

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer og Annette Lomholt Bidstrup samt suppleanter Jan Howardy, Brian Holm og Thyge Enevoldsen.

Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Susanne K. Jensen og som gæst Sanne Mortensen, som deltog under pkt. 3.3.

Afbud: Bestyrelsesmedlemmer Bent Isager-Nielsen og Rasmus Holme Nielsen samt suppleant Mikkel Rasmussen.

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

**Tirsdag, den 17. september 2024 kl. 16:00**

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	735
2.	Beslutningspunkter.....	735
2.1.	Godkendelse af fordeling af lønudgifter til driften i Lejerbo Frederiksberg .....	735
2.2.	Godkendelse af dækning af lokalinspektørs fratrædelse fra arbejdskapitalen .....	737
2.3.	Godkendelse af vikardækning ved uddannelse af egne medarbejdere.....	737
3.	Orienteringspunkter.....	738
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	738
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer .....	738
3.3.	Orientering om det boligsociale arbejde v/Sanne Mortensen .....	739
3.4.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	740
3.4.1.	Orientering om Styringsdialogmøde.....	740
3.4.2.	Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen .....	740
3.4.3.	Orientering om Inflationshjælp til beboere .....	741
3.4.4.	Orientering om sænkning af fremløbstemperatur fjernvarme .....	741
3.4.5.	Orientering om budgettvist afdeling 253-0 Platanvej .....	742
3.5.	Orientering fra Byg .....	742
4.	Eventuelt.....	744

### 1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet og særligt til Sanne Mortensen.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af fordeling af lønudgifter til driften i Lejerbo Frederiksberg

##### *Status for driften*

Lokalinspektøren fratrådte tirsdag den 27. august. Torsdag den 29. august blev medarbejderne i det nuværende driftsfællesskab præsenteret for en midlertidig organisation for Frederiksberg,

hvor alle nu er tilknyttet en varmemester, så de har mulighed for støtte og faglig sparring. Se bilag om midlertidig organisering.

Der er i Danmarksgården ikke en førstemand, og Jimmie hjælper derfor til med at passe afdelingens daglige telefontid og beboerhenvendelser de dage, hvor Casper er i skole på ejendomsserviceteknikeruddannelsen.

Der stor velvilje fra medarbejderne på hele Frederiksberg, som udviser stor fleksibilitet mht. at dække opgaver af for hinanden ved ferie og fravær. Der er ligeledes samlet op på, hvad afdelingerne under den hidtidige lokalinspektørordning gør udenfor åbningstid ved akutte henvendelser.

Deniz, Peter Graus Vej, og Christian, Seedorff Vænge, har netop været på synskursus, så vi hele tiden er sikre på at have nogen, der kan udføre ind- og udflyttersyn. Lejerbo har desuden netop startet op med digitale underskrifter på syn.

Afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelser er orienteret om den midlertidige drift ved mail af 30. august og 6. september 2024.

Byggesagerne og større renoveringssager behandles indtil videre hos driftschefen, herunder rørprojekt i de 5-værelses lejligheder samt fuger og altanskillevægge på Seedorffs Vænge, kloakpumpe på Ndr. Fasanvej, nedtagning af mur mod nabo på Platanvej efter påbud fra kommunen, ventilationsprojekt samt elevatorudskiftning på Ingemannsvej, mistanke om legionella i Danmarksgården, udskiftning af opgangsbelysning, ventilationsprojekt samt nyt vaskeri på Howitzvej/Solbjergvej, vinduesudskiftning på Godthåbsvej samt byggeri over skel på Kong Georgs Vej. Helhedsplan for Peter Graus Vej samt rørprojekt i Danmarksgården sker i samarbejde med Byggeafdelingen.

Vi skal afslutte årsregnskab pr. 30. september, og der afholdes i nær fremtid de årlige afdelingstjek. Det er driftschef og eventuelt varmemester, der deltager i afdelingstjekket i den enkelte afdeling

Der arbejdes på at ansætte en ny Lokalinspektør snarest muligt.

#### *Godkendelse af principper for lønfordeling budget 2025/26 og frem*

På sit møde i december 2023 besluttede bestyrelsen, at lønudgifterne for budgetåret 2024/25 skulle fordeles med 50% efter den hidtidige fordelingsnøgle og 50% pr. lejemål, samt at principperne for lønfordeling skulle tages op til fornyet godkendelse i 2024 forud for budgetmøderne vedr. budget 2025/26.

