

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 og Mikkel Rasmussen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Susanne K. Jensen, Anna S. Møller, Rasmus Vadskær (delvist), Esben Nielsen (delvist), Ole Petersen (delvist) og Glenn Østergaard.

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

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 26. februar 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147	700
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	700
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	701
1.3.	Meddelelser fra formanden	701
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	701
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	702
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	702
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	703
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	703
1.9.	Godkendelse af ansøgninger om tilskud fra dispositionsfonden	704
1.10.	Godkendelse af tilskud til rapport - sænkning af temperaturen i fjernvarmesystemet	704
1.11.	Godkendelse af tilskud til adm. af ejerforeningen i afd. 279-0	705
1.12.	Godkendelse af elevatorrenovering samt tilskud til afd. 266-0 Ingemannsvej	705
1.13.	Godkendelse af tilskud til renovering af fuger mellem altanplader til afd. 235-0 Seedorffs Vænge	706
1.14.	Godkendelse af fastholdelse af Skema A – Peter Graus Vej	706
1.15.	Godkendelse af reservation af beløb til renovering af Peter Graus Vej	707
1.16.	Godkendelse af udgifter vedr. nybyggeri afd. 1262-0 Vatnavej	707
1.17.	Godkendelse Sylows Alle ombygning af lejlighed	708
1.18.	Godkendelse af evt. forhandling af ny antenneaftale	709
1.19.	Godkendelse af procedure for udbud i Lejerbo Frederiksberg	709
1.20.	Godkendelse af reetablering af henlæggelser	710
1.21.	Godkendelse af udgifter til mediator - samarbejde om selskabslokale i afd. 235-1	710
1.22.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond	711
1.23.	Orientering om budget 2024/25 – midler til boligsocial medarbejder	711
1.24.	Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden	711
1.25.	Orientering om status på renoveringssager	712
1.26.	Orientering om udvalgsarbejde i Frederiksberg Kommune	713
1.27.	Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar	714
1.28.	Orientering om konverteringer af lån i organisationen	714
1.29.	Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer	714
1.30.	Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats	715
1.31.	Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2023	715
1.32.	Orientering om "sager" i organisationen	719
1.33.	Orientering om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg	719
1.34.	Orientering om 50-års jubilæumsfest	720

2.	Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147	720
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	720
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	723
2.3.	Orientering om driften – alle afdelinger	724
2.4.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	724
2.5.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge	724
2.6.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej	725
2.7.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	725
2.8.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej	725
2.9.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	725
2.10.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej	725
2.11.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej	725
2.12.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle	726
2.13.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej	726
2.14.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej	726
2.15.	Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej	726
3.	Eventuelt	726

1. Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 28. februar 2023 bestod bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg og de tilknyttede afdelinger 203-0 Vodroffs Tværgade, 235-0 Seedorffs Vænge, 235-1 Ndr. Fasanvej, 237-0 Solbjergvej, 252-0 Wilkensvej, 253-0 Platanvej, 254-0 Vodroffsvej, 266-0 Ingemannsvej, 276-0 Sylows Alle, 279-0 Godthåbsvej, 444-0 Kong Georgs Vej og 450-0 Peter Graus Vej af følgende medlemmer:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Rasmus Holme Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Bent Isager-Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Mikkel Rasmussen	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Brian Holm	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Thyge Enevoldsen	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Frederiksberg har ret til at udpege 4 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Gunnar Sørensen og Erik Gemmer fødte medlemmer af repræsentantskabet.

Efter organisationsbestyrelsesmødet den 27. februar 2023 udpegede organisationsbestyrelsen Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup, Kjeld Mikkelsen og Jan Howardy som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Lona Fernandez Ruiz blev udpeget som suppleant.

Bestyrelsen udpegede 4 medlemmer (Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup, Kjeld Mikkelsen og Jan Howardy) til Lejerbos Landsrepræsentantskab samt suppleant Mikkel Rasmussen som observatør.

1.3. Meddelelser fra formanden

Der er ikke sket så meget i Frederiksberg organisationen siden sidste møde, som var i december 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik berettede følgende fra hovedbestyrelsen:

Personaleomsætning

Personaleomsætningen i 2023 har ligget på 15%, hvilket er positivt, da man får nogle yngre medarbejdere ansat.

Disponering af årets resultat

For 2023 lander den samlede renteindtægt for Lejerbo-fællesskabet på ca. 100 millioner kroner. Det vil sige renterne af både administrationens, organisationernes og afdelingernes opsavede midler. Det er yderst positivt oven på et 2022 med store negative renter.

Netop på grund af de negative renter fra 2022 har hovedbestyrelsen besluttet, at boligorganisationerne skal beholde deres renteindtægt fra 2023.

Boligafdelingernes renter skal altid blive i afdelingerne. Men vi opfordrer kraftigt til, at pengene bruges til henlæggelser. Det var netop henlæggelserne, der måtte holde for, da der sidste år var negative renter.

Ejendomsvurderingerne

Der har været meget ståhej i medierne om ejendomsvurderingerne. Også de almene. I Lejerbo får vi vurderingerne drypvist. Her screener administrationen vurderingerne for store afvigelser.

Der kan endnu ikke klages over vurderingerne. Men er der store afvigelser, får vi en vurderingskyndig specialkonsulent til at gå ind i sagen og bedømme, om den konkrete ejendomsvurdering skal sendes ind til BL. BL har nemlig fået mulighed for at rejse sager direkte over for skattemyndighederne, hvis noget ser åbenlyst forkert ud.

Det er dog også vigtigt at huske på, at der er lagt et midlertidigt loft over stigning på ejendomsskatten. Loftet betyder, at ejendomsskatten for almene boliger maksimalt kan stige med 2,8 % fra 2023 til 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser hhv. afdelingsmøder, med undtagelse af afdeling 253-0 Platanvej, som har forkastet afdelingens budget for 2024-25.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 55,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 29,4 mio. kr., renteudgifter og kurstab på 11,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,7 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på 2,0 mio. kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 4,1 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på 485.000 kr. til 40-års jubilæum afd. 253-0 Platanvej, projektmulighed på Frederiksberg samt mulig ansættelse af boligsocial medarbejder.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på 20,6 mio. kr., hvoraf 0 tkr. er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt 12,3 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdelinger:

- 203-0, Danmarksgården
- 235-1, Nordre Fasanvej
- 266-0, Ingemannsvej
- 279-0, Godthåbsvej

I langtidsbudgetterne er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering i følgende afdelinger:

- 203-0, Danmarksgården
- 235-1, Nordre Fasanvej
- 279-0 Godthåbsvej
- 450-0 Peter Graus vej

Administrationen bemærker, at Danmarksgården afd. 203-0 gennem de senere år har gennemført flere renovering, blandt andet 10 elevatorer. De har øget deres henlæggelser, og der henlægges nu 4,1 million kr. pr år. Den omfattende rørenovering er delt op i 2 etaper i samråd med ingeniørfirmaet, og beboerne er på afdelingsmødet i 2023 informeret om, at første etape vil medføre en øget husleje på ca. 11,5 procent låneoptagelse.

279-0 har ligeledes på afdelingsmøde i 2023 tilsluttet sig låneoptagelsen ved udskiftning af vinduer, der udføres i 2024 med lyddæmpende glas og udluftningsventiler.

