i færd med at lave miljøundersøgelser 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.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om flygtningeboliger aftale 2022

I kraft af at Lejerbo Frederiksberg leverer boliger til Ukrainske flygtninge, modtager vi fra kommunen 10.000 kr. pr. bolig.

Ved de tidligere flygtningeboliger gik de 10.000 kr. jo ind på det boligsociale projekt, hvor der var en medarbejder ansat, som kunne stå for aktiviteter. Det har vi ikke mere – hverken projekt eller medarbejder. Opgaven ligger derfor naturligt hos den enkelte afdelingsbestyrelse.

Ifølge aftale med organisationsbestyrelsesformand Gunnar Sørensen skal beløbet tilgå afdelingen, som afgiver en bolig. Midlerne bør anvendes til boligsociale formål eller beboeraktiviteter, der understøtter inklusionen af de nye beboere.

Der er opkrævet 3 x 10.000 kr. vedr. flygtningeboliger til hhv. afdeling 237-0, 266-0 og 253-0. De vil inden for en uge indgå på afdelingernes konto 206.500.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering om påbud i afdeling 235-0 - krav til henlæggelser

Afdeling 235-0 Seedorffs Vænge har den 10. august 2023 modtaget et påbud om forøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse fra 1. oktober 2023 og fremadrettet.

Beboerne er varslet en ekstra huslejestigning på baggrund af påbuddet, som træder i kraft pr. 1. december 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg

Der foregår lige nu et arbejde med udregning af lønbudgetterne for budget 24/25 efter organisationens beslutning om en samlet organisering på Frederiksberg. Det er planen, at der ved de kommende budgetmøder i afdelingerne skal ske justering i forhold til den kommende organisering af driften.

Gunnar nævnte, at der skal en økonomiberegning på bordet, før organisationen kan tage endelig stilling, da der var nogle uafklarede punkter.

Jeannette understregede, at der har kørt en lang proces forud for organisationens beslutning på sidste møde, hvorfor arbejdet ikke bør gå i stå nu. Annette nævnte, at hun havde opfordret

alle afdelinger til at deltage i de to workshops, så hun undrede sig over, at der nu var modstand fra nogle af afdelingerne.

Erik nævnte, at noget af tvivlen kunne gå på, at der fra administrationen var sendt opgaver ud i driften, men det er ikke tilfældet. Det havde han fået afklaret af såvel sit eget lokale kontor samt fra administrationen.

Det blev aftalt, at administrationen udsender en mailgodkendelse, når økonomiberegningen foreligger, samt at emnet skal med på repræsentantskabsmødet som orienteringspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.6. Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen

450-0 - Peter Graus Vej

Sagens hovedpunkter:

- Renovering af eksisterende afdeling i en helhedsplan fremlagt for LBF
- Nybyggeri af 20 familieboliger med 9 rækkehuse på terræn og 11 familieboliger i tagrum.

Renovering og helhedsplan er fremlagt for landsbyggefonden, som har været med på besigtigelse d. 21.9.2023. Landsbyggefonden har inden mødet udarbejdet et notat, som illustrerer deres meget begrænsede mulighed for at støtte indenfor de kategorier, der har støtteordninger.

Helhedsplanen indeholder kun de aktuelle og konkrete behov i afdelingen uden hensyn til Landsbyggefondens puljer.

Byggeteknisk notat fra Landsbyggefonden af 19.9.23 udleveres. Referat fra besigtigelsen d. 21.9.23 er under godkendelse hos udvalgte deltagere ved besigtigelsen.

Landsbyggefonden har i notatet ønsket følgende ført til referat: Landsbyggefonde prækvalificerer hermed ansøgningen, i det der tages forbehold for kommunens stillingtagen. Fonden tager derfor forbehold for de lovgivningsfastsatte økonomiske og tidsmæssige rammer. Boligorganisationen skal forespørge kommunen om dens stillingtagen til ansøgningen og vedhæfte kommunens anbefaling på Driftsstøtteportalen.

I den anledning anmoder "byg" om Frederiksberg Kommunes stillingtagen.

Nybyggeri er fortsat fuldt ud afhængig af, om renovering foretages. Hvis ikke der foretages renovering af den eksisterende afdeling med bl.a. nye vand/afløbsinstallationer og elevatorer, der kan bygges videre på, er tagboligerne ikke en mulighed.