Siden da er overgangen til en ny organisering af driften i et samlet Frederiksberg rykket tættere på. Administrationen foreslår derfor, at lønudgifterne fra budgetåret 2025/26 og frem fordeles 100% efter antallet af lejemål i afdelingerne. Se bilag til punktet.

Susanne understregede, at der i årene frem skal kigges på en mere effektiv drift, herunder fælles indkøb af maskiner, samt en drift hvor ejendomsfunktionærerne kan hjælpe til på tværs i afdelingerne ved f.eks. udførsel af grønt arbejde mm.

Kjeld pointerede, at Lejerbo Frederiksberg er én organisation, og der bør være en fordeling, som er ens for alle, samt at der naturligvis hjælpes på tværs af afdelingerne.

Anders opfordrede til at fordelene ved ét fælles Lejerbo Frederiksberg blev foldet ud i referatet, hvilket er indført nedenfor:

Fordele ved fælles drift er b.la. følgende, nævnt i vilkårlig rækkefølge:

- Overkommelige organisatoriske enheder giver rum til bedre servicering af afdelinger, beboere og bestyrelser på det nærmest mulige niveau.
  - Varmemester og ejendomsfunktionærer har tilpas antal afdelinger og lejemål til, at de kender beboerne i "deres" afdelinger. Nærhed og personligt kendskab vægtes.
  - Lokalinspektør har tilpas antal afdelinger og bestyrelser til, at hun/han kan varetage større renoverings- og vedligeholdelsesprojekter, tilbudsindhentning for løbende arbejder i afdelingerne, samt varetage periodevis opfølgning på driften med bestyrelserne.
  - Smidighed mht. opgaveløsningen, kortere kommunikationsveje og dermed hurtigere eksekvering på rette niveau.
- Mulighed for sparring med kolleger på samme niveau på tværs samt mellem leder og medarbejder.
- Vide rammer for medarbejderudvikling, advancement inden for organisationen og dermed fastholdelse af medarbejdere.
- Fleksibilitet og smidighed i opgaveløsningen: Ved ferie og sygdom afløses på tværs. Ved større opgaver, fx hækklipning, kan kræfterne ligeledes forenes på tværs.

Gunnar var tilhænger af den fælles model, hvor afdelingerne hjælper hinanden, da den er bedre end tilfældig vikardækning. Ved fælles drift kan det sikres, at det er medarbejdere, som kender Lejerbo og afdelingerne i forvejen.

**Bestyrelsen godkendte principperne for fordeling af lønudgifter således, at de fra budgetåret 2025/26 fordeles 100% efter antal lejemål.**

## 2.2. Godkendelse af dækning af lokalinspektørs fratrædelse fra arbejdskapitalen

Lokalinspektørens fratrædelse efter mange års ansættelse betyder, at der i en forholdsvis lang periode vil være udgifter hertil. For at afdelingernes budgetter ikke belastes heraf foreslår administrationen, at godtgørelsen til den tidligere lokalinspektør dækkes af arbejdskapitalen.

Omfang og varighed vil fremgå på mødet.

Jeannette uddybede, at lokalt ansatte er ansat og lønnet af boligorganisationen, mens de administrative er ansat af administrationsorganisationen. Det betyder i bund og grund, at risikoen og udgiften for de lokalt ansatte påhviler boligorganisationen, mens den omvendt ved administrativt ansatte påhviler administrationsorganisationen Lejerbo.

Organisationen har uddelegeret ledelsesretten til administrationsorganisationen, hvorfor det er administrationen, der står for at ansætte, afskedige, påtaler samt øvrige forhold, der måtte vedrøre de lokalt ansattes ansættelsesforhold, jf. administrationsoverenskomstens § 3.

**Bestyrelsen godkendte dækning af lokalinspektørens fratrædelse fra arbejdskapitalen.**

## 2.3. Godkendelse af vikardækning ved uddannelse af egne medarbejdere

Det er meget glædeligt, at Casper Fischer har sagt ja til tilbuddet om at blive uddannet til ejendomsservicetekniker. Casper er påbegyndt uddannelsen et semester før planlagt ud fra skolens anbefaling.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at bevilge midlerne til elevuddannelse, og administrationen foreslår derfor, at der ansættes en 37 timers vikar i en 2-årig periode for at dække Caspers fravær med skole og ferie samt til at dække ind over, at vi pt. har yderst få medarbejdere i driftsfællesskabet, der kan lave bygningsgennemgange, betjene

beboerhenvendelser, indkøbsordre/budgetkontrol på håndværksarbejde, egen kontrol/dokumentation af brandsikkerhed, legepladser og vaskerier mm.