450-0 Peter Graus vej. Administrationen er enige med revisionen i, at situationen er kritisk. Hvis der ikke findes en helhedsplansløsning, skal afdelingen i de næste 5-10 år låneoptage mellem 50 til 60 millioner kroner for at renovere 7 elevatorer, tag i uopvarmet loftrum uden undertag, rør installationer, altaner mm. Pr. 30. september 2023 er der afholdt omkostninger i byggesagen for tkr. 2.651, og boligorganisationen har ved BAA godkendt en potentiel eksponering på op til tkr. 3.615.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, i afdeling:

- 450-0 Peter Graus Vej

Kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende og at organisationen også fremadrettet dækker deres andel af udgiften. På trods af 100 % anvisning fra Frederiksberg kommune til afdelingen, hæfter kommunen kun for istandsættelse og ikke for evt. huslejerestance, hvorfor afdelingen kan have en udgift i nogle fraflytninger særligt i forbindelse med dødsboer.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Budgettet viser en balance på 46,0 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 5,0 mio. kr. Der henlægges ikke til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede på mødet den 1. december 2022, at såfremt der sker en inflationsregulering af administrationshonoraret til Lejerbo, vil organisationen yde et tilskud til alle afdelinger under Lejerbo Frederiksberg, der udligner regulering. Udgiften betales af arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der i indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 – 30/9 2024) 62.752 kr. (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

Bestyrelsen traf beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag samt tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer som tidligere, at vederlaget fordeles 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

1.9. Godkendelse af ansøgninger om tilskud fra dispositionsfonden

Administrationen har opdateret oversigten over større renoveringsprojekter i afdelingerne de kommende år, både hvad der allerede henlægges til samt forventede bygningsbehov. Afdelingernes vedligeholdelsesplaner følger lovgivningens krav til 30-årige planer, men ikke alle bygningsdele er endnu vurderet, og der er forskelle i, hvordan man tidligere har vurderer levetid og økonomi.

Der har været afholdt afdelingstjek i alle afdelinger i efteråret 2023, Der arbejdes fortsat på at udvide konto 116 med alle væsentlige bygnings dele, så det giver et retvisende billede af bygningernes behov. En række renoveringssager er gennemført og flere er påbegyndt i forskellige stadier, alle afdelinger følger nu aktivitetsplanerne på større renoveringsarbejder, bortset fra Peter Graus vej.

Afdeling 450-0 har stort behov for en del renoveringer, da ejendommen er 80 år gammel. Landsbyggefonden har i efteråret 2024 været på besigtigelse med henblik på om man sammen med Frederiksberg Kommune og Lejerbo Frederiksberg kan finde en fælles løsning på ejendommenes udfordringer.

Granskningsrapporterne input for de enkelte afdelinger er ikke taget med i oversigt over større arbejde, da rapporter ikke er endelige før Landsbyggefonden har godkendt/vurderet administrationens kommentarer indsendt i december 2023 på de enkelte rapporter. Boligselskabernes Landsforening forventer granskningsrapporterne er endelige i sommeren 2024.

Bilag: Oversigt 2024 over forventede større renoveringssager de kommende år.

Der var en drøftelse om projektet på Peter Graus Vej, at det er svært at realisere pga. prisen.

Anders foreslog, at oversigten blev udvidet med de projekter, som vi ved kommer, men endnu ikke er lagt i vedligeholdelsesplanerne, hvilket vil blive indarbejdet i næste års udgave.

Bestyrelsen godkendte tilskud til renoveringssager i afdelingerne samt øvrige ansøgninger om tilskud, jf. nedenstående godkendelsespunkter.

1.10. Godkendelse af tilskud til rapport - sænkning af temperaturen i fjernvarmesystemet

I henhold til den grønne omstilling vil temperaturen over de næste 9 år frem mod 2033 blive sænket af forsyningsvirksomhederne. Temperaturen vil fremover for det meste være på 65 grader ved modtagelse; dog loves der ved særlige kolde dage, at man kan sætte det op i nærheden af max 75 grader.

Anlæg fra før 1995, hvilket omfatter alle Lejerbos afdelinger på Frederiksberg, vil i nogen grad have behov for at tilpasse eller ombygge deres varmesystem, eventuelt med skift fra et strenget varmesystem eller/og udskiftning til større radiatorer o. lign. Der findes pt. ingen steder at hente økonomisk støtte til en eventuel forandring af den enkelte afdelings varmesystem.

I vedligeholdelsesplanerne for afdelingerne er der udelukkende afsat midler til vedligeholdelse af selve varmecentralen, da levetiden på selve varmerør og radiatorer vurderes til at række ud over den nuværende vedligeholdelsesplan 30 års løbetid.

Administrationen deltager i et nyt EU-projekt om Grøn omstilling i etageboliger med deltagelse af København, Frederiksberg og Gentofte Kommuner flere Boligselskaber samt Malmø Kommune og DTU. Frederiksberg Kommune og Forsyning vil optimere varmforsyningen i etagebyggeri og

håber det kan sikre at gøre Frederiksberg CO2 neutral i 2030. Boligselskaberne og politikkerne kan have to forskellige dagsordener, men boligorganisationerne må formentlig gøre sig parate til at skulle bære størstedelen af udgiften til en evt. omstilling/ombygning til at sikre tilfredsstillende varme hos den enkelte beboer.

Administrationen foreslår, at der udarbejdes en samlet rapport for alle afdelinger med en vurdering af hver enkelt afdelings samlede varmeanlæg i forhold til de nye udfordringer og med økonomi til eventuelle løsningsforslag.

Bestyrelsen godkendte at bevilge et beløb på max. 200.000 kr. ekskl. moms fra arbejdskapitalen til at få udarbejdet et overblik over, hvilke udfordringer de nye krav om at sænke fjernvarme temperaturen har på afdelingernes fremtidige varmesystem.

1.11. Godkendelse af tilskud til adm. af ejerforeningen i afd. 279-0

Der har over en årrække været givet tilskud til afdeling 279-0 Godthåbsvej vedr. administrationsbidrag i ejerforeningen 279-1. Revisionen har ikke kunne finde dokumentationen på dette tilskud, hvorfor der forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Tilskuddet udgør i regnskabsåret 2022/23 19.000 kr., og vil forekomme årligt, indtil organisationsbestyrelsen trækker godkendelsen tilbage.

Bestyrelsen godkendte tilskud til afdeling 279-0 Godthåbsvej til dækning af administrationsbidrag i ejerforeningen 279-1 i 2022/23. Tilskuddet gives årligt, og udgør det altid værende administrationsbidrag for ejerforeningen 279-1, indtil organisationsbestyrelsen trækker tilskuddet tilbage.

1.12. Godkendelse af elevatorrenovering samt tilskud til afd. 266-0 Ingemannsvej

Afdelingsmødet på Ingemannsvej godkendte den 8. februar 2024 at fremrykke og igangsættelse af renovering af afdelingens fire elevatorer samt optagelse af lån hertil.

Den forventede huslejestigning er beregnet til at være 3,18 % i forhold til den nuværende husleje (februar 2024). Renoveringen forventes at koste i alt ca. 3.020.000 kr. Der anvendes 600.000 kr. af afdelingens henlæggelser til renoveringen. Det resterende beløb skal finansieres ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån med en tilbagebetalingstid på 30 år.

Dispositionsfonden ansøges om et tilskud til renoveringen på 1.000.000 kr.

Afdelingen modtager i øjeblikket årlige tilskud fra dispositionsfonden på 252.000 kr. til betaling af lån til køkkenrenovering (forventet udløb 2042) samt 116.000 kr. til betaling af lån til udskiftning af vinduer og opgangsdøre (forventet udløb 2046). Se **bilag** til punktet.

