

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette Lomholt Bidstrup og Bent Isager-Nielsen samt suppleanter Jan Howardy og Mikkel Rasmussen
Fra administrationen: Susanne Kyra Jensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Rasmus Holme Nielsen og suppleanter Brian Holm og Thyge Enevoldsen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 11. december 2023

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Gunnar bød velkommen til mødet.	693
2.	Beslutningspunkter	693
2.1.	Godkendelse af principper for lønfordeling for Ét samlet Frederiksberg	693
2.2.	Godkendelse af Rammeaftale og individuel udlejningsaftale Lejerbo Frederiksberg	694
2.3.	Valg af repræsentanter til BL Kreds 1	695
3.	Orienteringspunkter	696
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen	696
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer	696
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	696
3.3.1.	Orientering om selskabslokalet afd. 235-0 og 235-1	696
3.3.2.	Orientering om afgørelse om optagelse af Seedorffs Vænge 2-6 som offentlig vej	697
3.3.3.	Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen	697
4.	Eventuelt	698

1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af principper for lønfordeling for Ét samlet Frederiksberg

Som endeligt besluttet på mødet den 20. juni 2023 skal driften på Frederiksberg fremover organiseres i en samlet lokalinspektørordning, hvorunder er ansat et antal varmemestre og øvrige ejendomsfunktionærer. Overgangen til den nye organisering vil ske løbende under hensyntagen til de nuværende medarbejdere og i takt med, at der sker generationsskifte på ejendomskontorerne. Den nye organisering skal indarbejdes i afdelingernes budgetter for 2024/25, og derfor bedes bestyrelsen nu tage stilling til principperne for, hvordan lønudgifterne til organisationens driftspersonale fremover skal fordeles.

Vedlagt er en oversigt, der overordnet viser to scenarier for lønbudgettet for 2024/25.

I det ene scenarie (A) fordeles lønnen efter samme principper, som den fordeles efter i dag, hvor tre afdelinger har egne varmemestre, mens de øvrige afdelinger hører under lokalinspektørordningen.

I det andet scenarie (B) fordeles lønnen rent efter antal lejemål i afdelingerne.

Det foreslås, at lønudgifterne i organisationen fordeles rent efter antal lejemål (B), når "Et samlet Frederiksberg" er implementeret.

Såfremt lønudgifterne allerede fra budget 2024/25 skal fordeles rent efter antal lejemål (B), vil det dog medføre nogle forholdsvis store udsving på lønudgifterne for de tre boligafdelinger, der hidtil har stået uden for lokalinspektørordningen. Derfor bedes bestyrelsen overveje, om overgangen fra lønfordeling efter scenarie A til scenarie B bør ske gradvist over en kortere årrække. Principperne for lønfordelingen kan evt. evalueres årligt forud for budgetlægning.

Den glidende overgang foreslås også, fordi fordelingen af lønudgifterne dermed vil afspejle, at selve implementeringen af "Et samlet Frederiksberg" ligeledes vil ske over en årrække, efterhånden som der sker generationsskifte på ejendomskontorerne.

Se **bilag** til punktet for yderligere.

Der var en længere drøftelse af hvilken metode, som skulle vælges; herunder særligt fordele og ulemper for de afdelinger, som ikke er med i en Lokalinspektørordning i dag.

Anders spurgte til demokratiprocesen og henviste til den oprindelige beslutning om indførelse af lokalinspektørordningen, hvor processen ikke havde været udpræget demokratisk.

Hertil svarede Gunnar, at der har været en længere proces inden organisationens endelige beslutning om en samlet lokalinspektørordning, hvor alle afdelinger har været inviteret til at deltage i processen. Alle afdelinger har haft rig mulighed for at deltage og være med til at forme den endelige løsning, men ikke alle har ønsket at deltage. Jeannette uddybede forløbet op til beslutningen den 20. juni 2023, herunder særligt at organisationsændringen har været foldet ud over to arbejds møder med afdelingsbestyrelserne og på repræsentantskabsmødet i 2023.

For at der ikke skal opstå tvivl om den kommende ændring, skal der inden repræsentantskabsmødet udarbejdes et oplæg til dagsorden, så alle principper står klart og tydeligt, herunder arbejdsbeskrivelser for de enkelte medarbejdere i driften, og hvem der refererer til hvem.

Bestyrelsen godkendte principperne for den fremtidige lønfordeling, hvor lønbudgetterne i 2024/25 fordeles med 50% efter antal lejemål og 50% som uændret i forhold til nuværende budget. Fordelingen tages op til i 2024 inden budgetmøderne for 2025/26 afholdes, hvor der tages beslutning om yderligere reduktion af andelen, der fordeles uændret.

2.2. Godkendelse af Rameaftale og individuel udlejningsaftale Lejerbo Frederiksberg

Hvordan skal fordelingen af fleksibel udlejning/venteliste udlejning være?

Rameaftalen om udlejning er nu forhandlet endeligt på plads mellem kommunen og boligselskaberne.