Udgiften forventes at blive på ca. 500.000 kr. årligt.

Baggrunden for, at det er nødvendigt med vikardækning, skyldes primært, at det ikke har været muligt at få ansat den anden elev pga. et meget tyndt ansøgerfelt. Administrationen vil fortsat arbejde for at få ansat en yderligere elev, men indtil det kan ske, vil der mangle hænder i driftsfællesskabet.

**Bestyrelsen godkendte vikardækning ved uddannelse af egne medarbejdere, ca. 500.000 kr. årligt, betalt fra arbejdskapitalen.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen

Gunnar berettede, at alle i går havde fået en overraskende meddelelse pr. mail om en mulig sammenlægning af DAB og Lejerbo. Gunnar forklarede lidt om baggrunden for beslutningen om at arbejde videre med en sammenlægning. I Lejerbo har vi bl.a. ressourcer og kompetencer, som kan udnyttes af et større flertal, hvorfor man i formandskabet og direktionen i en længere periode har forhandlet med DAB's formandskab og direktion om en fælles fremtid.

Den 11. og 12. oktober afholdes fælles seminar med DAB's bestyrelse, hvor de to bestyrelser skal mødes og se hinanden an. I december 2024 skal der tages en endelig beslutning i de to bestyrelser om, hvorvidt der skal stilles forslag til de to selskabers repræsentantskabsmøder i maj 2025 til endelig godkendelse.

Det skal bemærkes, at der ingen ændringer sker i organisationerne og afdelingerne. Der sker ligeledes ingen afskedigelser af personale i de to administrationer; der vil efter en sammenlægning være plads til alle.

Erik supplerede med, at der desuden skal ske et generationsskifte i direktionen i Lejerbo, hvorfor der lægges op til, at DAB's direktør bliver den administrerende direktør i et fælles administrationsselskab.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

##### Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

### **Inflationshjælp**

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

### **Hvilke kriterier gælder?**

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

På hovedbestyrelsens møde i august blev der desuden orienteret om at Lejerbos halvårsregnskab forventes at udvise et driftsunderskud på kr. 0 – minus 3 mio. Udlejningssituationen er uændret. It- og forretningsberedskabsplan blev gennemgået. Hovedbestyrelsens årlige besigtigelsestur går i år til Århus og omegn og finder sted den 24. og 25. september.

### **Gennemgang af Datatilsynet**

Datatilsynet fører tilsyn med boligselskaberne, hvor Lejerbo er blevet udpeget til gennemgang.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.3. Orientering om det boligsociale arbejde v/Sanne Mortensen**

På mødet deltog Sanne Mortensen og gav en status på hendes arbejde med det boligsociale i Lejerbo Frederiksberg. Der har i de seneste måneder været en lang række henvendelser til Sanne, og der er allerede på nuværende tidspunkt lukket en række sager.

Sanne udtrykte en stor bekymring over kontakten til Frederiksberg kommune, da det kan være svært at komme igennem.

Susanne pointerede, at der har været nogle uheldige anvisninger, hvor der har manglet støtte til beboerne fra indflytning. Der bliver brugt uhensigtsmæssigt meget tid fra såvel Sanne, driftschefen som ejendomsfunktionærerne til at løse udfordringerne.

Brian spurgte, hvor meget der skal til for at få smidt en beboer ud. Hertil svarede Susanne, at hvis kommunen ikke giver beboerne hjælp, så kører vi en juridisk proces for at sætte en beboer på gaden. En typisk udsættelsessag koster den respektive afdeling op til 30.000 kr., før den er effektueret og tager ca. 1. års tid inden udsættelsen er effektueret.

De kommunale besparelser, som skulle være effektueret i 2025, vil blive genforhandlet ved budgetforhandlingerne i september 2024.

Der var en drøftelse af, hvordan banderne er synlige i afdelingerne efter nedlukning af pusherstreet.