Tilskuddet på 1.000.000 kr. fra dispositionsfonden reducerer tilsvarende det beløb, der skal optages realkreditbelåning for. Med forbehold for projektets reelle pris efter udbud samt for renteniveauet på tidspunktet for optagelse af lånet, forventes den endelige huslejestigning efter tilskuddet at blive omkring 2 % i forhold til lejeniveauet i februar 2024.

Bestyrelsen lagde i sin godkendelse af tilskuddet vægt på, at afdelingen selv har sparet en del op til renoveringen, men også at det har været nødvendigt at fremrykke renoveringen, hvorfor afdelingen ikke har haft mulighed for at øge sin henlæggelse til projektet yderligere.

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojektet, herunder tilskud fra dispositionsfonden på 1.000.000 kr., pantsætning, optagelse af lån op til ca. 1.400.000 kr. samt huslejestigning på ca. 2 % (op til max 3,18 % som godkendt af afdelingsmødet).

1.13. Godkendelse af tilskud til renovering af fuger mellem altanplader til afd. 235-0 Seedorffs Vænge

De originale fuger mellem altanpladerne forvitrer, og skillevæggene skal demonteres, for at fugerne kan udskiftes – en stor del af skillevæggene er i så ringe stand, at de ikke kan genopsættes. Fugerne skal fornyes for at hindre vandindtrængning i betonen, og arbejdet vurderes til at blive billigst muligt ved et samlet udbud på alle blokke.

Der er ved tidligere miljøprøver i 2021 påvist små mængder af PBC i fugerne (tidstypisk), og der vil sandsynligvis blive stillet krav om deponi og skærpet krav i forbindelse med arbejdet. Der ikke konstateret farlige stoffer som fx bly o. lign. i malingen på skillevæggene.

Den samlede økonomi på 3,2 millioner kroner er derfor udelukkende et projektskøn.

Der skal desuden være dialog med Frederiksberg Kommune for godkendelse af type og farvevalg.

Altanværnet har tidligere været i udbud, men huslejestigningen på ca. 1,3 % blev forkastet af afdelingsmødet i 2022. De skønnes ikke at kunne afvasket for alger og have en rest levetid på max. 30-40 år.

Afdelingen modtager i øjeblikket årlige tilskud fra dispositionsfonden på 893.606 kr. til betaling af lån til vinduer (forventet udløb 2025), køkkenrenovering tilskud til lån 459.272 kr. (forventet udløb 2043) samt 534.809 kr. til betaling af lån til altaner (forventet udløb 2028).

Renoveringen af fugerne forventes gennemført for afdelingens henlæggelser, dvs. uden behov for lånoptagelse.

Bestyrelsen godkendte tilskud til renoveringsprojektet fra dispositionsfonden på kr. 1.000.000.

1.14. Godkendelse af fastholdelse af Skema A – Peter Graus Vej

Projektchef Ole Petersen fra Bygge- og udviklingsafdelingen i Lejerbo deltog på mødet og gav en orientering om status i sagen.

Ole fortalte, at Skema A på familieboligerne ønskes gennemført, men det er svært at få økonomien til at hænge sammen. Den gamle bygning, hvor der var tiltænkt nye tagboliger, lider under at være i en meget dårlig stand, og trænger til et meget stort vedligeholdelsesløft.

Landsbyggefonden har meldt ud, at de ikke kan støtte med særlige midler, da størstedelen af arbejderne er vedligeholdelse. Med baggrund i den manglende støtte, vil det betyde væsentlige huslejestigninger.

Lejerbo vil gå i dialog med Frederiksberg Kommune om en mulig vej frem for afdelingen. Der er frist for indsendelse af Skema B, som vi ikke kan indsende indenfor tidsfristen, da vi på forhånd ved at projektet, ikke er realiserbart i dets nuværende form.

Rasmus spurgte, hvordan sagen kan løftes til et politisk spørgsmål for at hjælpe sagen på vej i en mere bæredygtig retning. Rasmus vil gerne hjælpe med dialogen med Frederiksberg Kommune.

Bestyrelsen godkendte at der arbejdes med en godkendelse fra Frederiksberg kommunen på udsættelse af Skema B samt at der i øvrigt arbejdes videre med sagen, for at finde den bedste løsning for såvel nybyg som renovering af eksisterende afdeling.

1.15. Godkendelse af reservation af beløb til renovering af Peter Graus Vej

De nuværende bygninger på Peter Graus vej er 80 år gamle. Afdelingen har behov for at optage et lån på skønnet 50-60 millioner kroner de næste par år til renovering af varmeanlæg, tag, altaner, rørsystemer mm, hvis der ikke kan skabes en samlet helhedsplan for en renovering. Alle 7 elevatorer skal renoveres - særlig den ældste i opgang 8 er udfordret, den forsyner de 52 af ældreboligerne, den vil ikke kunne renoveres på den nuværende placering.

Driften og Byg har haft en drøftelse af hvilke rørarbejder, der skal igangsættes for at undgå vandspild og vandskader, hvor man kun laver det mest nødvendige, mens man afventer helhedsplan beslutning og igangsættelse.

Administration skal anbefale, at der reserveret et beløb fra dispositionsfonden til, at der de kommende år kan udføres det mest nødvendige vedligeholdelsesarbejde på ejendommen.

Bestyrelsen godkendte at der afsættes 10 millioner kr. til sikkerhed for at afdelingen kan drives indtil, der er fundet en varig løsning på såvel nybyg og renovering af eksisterende afdeling.

1.16. Godkendelse af udgifter vedr. nybyggeri afd. 1262-0 Vatnavej

På mødet deltager Esben Nielsen fra Bygge- og udviklingsafdelingen.

Det er et projekt, som har haft et meget langstrakt og noget vekslende udviklingsforløb. Projektet blev indledt som et "overløb" fra et projekt, som oprindeligt var tiltænkt Lejerbo København, men som – da Lejerbo København blev til BoVita - blev overtaget af Lejerbo Frederiksberg med den begrundelse, at man anså det for vigtigt at markere sig som villig bygherre i Københavns Kommune. Og der blev indgået en betinget købsaftale med grundejer.

Oprindeligt var der tale om 35 boliger som vekslede noget mellem at være familieboliger og ungdomsboliger, Projektet er en del af en karré, hvor en privat bygherre opfører ca. 180 ungdomsboliger. Københavns Kommune har haft en række forskellige ønsker undervejs, men i efteråret 2023 lagde man sig endeligt fast på gerne at ville have almene ungdomsboliger i vores projekt.

Det er nu blevet til 61 almene ungdomsboliger med en samlet anlægssum på 83 mio. kr. i modsætning til oprindelige 61 mio. kr. for 35 boliger i 2019. Organisationsbestyrelsen har senere givet til kende, at man ikke ønsker at bygge hverken ungdomsboliger eller ældreboliger i Københavns Kommune, men da dette projekt allerede var så langt fremme og prækvalifikation til skema A godkendelse var opnået, valgte man at fortsætte projektet.

Der blev oprindeligt givet en bevilling af organisationens arbejdskapital på 600.000 kr. til at belyse projektet og mulighederne for at realisere det. Vi opnåede meget hurtigt i processen en prækvalifikation til skema A og var derfor temmelig sikre på også at ville opnå en endelig godkendelse af skema A ansøgningen.

Der er indtil nu anvendt ca. 1 mio. kr. til eksterne rådgivere, fordi Københavns Kommune i processen gerne har villet have en række forskellige scenarier for udformning af tag og facader belyst. I processen har vi anvendt samme rådgiver som den private bygherre, nemlig Holscher

Nordberg. En del af de arbejder, som er udført, er i virkeligheden afholdt af den private bygherre, men har også dækket "vore" facader og tage.