På organisationsbestyrelsesmødet den 20. juni 2023, godkendte organisationen det foreløbige udkast til rameaftalen under forudsætning af, at der i den individuelle aftale bliver mulighed for 3/9 i gruppen, der hedder 22 % til ventelisten.

Dette er nu blevet muligt.

Organisationen skal nu tage stilling til, hvorledes ledige boliger skal udlejes, altså hvor mange boliger skal gå til fleksibel udlejning og almindelig venteliste. I vedlagte **bilag** til punktet er oplyst, hvorledes fordelingen er i dag, og hvorledes rammerne er.

Organisationen skal træffe beslutning om, hvorvidt kriterierne om arbejde og uddannelse skal være sidestillet eller prioriteret?

Nu er kriterierne sidestillet.

Konsekvens ved at i arbejde er først:

Der er mange, som står med fortrin på arbejdskriteriet. De kan have stået der længe, da man kan skrive sig op fra 15-års alderen. De unge, der skriver sig op, har naturligvis ikke samme mulighed for at få en bolig, da de har lavere anciennitet.

Konsekvens hvis uddannelse er først:

Der er ikke så mange, der står med fortrin på uddannelseskriteriet. Det betyder, at vi kan risikere at sende tilbud ud til mange og i flere runder, førend vi til slut finder en lejer. Det kan betyde tomgang.

Anbefalingen er at fortsætte med, at kriterierne er sidestillede.

Rammeaftalen underskrives den 17. januar 2024 ved møde i Boligforum.

Jeannette bemærkede under gennemgangen, at det ved de indledende møder havde været et stort ønske fra organisationen, at de havde mulighed for at give flere boliger til den eksterne venteliste, men at de beslutninger, som blev taget på mødet, gik i den modsatte retning.

Bestyrelsen besluttede, at kriterierne om arbejde og uddannelse skal være sidestillede, samt at fordeling af ledige boliger til fleksibel og almindelig venteliste skal ske, jf. oversigten, der er vedhæftet som bilag til referatet.

2.3. Valg af repræsentanter til BL Kreds 1

Der har været møde i BL Kreds 1 den 29. november 2023. Det blev besluttet at fortsætte med fredsvalg, som bliver afholdt den 9. april 2024.

Valggruppe Frederiksberg omfatter Lejerbo Frederiksberg og Frederiksberg Forenede Boligselskaber, dvs. at organisationen kan få 1 repræsentant og 2 suppleanter i gruppen. For at blive kandidat skal man først godkendes af organisationen.

Anders Kaare er repræsentant og Kjeld Mikkelsen er suppleant. Begge ønsker at fortsætte.

Bestyrelsen valgte Anders Kaare som repræsentant og Kjeld Mikkelsen og Annette Lomholt Bidstrup som suppleanter.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar nævnte, at han genopstiller som organisationsformand til repræsentantskabsmødet til februar 2024.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik berettede, at der var afholdt teamsmøde den 1. november 2023. Det var primært budgetopfølgning for administrationen og en ny metode for betaling af byggesagshonorarer, som blev behandlet. Der har været bestyrelsesseminaret i november, hvor ca. 2/3 af alle organisationsbestyrelser var repræsenteret. Emnerne på seminaret er blevet rost af deltagerne.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om selskabslokalet afd. 235-0 og 235-1

Status for selskabslokalet er, at der endnu ikke er fundet en løsning, efter at afdelingsbestyrelsen i afdeling 235-0 er trådt ud af samarbejdet om selskabslokalet.

For at komme videre i processen foreslår administrationen, at der inddrages en ekstern mediator til at hjælpe de to afdelingsbestyrelser med at finde en løsning. Såfremt der findes en løsning på denne måde, skal denne godkendes på afdelingsmøderne i begge afdelinger.

En løsning, der findes ved hjælp af mediator, skal tage højde for mulighederne i de fire oprindelige løsningsforslag, administrationen skitserede i forbindelse med organisationens regnskabsmøde i februar 2023:

1. Afdelingerne kan fortsætte, som hidtil med den gældende samarbejdsaftale (ikke fuldt lovligt).
2. Afdeling 235-0 og dennes beboere kan stoppe brugen af selskabslokalet, således at det fremover kun kan benyttes af beboere i afdeling 235-1, hvorved samarbejdsaftalen bliver overflødig.
3. Selskabslokalet udskilles som selvstændig ejerlejlighed, og der indgås ny aftale om den fælles brug, evt. på baggrund af den eksisterende aftale. Der er en økonomisk omkostning forbundet med dette.
4. Afdeling 235-0 og 235-1 lægges sammen til én afdeling, hvorved alle beboere vil have mulighed for at anvende lokalet, og samarbejdsaftalen bliver overflødig.

Såfremt der ikke findes en løsning ved hjælp af mediator, skal organisationsbestyrelsen beslutte den fremtidige løsning for selskabslokalet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at afdelingsmødet i hver afdeling skal beslutte, om de vil deltage i et møde med en mediator. Administrationen laver et forslag til afdelingsmøderne.