Sanne vil kontakte alle afdelingsbestyrelser for at spørge, om de ønsker et besøg og høre om mulighederne, og hun har allerede været ude ved 2 afdelingsbestyrelser.

Der var en drøftelse forebyggende hjemmebesøg, og der kan læses mere om tilbuddet via dette link: [Forebyggende hjemmebesøg \(frederiksberg.dk\)](https://www.frederiksberg.dk/forebyggende-hjemmebesog)

**Bilag** til referat: Oplæg gennemgået på mødet samt opslag om boligsocialt tilbud v/Sanne Mortensen.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **3.4. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

### **3.4.1. Orientering om Styringsdialogmøde**

Årets styringsdialogmøde er afholdt den 17. juni 2024 og forløb stille og roligt. Kommunen udtrykte tilfredshed med samarbejdet og den løbende kommunikation. Emner, som blev berørt på mødet, var fremløbstemperatur på fjernvarmen, afdelingernes økonomi; herunder behov for henlæggelser, bygge- og renoveringssager i organisationen, boligsocialt arbejde, kommunens budgetter samt det løbende samarbejde.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.4.2. Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).



De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.4.3. Orientering om Inflationshjælp til beboere**

På Frederiksberg er der kun to afdelinger, der har kvalificeret sig, 444-0 Kong Georgs Vej og 450-0 Peter Graus Vej. Den gratis måneds husleje er effektueret i september måned.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.4.4. Orientering om sænkning af fremløbstemperatur fjernvarme**

Bestyrelsen bevilgede på sit regnskabsmøde den 26. februar 2024 max 200.000 kr. ekskl. moms fra arbejdskapitalen til at få udarbejdet et overblik over, hvilke udfordringer de nye krav fra forsyningen om at sænke fremløbstemperaturen på fjernvarme har på afdelingernes fremtidige varmesystem.

Ved dette års styringsdialogmøde uddybede Frederiksberg Kommune på opfordring, at kommunen vil foretage en screening af, hvordan man kan forberede ejendommene til lavtemperaturfjernvarme. Her er der særligt fokus på de et strengede anlæg, hvilket er den type anlæg, de fleste af Lejerbo Frederiksberg afdelinger har. I forbindelse med kommunens screening vil man undersøge, om der er ejendomme, hvor man skal lave en lokal løsning, f.eks. ved at styrke og hæve temperaturen lokalt til ejendommen.

Frederiksberg Kommune følger tæt HOFORs udmeldinger om lavtemperaturfjernvarme. Det er således en pejling, at en omstilling af dele af fjernvarmenettet kan forventes i 2034.

Administration ser positivt på, at Frederiksberg Kommune har lyttet til de oplysninger boligsekskaberne har videregivet om, at det kan blive yderst omkostningsfuldt for lejerne, at man påtænker at levere en lavere fremløbstemperatur. Det er derfor administrationens opfattelse, at man bør afvente Frederiksberg Kommunes screening, inden Lejerbo Frederiksberg selv iværksætter undersøgelser af de forventede udfordringer og pris for afdelingerne ved lavtemperaturfjernvarme. Det bevilgede beløb fra arbejdskapitalen vil således ikke blive anvendt endnu, men bør holdes in mente til supplerende undersøgelser, når resultatet af Frederiksberg Kommunes screeninger foreligger.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.4.5. Orientering om budgettvist afdeling 253-0 Platanvej**

Der er på datoen for udsendelse af dagsorden endnu ikke truffet afgørelse i budgettvisten mellem afdeling 253-0 Platanvej og boligorganisationen. Sagen har været frem og tilbage i høring mellem hhv. afdelingsbestyrelsen og administrationen i to omgange i løbet af sommeren, og senest har administrationen leveret svar på en række uddybende spørgsmål fra tilsynet. Disse svar er nu sendt i en ny høringsrunde i afdelingsbestyrelsen med svarfrist den 20. september 2024. Det er derfor tvivlsomt, om der når at komme en afgørelse på tvisten inden den 1. oktober 2024.