Grundsælger, som også er bygherre på den private del, har i december måned udtrykt ønske om at kunne fortsætte sit eget byggeri, og vil gerne indtræde i vores projekt som delegeret bygherre og med den oplysning er skema A ansøgning indsendt i december 2023.

Der pågår lige nu drøftelser med den delegerede bygherre om det kontraktsæt, der skal indgås. Det drejer sig om regulering af den betingede købsaftale, samarbejdsaftale og aftale om totalentreprise, som skal forelægges Københavns Kommune til godkendelse. Vi forventer ikke problemer i den anledning, da vi anvender branchekendte paradigmer.

Vi forventer at kunne forelægge kontraktsættet på næste møde i organisationsbestyrelsen i april 2024.

Fordelen ved at anvende den delegerede bygherremodel i denne sag vil være, at den delegerede bygherre overtager vores forpligtelser til at gennemføre udbud og samtidig forpligter sig til at gennemføre byggeriet til den aftalte pris. Bortset fra indeksning af entreprisensum, vil der ikke være reguleringer af anskaffelsessummen.

Hvis projektet af den ene eller anden grund alligevel må opgives, vil de 1 millioner kr., der allerede er anvendt være tabt. Overskridelsen i forhold til det oprindeligt bevilgede tilskud på 600.000 kr. vil kunne indeholdes i byggesagen hvis den gennemføres, men det vil naturligvis bidrage til at styrke økonomien i sagen, hvis organisationsbestyrelsen vælger at dække overskridelsen af organisationens egenkapital.

Bestyrelsen godkendte en samlet udgift på max. 1.100.000 kr. inkl. moms til dækning af arbejde udført af Holscher Arkitekter, men ser gerne at beløbet ved en gennemført byggesag indeholdes i selve byggesagen hvis muligt. Derudover godkendte bestyrelsen at der sker indsendelse af såvel Skema A og B. Lejerbo Frederiksberg ikke ønsker at Københavns Kommune får mere end det lovmæssigt bestemte til anvisning.

1.17. Godkendelse Sylows Alle ombygning af lejlighed

Frederiksberg Kommune har besluttet at nedlægge bofællesskabet for døve, og organisationen har derfor besluttet at boligerne skal udlejes som almindelige familieboliger fremadrettet. De fire boliger i det tidligere Døve-fællesskab, deler et fælles areal, som ved en ombygning forsøges minimeret for at opnå en væsentlig forbedring af den pt. tomme 1-værelses lejlighed. Den 1-værelses skal ombygges til en 2-værelses lejlighed, ved at en del af det tidligere fællesareal tillægges.

Arkitekten anslår, at en ombygning vil koste ca. 1. million kroner inkl. moms, hertil kommer udgifter til myndighedsbehandling og byggesagshonorar til Lejerbo. Brandrådgiverens arbejde isoleret set i opførelsen af to vægge i henholdsvis klasse 2 og 3 er anslået til 250.000 kr. inkl. moms. Dertil kommer nyt loft og gulv samt flytning af køkkenet i lejligheden, så den ligner de øvrige tre lejligheder i bofællesskabet. En flytning af køkkenet kan fravælges, men vil give en lidt uhensigtsmæssig rumfordeling fsva. størrelsesforholdet mellem køkken/stue og soveværelset.

Det forventes, at lejligheden kan stå klar til udlejning november 2024 afhængig af sagsbehandlingstiden i Kommunen. En ændring af den nuværende husorden kan blive aktuel, men det vil administrationen vurdere når endelig udformning af boligen er godkendt af de relevante myndigheder.

Administrationen anbefaler, at der ligeledes vurderes, hvorvidt fælles/gangareal i bofællesskabet skal tillægges ejendommens samlede gangareal, som det er på de andre etager. Hvis der skal ske en anden opmåling, vil alle lejemål skulle have et tillæg til deres lejekontrakt om ændret kvm og evt. en tilpasning af husleje, men så vil hele ejendommen efterfølgende være opmålt efter reglerne om udregning af boligareal, og huslejen bliver reduceret på de lejemål, der tidligere var i bofællesskabet.

På grund af den lange ventetid på en brandrådgiver, vil det betyde tomgangsleje i en periode. Administrationen vil anmode kommunen om, at de betaler, da beslutningen om nedlægning af Døve-bofællesskabet alene er Frederiksbergs Kommune.

Organisationen har på møde den 12. oktober 2023 besluttet, at alle udgifter til ombygning betales fra dispositionsfonden.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og træffer beslutning om hvilken løsning der skal vælges, til indretning af den fremtidige bolig:

- a. Der etableres to værelser, køkken flyttes til det største rum for den meste optimale indretning.
- b. Der etableres to værelser, køkken forbliver på nuværende placering. Soveværelset vil ved denne løsning, være det største rum. Skønnet besparelse ifht. forslag ca. 250.000 kr.
- c. Skal gangarealet i bofællesskabet tillægges alle boliger eller udelukkende de fire boliger i det oprindelige bofællesskab?

Bestyrelsen godkendte tilskud på op til 1 mio. kr. til løsning A fra dispositionsfonden. Bestyrelsen besluttede desuden, at gangarealet i bofællesskabet skal tillægges alle boliger efter endt ombygning. Fælleskøkkenet skal søges nedlagt for at undgå unødvendige udgifter på sigt til vedligeholdelse og udskiftning af køkkenet.

1.18. Godkendelse af evt. forhandling af ny antenneaftale

Bindingsperioden er udløbet fra Fibia, og flere afdelinger er blevet kontaktet af internetudbydere, som tilbyder lave priser for at levere internet samt servicere afdelingernes anlæg. Der har tidligere været drøftelser af, hvorvidt afdelingerne bør indgå i en fælles forhandling af en ny aftale.

Organisationen opfordres til at tage stilling til, hvorvidt der skal ske en fælles forhandling, eller det fortsat skal være den enkelte afdeling, som forhandler sin egen aftale?

Jf. Lejerbos ydelseskatalog for 2024 vil det koste 1.250 kr. inkl. moms pr. medgået time for en forhandling af ny antenneaftale.

Bestyrelsen besluttede at forhandle ny antenneaftale for afdelingerne i Lejerbo Frederiksberg, udgiften hertil tages fra arbejdskapitalen.

1.19. Godkendelse af procedure for udbud i Lejerbo Frederiksberg

Lejerbo Frederiksberg deltog i sommeren 2023 i udbud af Skadedyrsbekæmpelse, Elevator, El- og VVS-artikler, El og Gas til fællesarealer, Køkkener, Ventilation og fraflytningsboliger i 2022 alle via AlmenIndkøb. Organisationen valgte at udbud af Tømrer, VVS og Elektrikerydelser skulle ske udenom AlmenIndkøb.

De udbud fra 2023, som Lejerbo Frederiksberg deltog i, er alle budt ud hver organisation for sig. Der har været en opfattelse, at Lejerbo Frederiksberg var slået sammen med andre organisationer i udbuddet. Det er ikke tilfældet, alle organisationer er budt ud hver for sig, men samme leverandør har kunne byde på organisationerne hver for sig.

Administrationen har udarbejdet et oplæg til drøftelse i bestyrelsen, hvoraf det fremgår hvordan udbud af Tømrer, VVS og Elektriker kan besluttet gennemført således, at det overholder gældende lovgivning for udbud og tilbudsindhentning, se bilag til punktet.

Se **bilag** til punktet.

Glen deltog på mødet og forklarede de gældende regler AlmenIndkøb, herunder hvordan selve udbudsprocessen er tilrettelagt.