3.3.2. Orientering om afgørelse om optagelse af Seedorffs Vænge 2-6 som offentlig vej

Miljø- og Trafikudvalget i Frederiksberg Kommune har den 30. januar 2023 besluttet at optage Seedorffs Vænge 2-6 som offentlig vej. I løbet af sommeren 2023 har beslutningen været varslet til vejens ejere og tilgrænsende grundejere. Kommunen har i forbindelse med varslingen ikke modtaget bemærkninger. Derfor har Frederiksberg Kommune nu truffet endelig afgørelse om, at Seedorffs Vænge 2-6 optages som offentlig vej med virkning fra den 1. januar 2024.

Jf. bestyrelsens tidligere beslutning, engagerer Lejerbo nu en landmåler til at foretage de konkrete matrikulære ændringer. Matr.nr. 4de og 4df optages som offentlig vej sammen med en del af matr.nr. 422, således, at kørebane og parkeringsarealer har status af offentlig vej.

Den del af matr.nr. 422, der udgør fortov, nedlægges som vej og inddrages under matr.nr. 4r, dvs. afdeling 235-1 Ndr. Fasanvejs matrikel.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen

450-0 - Peter Graus Vej

I forbindelse med Renovering og helhedsplan har Landsbyggefonden været på besigtigelse og deres vurdering er at helhedsplanen er sympatisk, men primært er indholdet at betragte som vedligeholdelse (ustøttet).

Frederiksberg Kommune er blevet bedt om en udtalelse eller stillingtagen til helhedsplanen. Landsbyggefonden har stillet sig tilfreds med Kommunens referat fra kommunalbestyrelsesmødet d. 27.2.2023 vedr. sagen.

Da det er sandsynligt, at svaret er negativt fra Landsbyggefonden, arbejder Lejerbo Bygge og Udviklingsafdelingen og forvaltning Storkøbenhavn på at finde løsninger for gennemførelse af den absolut nødvendige renovering af den eksisterende afdeling.

Det kan betyde at nybyggeriet ikke kan realiseres i den oprindeligt tænkte form, idet nybyggeriet er fuldt afhængigt af en gennemførelse af helhedsplanens tanker. Lejerbo arbejder dog videre med at finde mulige veje til at gennemføre nybyggeri i afdelingen.

Jan spurgte, om der kunne sendes en information ud til beboerne, og det blev besluttet, at der ved afdelingsmødet gives en information om sagens stadie i formandens beretning.

Vatnavej

Det er besluttet at ændre udbudsform fra totalentreprise til delegeret bygherremodel. Opførelse vil blive gjort i samarbejde med nuværende grundsælger Bonum Development.

Der ønskes dispensation fra oprindeligt projektforslag til KK, da denne viste sig at være for dyr at udføre og krav til tagudformningen fra lokalplanen er en af de største udgiftsposter. Bonum Development, Lejerbo og Holscher Nordberg er i god dialog med KK omkring tilretning af tagløsning og dispensation fra lokalplanen. To løsningsscenarier er fremsendt og der afventes svar fra KK.

Det forventes i nærmeste fremtid ligeledes at få lukket købsaftale med grundsælger. Det tilstræbes at sende skema A ansøgning ind i indeværende år.

Danmarksgården

Renovering af de mest udsatte installationer i form af faldstammer og fordeler rør i bebyggelsen. Efter sommerferien fik vi en miljørapport som bragte usikkerhed om projektet kunne gennemføres.

Der var i en skakt fundet asbest hvilket kunne have kuldsejlet realismen i det anlægsbudget byggesagen er igangsat efter. På den baggrund blev videre projektering sat på stand by. En supplerende undersøgelse af flere lejligheder for asbest har dog vist sig ikke at give anledning til problemer, ud over det som blev fundet først. Derfor er projekteringen sat i gang igen med det projekt som er godkendt og fortsat med samme budget.

Der holdes byggeudvalgsmøde d. 28.11.23 om sagen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Jan spurgte til ejendomsvurderingerne, og Susanne nævnte, at hun var i gang med en opstilling over alle afdelingernes ejendomsvurderinger.

Susanne nævnte, at granskningerne skal kommenteres inden 31. december 2023, hvorefter de bliver offentliggjort for kommunerne. Jeannette supplerede med, at de vil blive drøftet på kommende afdelingstjek, og anvendt ved udarbejdelse af vedligeholdelsesplanerne i det omfang det giver mening og er retvisende.

Anders nævnte, at Lejerbo Frederiksbergs budget for næste år er udsendt i udkast og efterfølgende er revideret, så der ikke sker inflationsregulering i afdelingernes budgetter for 2024/25.

Jeannette spurgte, om Lejerbo Frederiksbergs jubilæumsfest skal markeres i pressen? Hertil Gunnar svarede, at det skulle det selvfølgelig.

Underskrift via Penneo
Gunnar Bernhard Sørensen, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 87.49.xxx.xxx

2024-01-03 16:20:55 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**