Huslejestigningen på 2 % er varslet med 3 måneder til at træde i kraft pr. 1. oktober 2024, med forbehold for tilsynets afgørelse af budgettvisten. Dette er almindelig procedure i sager om budgettvister, og det gøres af hensyn til, at beboerne på denne måde vil have de fulde 12 måneder i budgetåret 2024/25 til at betale huslejestigningen, såfremt afgørelsen giver boligorganisationen medhold. Såfremt afgørelsen af budgettvisten medfører ændringer i afdelingens budget, så reguleres huslejen, så den bliver i overensstemmelse med tilsynets afgørelse.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **3.5. Orientering fra Byg**

##### **Afd. 1262-0 Vatnavej i København:**

Den 10. september har Byggeafdelingen oplyst, at de har modtaget nye krav om billigere boliger fra Københavns Kommune, hvilket medfører en ændring i det for bestyrelsen tidligere fremlagte projekt.

Den private developer er nu færdig med hans 177 private udlejningsboliger ud mod Englandsvej. Boligerne er at betegne som små er henholdsvis 32 og 52 kvadratmeter. Ejendommen er videre solgt til et norsk investeringsselskab.

De Almene boliger i samme projekt, men på Vatnavej har taget endnu et "uventet drej". Københavns Kommune har her i september 2024 meddelt os, at for at godkende skema A ansøgningen, så skal der nu indarbejdes et projekt med små billige boliger. Det rummer en mulighed for at opnå et tilskud på ca. 450.000 kr. pr. bolig. Og det tilskud skal anvendes til at bringe huslejen for disse boliger ned. Kommunen vil desuden have 100% anvisningsret til de små billige boliger (6 stk.) på 27 kvm

Lejerbos byggeafdeling oplyser, at der ikke er nævneværdige konstruktionsmæssige eller projekteringsmæssige ændringer, og i øvrigt har grundejer, som jo er interesseret i at



optræde som delegeret bygherre, allerede overtaget forpligtelsen til at ændre disse forhold i projektet.

Bygge afdelingen oplyser kort før organisationsbestyrelses mødet, at i praktisk betyder det, at de ungdomsboliger, som var tænkt anvendt til par i stedet mærkes som "særligt billige boliger". Det ungdomsboligbidrag, som vi derfor ikke opnår for disse boliger skulle så gerne modsvares af det tilskud, der skal nedbringe huslejen.

Susanne overbragte den seneste mundtlige besked fra Byggeafdelingen og spurgte til bestyrelsens holdning. Susanne gjorde bestyrelsen opmærksom på den forsinkelse, den almene del af boliger havde i forhold til den færdige private del, og nævnte risikoen for selve den almene del fortsat kunne gå i vasken, ved at den private developer allerede var færdig.

Gunnar understregede, at Lejerbo Frederiksberg gerne vil bygge i København, men ikke kun for Københavnerne, det skal også være for Lejerbos beboere.

Bestyrelsen udsatte behandlingen af punktet til næste organisationsbestyrelsesmøde den 12. december, hvor Byggeafdelingen inviteres til at gennemgå sagen.

#### **Afd. 450-0 Peter Graus Vej:**

Som bekendt er fremdriften med nybyggeri og helhedsplan (renovering) udfordret, fordi løsningerne er så bekostelige, at de ikke er realiserbare lige nu.

Bygge- og Udviklingsafdelingen og Forvaltning Storkøbenhavn har arbejdet på et ændret oplæg for at få skabt en løsning sammen med Arkitema. Der er afholdt møde med Frederiksberg Kommune juni 2024

Oplægget vil snarligt være tilrettet og kunne benyttes til en videre dialog med Frederiksberg Kommune. Fristforlængelse bevilget for bygherres indberetning af skema B til 1. april 2025.

#### **Afd. 203-0 Danmarksgården:**

Projektet med strømpeforing af faldstammer og udskiftning af udvalgte fordelerrør er under færdigprojektering og står foran udbud.

Tidsplanen omfatter opstart på gennemførelse fra foråret 2025 og forventeligt 8 måneder frem.

Opstilling til byggeplads og velfærdsforhold for beboerne påbegyndes før arbejderne igangsættes.

#### **Nye byggemuligheder**

Forvaltning Storkøbenhavn har i mail af maj 2024 gjort Byggeafdelingen opmærksom på følgende byggemuligheder i Frederiksbergregi ved offentliggjorte handler og vedtagne lokalplaner.

På Frederiksberg har Steffen Ebdrup, der er bestyrelsesformand for De Forenede Ejendomsselskaber (DFE) bekræftet, at de har erhvervet Prins Henriks gamle skole på Værnedamsvej – der er lavet lokalplan med erhverv og hotel i de bevaringsregistrerede bygninger, men der skal ligeledes bygges boliger i den tidligere skolegård.