Annette ytrede en bekymring om skiftende leverandører i egen afdeling, og hertil svarede Glen, at der vil kunne forekomme skift af leverandør, men de vil også lære afdelingen at kende.

Kjeld og Anders understregede, at det er vigtigt for beboerne, at det er håndværkere, som kender afdelingerne i forvejen.

Bestyrelsen besluttede om proces for udbud i Lejerbo Frederiksberg, at organisationen ønsker at ydelserne Tømrer, VVS og Elektriker udbydes hver for sig, og uden for AlmenIndkøb. Der skal indhente priser for 4 år ad gangen, hvilket administrationen vil igangsætte i foråret 2024.

1.20. Godkendelse af reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne, og prognosen er således, at det tabte er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Bestyrelsen besluttede regler for reetablering af henlæggelser, at afdelingerne anbefales primært at retablere deres henlæggelser.

1.21. Godkendelse af udgifter til mediator - samarbejde om selskabslokale i afd. 235-1

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde den 11. december 2023, at afdelingsmøderne i afdeling 235-0 og 235-1 skulle tage beslutning om, hvorvidt de ønskede at deltage i et møde med en mediator om den fremtidige brug og betaling af selskabslokalet, der ligger i afdeling 235-1.

Administrationen har udarbejdet et forslag til afdelingsmøderne, som er behandlet i afdeling

235-0 den 23. januar 2023 og 235-1 den 31. januar 2023. Afdelingerne har begge besluttet at deltage i en mediation. Administrationen finder en mediator og får skabt kontakten til afdelingsbestyrelserne. Udgiften til mediator udgør jf. tilbud 25.000 kr. ekskl. moms for indledende møde og et opfølgende møde. Hvis det viser sig nødvendigt med to opfølgende møder, udgør den samlede pris 36.000 kr. ekskl. moms.

Bestyrelsen godkendte tilskud til mediator op til kr. 36.000 ekskl. moms. Udgiften betales fra arbejdskapitalen. Hvis der ikke findes en løsning, så er der et ønske fra afdeling 235-1 om at beholde deres lokale til egen brug.

1.22. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2024 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Bestyrelsen godkendte fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr. person.

1.23. Orientering om budget 2024/25 – midler til boligsocial medarbejder

Jf. organisationens beslutning 20. juni 2023 om ansættelse af boligsocial medarbejder i organisationen betalt af arbejdskapitalen, er der afsat 400.000 kr. i organisationens budget for 2024/25. Der afsættes ikke en fuld lønudgift, da organisationen endnu ikke har besluttet en egentlig ansættelse og et eventuelt ansættelsestidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.24. Orientering om nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden

Regulativet er trådt i kraft 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere, jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde

driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, det er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne om finansieringen i sagerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.25. Orientering om status på renoveringssager

203-0 Danmarksgården

Kollektiv råderet køkkener

Den kollektive råderet på køkkener er i gang og det forventes, at der etableres ca. 35-40 køkkener i de kommende år.

Renovering af vandrette vandledninger og faldstammer 1. etape.

Miljøundersøgelser i ejendommen har været mere omfattende end først antaget, Cowi skal nu i gang med projekteringen og udbud og en forventet byggestart i foråret 2025.

Varmecentral renovering

Har været i udbud i et meget svært marked. Vi fik 2 tilbud i størrelsesorden 1,5 million kroner Den sidste byder sprang fra, da han ikke kunne få priser på el- og svejserarbejde fra faste underentreprenører. Desværre var en samlet udskiftning næsten 100 % over det tal, AI rådgiverne havde skønnet. På grund af den store opgave med udskiftning af stigstreng og faldstammer, Danmarksgården står overfor, har vi bedt AI om at annullere udbuddet og lave en levetidsberegning, og de er kommet frem til en løsning, hvor nogle dele skiftes nu og resten efter ca. 5 år.

Udskiftning af kælderrum

Danmarksgårdens kælderrum af spånplader blev vandskadet efter oversvømmelserne i 2011 – projektet er flere gange blevet udskudt, men nu er der ekstern rådgiver på opgaven til at styre varslinger med tømning mm. og udbud af opgaven – det forventes at koste ca. ca. 1,5 million kroner og udføres i foråret 2024.

Institutionerne Elverhøj og Stenurten

Danmarksgården har i stueetagen 2 børneinstitutioner, der er opført sammen med byggeriet i 1975 i samarbejde med Frederiksberg Kommunen – den ene er privat og den anden selvejende. Der er kommet ny krav om erhvervsaffald fra institutioner, men kommunen har givet forskellige udmeldinger om, hvorledes der skal afhentes. Der forventes at falde på plads i foråret 2024.

235-1 Ndr. Fasanvej

Murhjørnerne er udbedt i foråret 2023 – der denne gang sikret kvalitetssikrings materiale på, hvordan arbejdet er udført, og der fundet en mursten, der passer godt ind.

Arbejde blev efter udbud udført til 386.000 kr., der dækkes af den bevilling på op til 600.000 kr. OB tidligere har bevilget fra Lejerbo Frederiksberg til løsning af problemet.

276-0 - Sylows Allé vinduer

2. etape af vinduesudskiftningen er gennemført i efteråret 2023, med lyddæpende vinduer samt opsætning af sålbænke på de tidligere skiftede vinduer. Det har vist sig, at ABA-anlægget, der sikrer åbning af vinduer på den lukkede svalegang desværre ikke kunne leve op til nutidige krav og har medført en ekstra udgift på 400.000 kr. Heldigvis var vi heldige med, at det samlede udbud gik godt, så udgiften forventes at være inden for den godkendte ramme for byggesagen. Der har været yderst få mangler, og beboerne er meget tilfreds med, at de både nu har mindre støj og bedre varme.

I forbindelse med byggesager er Lejerbo forpligtiget til at indtænke genanvendelighed. Desværre er genbrugsbranchen uden udbygning, og det var ikke muligt at finde en aftager til et meget blandet parti vinduer og døre af vekslende kvalitet. I stedet er der indgået en aftale med Saint-Gobain om at afhente vinduerne, og ruderne er nu omdannet til isoleringsmateriale (Glasuld), og rammerne er endt som fjernvarme. Der udarbejdes et CO2 regnskab pt.

279-0 - Godthåbsvej vinduer m.m.

Rådgiveraftale er udarbejdet og ejendommen er gennemgået med lokalinspektør og rådgiver. Arbejdet forventes udbudt med opstart april 2024.

444-0 Kong Georges vej

Udskiftning af køkkener er afsluttet december 2023, det har været udfordrende for beboerne at køkkenfirmaet ikke helt har kunne overholde tidsplanen og koordinerer de forskellige håndværkere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.26. Orientering om udvalgsarbejde i Frederiksberg Kommune

Samarbejdet med Frederiksberg Kommune omfatter deltagelse i en lang række udvalg og arbejdsgrupper. Hvorvidt Lejerbo anses for en seriøs samarbejdspartner i Frederiksberg Kommune, afhænger i høj grad af vores deltagelse i disse udvalg og arbejdsgrupper. Nedenfor en opstilling af de udvalg/arbejdsgrupper hvor vi deltager:

Nuværende udvalg og arbejdsgrupper:

Nuværende udvalg og arbejdsgrupper:

Udvalg/arbejdsgruppe	Antal møder	Deltagere
Administrativ Styregruppe	6	Jeannette M. Larsen
Formøder til adm. Styregruppe	6	Jeannette M. Larsen, boligorg. på Frederiksberg og BL
Arbejdsgruppe vedr. anvisningsaftale	2-3	Helle Jørgensen
Boligsocialt Forum	2	Gunnar Sørensen, Anders Kaare og Jeannette M. Larsen
Boligsocialt Netværk	4	Anna S. Møller
Arbejdsgruppe for hjemløse og andre socialt udsatte borgere	4-6	Susanne K. Jensen
Koordineringsgruppen for FN's verdensmål	1-2	Susanne K. Jensen
EU-projekt om fjernvarme i etagebyggeri og grøn omstilling	2-3	Susanne K. Jensen

Kommende udvalg og arbejdsgrupper:

Arbejdsgruppe for Byggeri på Frederiksberg	est. 2-4	Ole Petersen (Byg) og Jeannette M. Larsen
Arbejdsgruppe om ny klimaplan for Frederiksberg Kommune	est. 2-4	Susanne K. Jensen

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.27. Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar**

Administrationen har i november 2023 udsendt orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorarer, se nedenfor.