Byggeafdelingen indstiller, at nybyggeriet sættes foreløbigt på hold, mens finansiering af helhedsplanen afsøges løst eller projektet tilpasset. Finansieringsanalysen skal drøftes med OB, når den foreligger.

Kommende aktiviteter:

- Kommunens stillingtagen til helhedsplanen
- Informationsmøde for beboerne er afholdt den 11. oktober 2023
- Huslejberegning baseret på fremlagt helhedsplan
- Finansieringsanalyse påbegyndes hos BYG

Bilag til punktet: Byggeteknisk Notat

Vatnavej

I forhold til sidste orientering til bestyrelsen, hvori vi forventede at indsende ansøgning om godkendelse af skema A til Københavns Kommune inden sommerferien, er der sket en vending i sagen. Grundsælger var imidlertid lang tid om at underskrive den betingede købsaftale. Denne forsinkelse skyldtes et ønske om at forcere byggesagen så meget som muligt for at kunne færdiggøre det samlede byggeri så hurtigt som muligt og har bedt om drøftelse om at kunne gennemføre byggeriet af de 63 almene ungdomsboliger i en delegeret bygherremodel. Den ændrede form vil kunne forkorte udbudsprocessen og dermed bidrage til at indfri ønsket om en hurtigere færdiggørelse – ligesom der vil kunne opnås fordele ved at gennemføre det private byggeri sammen med det almene.

Det har ikke andre konsekvenser for byggesagens forløb end, at vi allerede på nuværende tidspunkt skal udarbejde og forhandle dokumenter som samarbejdsaftale og betinget totalentrepriseaftale, som skal medsendes som bilag til ansøgning om godkendelse af skema A. Disse dokumenter er fremsendt i udkast til grundsælger med henblik på, at han kan drøfte dem med sin advokat.

Dokumentsamlingen bygger i alt væsentligt på paradigmer, der er aftalt mellem Dansk Industri og Landsbyggefonden, men vi vil gerne gennemgå dem på et bestyrelsesmøde, såfremt det måtte ønskes.

Platanvej

Siden sidste orientering er der ikke sket andet, end at vi har gentaget vor interesse for at deltage i byggeriet, og Lidl har meddelt, at man gerne vil undersøge muligheden for at realisere boligbyggeriet i en delegeret bygherremodel.

Hospitalsgrunden

Intet nyt siden sidste orientering – vi afventer fortsat den politiske behandling af udviklingsplanen for området.

Søndre Fasanvej 32

Intet nyt – og vi anbefaler, at sagen ikke forfølges videre. Anders spurgte til hvorfor den ikke forfølges, og Rasmus svarede at grunden er taget ud, da den er fredet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.7. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.8. Orientering om forsikring årsrapport

Mange forsikringsselskaber varslede, som følge af de stigende priser, præmiestigninger gældende fra årsskiftet 2022/2023. Det samme gjorde Tryg for en stor del af deres kunder. Lejerbo slap heldigvis for en større præmiestigning. Dette skyldes til dels, at Nordflex tidligere i 2021 og 2022 allerede var i dialog med Tryg om præmieniveauet på Lejerbos bygningsforsikringer.

Dette sammenlignet med Lejerbos generelt pæne skadesbillede i årene 2019-2021 betød, at det lykkedes at minimere stigningerne i bygningsforsikringspræmie.

Tryghedsgruppen har meldt ud, at bonus for optjeningsåret 2022 er fastsat til 6 % af den indbetalte årspræmie i 2022. Bonussen forventes udbetalt i efteråret 2023.

Generelt er der tale om et fornuftigt skadesbillede. Dog kan der ses en tendens til, at antallet af småskader er stigende. Derfor skal vi alle have fokus på dette i den kommende tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Bestyrelsen fastlagde datoer for organisationsbestyrelsesmøder resten af året og frem til sommeren 2024.

Organisationsbestyrelsesmøder fastlagt til:
Ordinært møde 11. december 2023,
Regnskabsmøde fastlagt til 26. februar 2024
Repræsentantskabsmøde fastlagt til 29. februar 2024
Ordinært møde 18. april 2024

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

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-10-27 15:51:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: S2EFX-E3CFB-DKXQC-FT5JM-78BZU-OJXFX

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>