Driftschefen har orienteret Byggeafdelingen og anbefalet dem at skabe kontakt til DFE og fortælle om kommunens krav om 25 % almene boliger – gerne FØR de andre boligselskaber laver en aftale. Det kunne nemt driftes sammen med den kommende afdeling på Platanvej 6.

[Tilbage på danske hænder: Historiske Frederiksberg-bygninger solgt for trecifret millionbeløb | frederiksbergliv.dk](https://dansk-byudvikling.dk/ny-plan-for-valby-idraetspark-et-helt-ny-bykvarter-med-boliger-hotel-og-erhverv/)

Københavns Kommune har i juni 2024 besluttet den endelige udvikling af Valby Idrætspark. Det er et projekt i 4 etaper, og her burde der være en rigtig god mulighed for et stort antal nybyggede familieboliger og måske i en partneringaftale som den på Englandsvej med ungdomsboligerne.

<https://dansk-byudvikling.dk/ny-plan-for-valby-idraetspark-et-helt-ny-bykvarter-med-boliger-hotel-og-erhverv/>

Lokalplanen overfor Lejerbo på Gl. Køge Landevej er ligeledes vedtaget, og Københavns Kommune har besluttet, at der skal opføres 25 % almene boliger. Driftschefen kontaktede developeren på opgaven for at tilbyde Lejerbos ekspertise indenfor alment byggeri – desværre er det AAB, der skal bygge der. Efter det oplyste, har de været med fra starten i mere end 3 år.

Forvaltning Storkøbenhavn har desværre ikke hørt mere fra byggeafdelingen på vores opfordringer til at kontakte de to førstnævnte.

Organisationsbestyrelsen bør overveje at indgå samarbejde med eksterne, for at man kan være med til at udvikle byggeri i en partneringkonstruktion. Det er fortsat yderst svært at få bygget alment som enkeltstående byggeri, men måske er der fortsat en mulighed i forbindelse med, at privat boligbyggeri kun får byggetilladelse ved, at der skal være indeholdt 25 % almene.

Der blev spurgt til bestyrelsen, om de var interesserede i at bygge alment der, hvor der stilles krav om 25 % almene boliger. Bestyrelsen tilkendegav, at der kun skal arbejdes videre med sager, som har en stor sandsynlighed for at blive gennemført.

Thyge nævnte, at der er nogle muligheder ved at samarbejde med privat developer. Der arbejdes i Frederiksberg Kommune med et regelsæt, der sikrer, at de almene boliger bliver bygget først, og ikke som de sidste med risiko for aldrig at blive opført.

Jeannette supplerede med, at administrationen havde fået en henvendelse om en byggemulighed fra SeniorBo og bad bestyrelsen forholde sig til, om det var noget, som administrationen skulle arbejde videre med. Der var ikke umiddelbart stemning for gå videre med sagen, da den indeholdt for få boliger samt en formodet meget høj grundkøbesum til, at det kunne blive en rentabel afdeling i drift. Dertil kommer, at sagen ville være svær at holde indenfor rammebeløbet for nybyg.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **4. Eventuelt**

Thyge fortalte fra budgetforhandlingerne, at 7 ud af 10 partier indgår i forhandlingen. Hospitalsgrunden er udskudt til 2027, og i første etape er der planlagt tre almene projekter som nybyg. Der er afsat grundkapital til de tre projekter, men formentlig vil de øvrige blive slettet af forliget. Bygning af et ekstra plejehjem i kommunen er droppet.

Den 7. oktober skal budgettet godkendes endeligt, hvori indgår ekstra 1.000.000 kr. I boligsocialt arbejde. Millionen består af en sløjfning af den vedtagne besparelse på 500.000 kr. fra sidste års budget samt nye 500.000 kr.

Fremtidige møder:

Organisationsbestyrelsesmøde den 12. december kl. 16.00 hos Lejerbo, Valby, med efterfølgende julebord på Café Lindevang.

Regnskabsmøde den 24. februar 2025, kl. 10.00 hos Lejerbo, Valby.

Repræsentantskabsmøde den 27. februar 2025, kl. 17.00 på Josty.

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: 5.103.xxx.xxx

2024-10-04 10:24:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: EBNZD-8IUWE-06X32-JHT13F-Y0QM1-38YOC

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**