"I samarbejde med revisionen er der truffet beslutning om at foretage løbende fakturering af udgifter og indtægter på vores bygge og renoveringsprojekter. Det er en administrativ procedure, der sikrer en bedre periodisering. Ændringen træder i kraft med virkning fra 2023. Byggesagshonoraret er uændret. Der opkræves det samme honorar som tidligere, den eneste forskel er, at det nu opkræves i rater på projekter, som har et godkendt skema A, men som endnu ikke har fået godkendt skema B.

Indtil nu er har vi opkrævet 30% af honoraret ved godkendt skema A og 40% ved godkendt skema B. Fremadrettet opkræves stadig 30% ved godkendt skema A, mens der mellem skema A og skema B opkræves i rater kvartalsvis. Det betyder, at hvis byggesagen har 15 mdr. mellem skema A og skema B, så opkræves de 40% i 5 rater. Ved forskydning imellem skema A og B udover de maksimale 15 mdr. genberegnes raterne, så der aldrig opkræves mere end 40%.

Justeringen er forelagt Lejerbos Hovedbestyrelse og revisionen vil i regnskabet for 2023 i en note gøre opmærksom på, at vi har foretaget justeringen med virkning for indeværende regnskabsår 2023, og at modellen vil gælde fremadrettet for nye projekter."

I Lejerbo Frederiksberg er pt. tre igangværende sager, som vil blive berørt af denne ændring:

- Afd. 450-0 Peter Graus Vej
- Afd. 1262-0 Vatnavvej /Englandsvej
- Afd. 450-1 Peter Graus Vej

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.28. Orientering om konverteringer af lån i organisationen**

Jf. bestyrelsens tidligere beslutning kan det oplyses, at der er konverteret et lån i organisationen pr. 1. februar 2024:

Afd.	Nuv. Lån	Restgæld	Nyt lån	Nuv. Løbetid	Ny løbetid	Besparelse 1. års ydelse	Besparelse kontant restgæld	Besparelse Obl.gæld
266-0	4.578.000	4.190.973	3.115.000	21,75	20,75	20.564	1.112.146	328.411

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**1.29. Orientering om gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer**

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder

for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

<https://bl.dk/kurser-og-netvaerk/kursuskalender/?eventId=23-91>

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.30. Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendelighed vil blive givet på det førstkommende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.31. Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2023

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne. Der har ikke været tomgang som følge af vanskelighed med at udleje.

Der sendes i organisationen i gennemsnit omkring 29 tilbud ud for at opnå genudlejning i perioden 01.10.2022 – 30.09.2023.

Ventelisten for familieboliger har 7.211 ansøgere i **hele organisationen** den 4. oktober 2023:

Org	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S147	Ekstern		4.020	19.589	26.318	22.200	3.898	1.801	77.826	5.147
S147	Ekstern	X	1.681	8.204	9.496	6.999	1.131	493	28.004	1.899
S147	Intern venteliste		21	133	256	252	54	23	739	121
S147	Intern venteliste	X	10	108	159	156	20	5	458	44
			5.732	28.034	36.229	29.607	5.103	2.322	107.027	7.211

Fordelingen af ansøgere på ventelisten **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern		1.215	2.272	2.862	2.383	0	0	8.732	3.553

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern	X	451	917	1.011	752	0	0	3.131	1.326
2030	Intern venteliste		8	18	30	25	0	0	81	42
2030	Intern venteliste	X	3	9	17	17	0	0	46	24
2350	Ekstern		0	2.422	3.308	2.847	1.934	0	10.511	3.981
2350	Ekstern	X	0	978	1.145	858	558	0	3.539	1.438
2350	Intern venteliste		0	15	32	38	27	0	112	64
2350	Intern venteliste	X	0	14	19	21	10	0	64	30
2351	Ekstern		0	1.976	2.603	2.280	0	0	6.859	3.081
2351	Ekstern	X	0	836	961	744	0	0	2.541	1.185
2351	Intern venteliste		0	10	23	23	0	0	56	32
2351	Intern venteliste	X	0	12	16	15	0	0	43	23
2370	Ekstern		1	12	3.376	2.943	1.964	1.801	10.097	3.883
2370	Ekstern	X	4	22	1.196	892	573	493	3.180	1.316
2370	Intern venteliste		0	0	29	37	27	23	116	54
2370	Intern venteliste	X	1	1	23	22	10	5	62	30
2520	Ekstern		1.164	2.200	2.802	2.427	0	0	8.593	3.378
2520	Ekstern	X	469	908	1.004	770	0	0	3.151	1.277
2520	Intern venteliste		4	10	17	21	0	0	52	27
2520	Intern venteliste	X	3	9	11	13	0	0	36	18
2530	Ekstern		1.206	2.384	3.076	2.413	0	0	9.079	3.667
2530	Ekstern	X	500	996	1.127	745	0	0	3.368	1.415
2530	Intern venteliste		7	21	34	29	0	0	91	54
2530	Intern venteliste	X	2	15	19	15	0	0	51	28
2540	Ekstern		0	2.057	2.779	2.423	0	0	7.259	3.243
2540	Ekstern	X	0	902	1.071	827	0	0	2.800	1.319
2540	Intern venteliste		0	19	35	31	0	0	85	48
2540	Intern venteliste	X	0	16	22	20	0	0	58	30
2660	Ekstern		0	1.986	2.569	0	0	0	4.555	2.807
2660	Ekstern	X	0	862	955	0	0	0	1.817	1.135
2660	Intern venteliste		0	14	28	0	0	0	42	31
2660	Intern venteliste	X	0	13	15	0	0	0	28	18
2760	Ekstern		434	2.353	2.943	2.510	0	0	8.240	3.668
2760	Ekstern	X	257	942	1.026	768	0	0	2.993	1.327
2760	Intern venteliste		2	16	28	29	0	0	75	43
2760	Intern venteliste	X	1	9	17	20	0	0	47	24
2790	Ekstern		0	1.927	0	1.974	0	0	3.901	2.724
2790	Ekstern	X	0	841	0	643	0	0	1.484	1.064
2790	Intern venteliste		0	10	0	19	0	0	29	23
2790	Intern venteliste	X	0	10	0	13	0	0	23	17
			5.732	28.034	36.229	29.607	5.103	2.322	107.027	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten i hele organisationen for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	907	41	4,52
Total	907	41	4,52

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	907	64	7,06
Total	907	64	7,06

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	969	58	5,99
Total	969	58	5,99

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	252	3	3	3	2	0	0	0		11	4,37
		2030		252									11	
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	183	0	0	4	2	0	0	0		6	3,28
		2350		183									6	
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	0	0	1	0	0	0		1	3,13
		2351		32									1	
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	94	0	0	2	1	0	0	0		3	3,19
		2370		94									3	
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	0	0	2	1	0	0	0		3	5,66
		2520		53									3	
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	0	3	7	0	0	0	0		10	7,69
		2530		130									10	
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	1	0	0	0	0	0		1	2,22
		2540		45									1	
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	0	4	0	0	0	0		4	6,67
		2660		60									4	
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	24	0	0	1	0	0	0	0		1	4,17
		2760		24									1	
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	1	0	0	0	0	0		1	7,14
		2790		14									1	
Hovedstadsregion	S147	4501	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		4501		20									0	
				907									41	

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	252	10	7	5	3	0	0	0	25	9,92	
		2030		252								25		
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	183	0	1	1	2	0	0	0	4	2,19	
		2350		183								4		
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	1	0	0	0	0	0	1	3,13	
		2351		32								1		
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	94	0	0	4	1	0	0	0	5	5,32	
		2370		94								5		
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	0	1	0	0	0	0	0	1	1,89	
		2520		53								1		
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	2	6	4	1	0	0	0	13	10,00	
		2530		130								13		
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	2	1	0	0	0	0	3	6,67	
		2540		45								3		
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	4	3	0	0	0	0	7	11,67	
		2660		60								7		
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	24	0	2	0	0	0	0	0	2	8,33	
		2760		24								2		
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	3	0	0	0	0	0	3	21,43	
		2790		14								3		
Hovedstadsregion	S147	4501	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		4501		20								0		
				907								64		

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	275	3	7	4	5	0	0	0	19	6,91	
		2030		275								19		
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	210	0	0	7	3	0	0	0	10	4,76	
		2350		210								10		
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	1	2	2	0	0	0	5	15,63	
		2351		32								5		
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	106	0	0	1	1	0	0	0	2	1,89	
		2370		106								2		
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	0	1	3	0	0	0	0	4	7,55	
		2520		53								4		
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	2	4	4	0	0	0	0	10	7,69	
		2530		130								10		
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	0	1	0	0	0	0	1	2,22	
		2540		45								1		
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	4	0	0	0	0	0	4	6,67	
		2660		60								4		
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		2760		24								0		
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	3	0	0	0	0	0	3	21,43	
		2790		14								3		
Hovedstadsregion	S147	4501	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		4501		20								0		
				969								58		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

I perioden 01.10.2022 – 30.09.2023 har der været følgende udsættelser:
I afd. 252 er 1 lejer udsat pga. husorden.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Lejere, der fraflyttede i perioden 01.10.2022 – 30.09.2023, har i gennemsnit en bo-periode er på knapt 14 år.

Den længste bo-periode var i afd. 266 med knapt 39 år og den korteste i afd. 254 med 3 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.32. Orientering om "sager" i organisationen

Der har været 31 husordenssager i perioden af forskellig karakter:
19 støjklager og 13 andre husordenssager om fx henstilling af effekter i opgang, husdyrhold, lugt/affald, strømtyveri samt 3 sager om chikane i afd. 266-0, Ingemannsvej.

Afd. 235-0, Seedorffs Vænge, klarer sig bedre end sidste periode (18 sager) med nu kun 5 støjsager samt 2 andre husordenssager.

Der har været 3 fraflytningssager, 2 hvor der er givet dekort, og 1 der er fastholdt.

Driftsklagerne har været få og omhandler mindre vandskader/skimmelsvamp samt en sag om problemer med en radiator.

Der har i perioden været kun 1 forbrugssag.

Der har været 2 beboerklagenævns sager. Begge omhandlede vedligeholdelse af et lejemål. Den ene om et loftsrum og den anden om vandskade i et køkken. Begge sager er afsluttet, og Lejerbo Frederiksberg blev ikke pålagt at foretage yderligere vedligehold.

Endelig har der løbende været klager over forkert udstedte parkeringsafgifter, hvoraf størstedelen er afvist.

Vi oplever, at der er et øget behov for at indgive bekymringshenvendelser til Frederiksberg Kommune. Det drejer sig især om utryghedsskabende adfærd, såsom ildspåsættelse og truende adfærd beboer til beboer. I 2023 har det været nødvendigt i 11 tilfælde at indsende en bekymringshenvendelse. Det er en meget tidskrævende opgave, kontakten til både politi og kommune besværliggøres af de begrænsede muligheder for aktindsigt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.33. Orientering om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg

Administrationen har arbejdet videre med organisationens beslutning om Fremtidens Lejerbo Frederiksberg. Alle afdelingsbudgetter for 2024-25 er således udarbejdet jf. beslutning fra mødet den 11. december 2023 og afdelingsmøderne i alle afdelinger har behandlet disse budgetforslag.

Til repræsentantskabsmøde den 29. februar 2024, er udsendt opsummering af arbejdet med Fremtidens Lejerbo Frederiksberg, se **5 bilag** til punktet.

Gunnar nævnte, at han ville tage det med i sin beretning, herunder at der har været mange muligheder for afdelingerne for at få indflydelse på den endelige løsning, men at nogle afdelinger har fravalgt dette. Det blev desuden understreget, at der i organisationsbestyrelsen er taget en endelig beslutning om et fælles Frederiksberg, men at der skal tages hensyn til de enkelte medarbejdere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.34. Orientering om 50-års jubilæumsfest

Fredag den 5. april 2024 er Lejerbo Frederiksberg vært i forbindelse med fejringen af organisationens 50-års jubilæum.

Der er arrangeret frokost for ejendomsfunktionærerne på Cafe Lindevang på dagen, fra organisationen deltager Gunnar.

Invitationen til fejringen 5. april, udsendes efter repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Alle afdelingsregnskaber udviser et overskud og er godkendte og forelagt afdelingsmøderne

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	35.131	-170.860	8.428.739	Årets resultat blev et overskud på kr. 35.131 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 170.860 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af møde- og selskabslokaler. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, målerpasning m.v, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.
235-0 - Seedorffs Vænge	260.241	185.222	5.253.748	Årets resultat blev et overskud på kr. 260.241 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning m.v, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares

				delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og renholdelse.
235-1 - Nordre Fasanvej	199.639	550.715	2.068.641	Årets resultat blev et overskud på kr. 199.639 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og drift af møde- og selskabslokaler.
237-0 - Solbjergvej	447.088	1.269.774	7.503.869	Årets resultat blev et overskud på kr. 447.088 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Årets overskud skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.
252-0 - Finsensvej	170.113	501.448	3.934.689	Årets resultat blev et overskud på kr. 170.113 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Det skyldes også renteindtægterne. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.
253-0 - Platanvej	350.512	461.508	7.405.575	Årets resultat blev et overskud på kr. 350.512 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.
254-0 - Vodroffsvej	280.167	431.018	3.555.024	Årets resultat blev et overskud på kr. 280.167 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Årets overskud skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.
266-0 - Ingemannsvej	120.192	355.761	4.448.860	Årets resultat blev et overskud på kr. 120.192 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af

				møde- og selskabslokaler. Overskuddet skyldes også renteindtægter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter.
276-0 - Sylows Alle	135.759	207.883	1.668.201	Årets resultat blev et overskud på kr. 135.759 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, andel i fællesfaciliteters drift, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, renovation, el og varme til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.
279-0 - Godthåbsvej	54.326	-34.427	661.591	Årets resultat blev et overskud på kr. 54.326 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 34.427. Overskuddet skyldes ikke budgetteret udgift til kursregulering og renteindtægt, samt lavere ejendomsskat og variable udgifter, herunder fællesudgifter i ejerforeningen.
444-0 - Kong Georgs vej	39.166	140.514	816.917	Årets resultat blev et overskud på kr. 39.166 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse og diverse udgifter. Resultatet skyldes også et tilskud fra boligorganisationen. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til el og varme til fællesarealer og almindelig vedligeholdelse.
450-0 - Peter Graus Vej	94.594	496.363	3.012.215	Årets resultat blev et overskud på kr. 94.594 , der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning m.v, renholdelse, andel i fællesfaciliteters drift og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Nedenfor fremgår lejereguleringerne i de enkelte afdelinger pr. 1/10 2024.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	1.060,67	1.064,53	3,86	0,36%
0203-0	Vodroffs Tværgade	Ældrebolig	1.085,59	1.089,45	3,86	0,36%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	939,80	957,71	17,91	1,91%
0235-0	Seedorffs Vænge	Ældrebolig	975,26	993,16	17,90	1,84%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	1.061,73	1.082,21	20,48	1,93%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	1.004,67	1.019,59	14,92	1,49%
0237-0	Solbjergvej	Ældrebolig	1.037,36	1.052,27	14,91	1,44%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	954,47	954,47	0,00	0,00%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	952,02	971,10	19,08	2,00%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	968,23	978,53	10,30	1,06%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	1.009,42	1.025,17	15,75	1,56%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	1.039,71	1.054,51	14,80	1,42%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	851,71	866,56	14,85	1,74%
0276-0	Sylows Alle	Ældrebolig	1.037,18	1.051,72	14,54	1,40%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.079,89	1.098,37	18,48	1,71%
0444-0	Kong Georgsvej	Ældrebolig	1.100,37	1.127,66	27,29	2,48%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.276,22	1.306,82	30,60	2,40%

Bestyrelsen godkendte afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025, herunder afdeling 253-0 Platanvej, som har forkastet deres budget for 1/10-2024 til 30/9 2025 på afdelingsmødet.

Budgetstigningen i afdeling 253-0 Platanvej er forårsaget af stigende henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt udgifter til ejendomsfunktionærer i forbindelse med indførelse af Lokalinspektørordning for hele Lejerbo Frederiksberg. Budgettvisten vil blive sendt til tilsynet.

Påbud fra Frederiksberg kommunes tilsyn på øgede henlæggelser i afdeling 235-0 Seedorff Vænge er indarbejdet i afdelingens budget for 2024/25 og godkendt på afdelingsmødet.

2.3. Orientering om driften – alle afdelinger

Medarbejderne yder i det daglige en meget stor indsats med at vedligeholde bygningerne, udenomsarealerne samt samarbejdet med afdelingsbestyrelserne.

Den øgede fokus på udgifterne de seneste år har medført, at nu er konto 115 i alle afdelinger holdt indenfor budgettet, og der sker en gradvis udbygning af bygningsdele på den planlagte vedligeholdelse.

Der leveres en meget stor hjælp fra driften i det daglige i enkelte lejemål, og med den daglige lille snak for at afhjælpe ensomhed og socialt udfordrede beboere.

Granskningsrapporterne forventes nu efter den seneste udmelding at kunne indgå som dialog værktøj i forbindelse med ejendomstjekkene i 2024 sammen med energimærkerapporterne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Den daglige drift følger aktivitetsplanen, og alle større vedtagne arbejder er i proces.

Ejendomskontoret bistår med adgang til lejemål forbindelse med det forarbejde rørprojektet medfører.

Råderetskøkkenerne er i fuld gang, og nu er de første køkkener afleveret og godkendt, og vi vil kunne håndtere at have flere sager i gang, så ventelisten kan afvikles.

Der er holdt møder med de 2 børneinstitutioner for at forbedre samarbejdet.

Den midlertidig parkeringsaftale med naboejendommen er underskrevet efter 10 års forhandlinger. Desværre er den endelige aftale forsinket på grund af den nuværende ejers ønske om at sælge deres ejendom.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Afdelingen har sammen med naboafdelingen arbejdet på at finde nye regler for parkering på deres fælles areal (forslaget blev dog nedstemt på afdelingsmødet 2024).

Det nødvendigt at få fremrykket arbejdet med de forvitrede fuger mellem altanpladerne og skillevæggene - der er udarbejdet foreløbig økonomi, og det er vedtaget på afdelingsmødet i januar 2024.

Ejendommen er udlagt som forurenede F0 og en enkelt F2 af Region Hovedstaden efter deres undersøgelser. Rapporten har været drøftet med afdelingsbestyrelsen. Der er opsat ventilation i en enkelt kælder, for at sikre dampene fra den tidligere papirfabriks virke, ikke trænger op i lejlighederne. Regionen gør ikke mere end registreringer, da det ikke er usædvanligt på

Frederiksberg, det har dog betydning for udgifterne på sigt, hvis der skal graves på ejendommen, da jorden skal køres på deponi. Alle beboere er orienteret med skrivelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Afdelingen har sammen med naboafdelingen arbejdet på at finde nye regler for parkering på deres fælles areal (forslaget blev dog nedstemt på afdelingsmødet 2024).

Der udført sikring af murhjørnerne og maling af vinduer mm. Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

Vejstykket foran ejendommen og indkørsel til Seedorff vænger er nu udlagt til offentligvej.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Der er enkelte beboere, der har oplevet lugtgener i deres lejemål, hvilke der arbejdes på at få løst hurtigst muligt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej

Vedligeholdelsesplanen følges; dog er det vurderet, at arbejdet med udskiftning af taget er udskudt, og ligeledes er indkøb af traktor udskudt. Endelig afventes det, at Frederiksberg Kommune afslutter og genindretter Platanvej, så afdelingen kan arbejde videre med indretning af arealet ud mod vejen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog er tagrenovering udskudt, idet taget vurderes at kunne holde længere end først antaget. Afdelingsbestyrelsen ønsker at fremrykke elevatorrenovering, hvilket blev vedtaget på afdelingsmødet februar 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Den store opgave med udskiftning af vinduerne har haft stort fokus og er gennemført i et fint samarbejde med afdelingsbestyrelsen og beboerne. Der har året igennem været en dialog med afdelingsbestyrelsen og driften omkring affaldsproblematikken, da der både er noget adfærdsmæssigt og måske for lille et affaldsskur. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Afdelingen har været uden afdelingsbestyrelse, men der er nu valgt en ny på afdelingsmødet i februar 2024. Der er arbejdet med projektet om udskiftningen af vinduer, der sker i 2024. Der er ligeledes ryddet op i en gammel sag om manglende aflæsning/afregning af vand til erhvervslejemålet og indkaldt til GF i Ejerforeningen april 2024. Derudover arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Beboerne har mærket en del til, at der bygges på nabogrunden, og driften har været udfordret med blandt andet affaldshåndteringen i byggeperioden. Fokus har været at få gennemført den vedtagne køkkenrenovering.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der har været afholdt møder med Landsbyggefonden og Frederiksberg kommune i efteråret 2023 vedr. nybyggeriet samt standen af den eksisterende ejendom.

Arbejderne med renovering af varmecentral, renovering af tag, altaner og elevatorer presser sig mere og mere på til at skulle udføres. Elevatoren i opgang 8 til de 52 lejemål, vil ikke kunne renoveres til en godkendt standard på den nuværende placering og væggen ved brandtrappen kan ikke bære en udbygning. Der arbejdes IKKE efter ejendommens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Eventuelt

Underskrift via Penneo
Formand Gunnar Bernhard Sørensen

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: 5.103.xxx.xxx

2024-03-19 09:51:50 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>**