

**Deltagere:** Formand Gunnar B. Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer og Annette Lomholt Bidstrup samt suppleanter Jan Howardy, Mikkel Rasmussen og Thyge Enevoldsen.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Susanne K. Jensen, Ole Jan Ulrik Petersen (Byg), Esben Nielsen (Byg) og Sanne Mortensen (Boligsocial medarbejder).

**Afbud:** Bestyrelsesmedlemmer Bent Isager-Nielsen og Rasmus Holme Nielsen samt suppleant Brian Holm.

## ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

**Torsdag, den 12. december 2024**

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst Gunnar bød velkommen til mødet .....	747
2.	Beslutningspunkter .....	747
2.1.	Godkendelse af yderligere honorar vedr. parkering 203-0 Danmarksgården.....	747
2.2.	Godkendelse af aftale om udslningsboliger .....	747
3.	Orienteringspunkter .....	748
3.1.	Orientering fra formanden v/ Gunnar Sørensen.....	748
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer .....	748
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	749
3.3.1.	Orientering om det boligsociale arbejde v/Sanne Mortensen .....	749
3.3.2.	Orientering om afdeling 276-0 40-års jubilæum .....	749
3.3.3.	Orientering om driften i Lejerbo Frederiksberg .....	749
3.3.4.	Orientering om forlængelse af aftale om boliger til ukrainske flygtninge .....	750
3.3.5.	Orientering om AlmenIndkøb .....	750
3.3.6.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling.....	750
3.3.7.	Orientering om afdeling 276-0 Sylows Allé .....	750
3.3.8.	Orientering om afdeling 444-0 Kong Georgs Vej .....	751
3.3.9.	Orientering om budgettvist i afdeling 253-0 Platanvej.....	751
3.3.10.	Orientering fra Byg.....	752
4.	Eventuelt.....	754

## 1. Velkomst

Gunnar bød velkommen til mødet.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af yderligere honorar vedr. parkering 203-0 Danmarksgården

Der har været afholdt møde med Frederiksberg Kommune den 31. oktober 2024, hvor naboens byggeplaner og særligt parkeringskrav hertil er drøftet. På mødet deltog advokat Jeppe Brandorff Stefansen, forvaltningskonsulent Anna S. Møller og forretningsfører Jeannette M. Larsen. Det står nu klart, at der fra kommunens side er en positiv tilgang til, at de mange tinglyste deklARATIONER og aftaler vedr. parkering i Danmarksgården forenkles.

Vi har nu taget kontakt til projektudvikleren på nabogrunden for at afsøge mulighederne for en aftale med naboen, herunder en forenkling af de mange tinglyste deklARATIONER samt aftaler fra tidligere. I de kommende forhandlinger inddrages advokaten i det omfang, det er nødvendigt, med respekt for økonomien, det indebærer.

Organisationen har den 18. april 2024 godkendt tilskud på 100.000 kr. til afdeling 203-0 Danmarksgården, til betaling af advokat. Vi kan allerede nu se, at der bliver brug for yderligere tilskud for at komme helt i mål. Første forhandlingsmøde vil vise, hvor langt parterne er fra hinanden, men det skal nok forventes, at der bliver brug for advokatens tilstedeværelse samt bistand til udarbejdelse af de forskellige tilpasninger i tingbogen.

**Bestyrelsen godkendte tilskud til afdeling 203-0 Danmarksgården til betaling af yderligere 100.000 kr. til advokathonorar, i alt 200.000 kr. fra arbejdskapitalen.**

### 2.2. Godkendelse af aftale om udslusningsboliger

Som forlængelse af Rammeaftalen for 2024-2027, hvori intentionerne om etablering af et samarbejde om udslusningsboliger er beskrevet, er udarbejdet aftale om udslusningsboliger, se **bilag** til punktet.

Anvisning til udslusningsboligerne sker indenfor den kommunale anvisning, som er aftalt i den nuværende Rammeaftale.

Susanne sidder i følgegruppen for hjemløseboliger og følger tæt op på, om den rette støtte følger med beboerne, når de flytter ind i boligerne. Der afholdes to møder om året i følgegruppen.

**Bestyrelsen godkendte aftalen om udslusningsboliger under forudsætning af, at de indgår i den samlede anvisning på 25 %, samt at de øvrige boligselskaber på Frederiksberg deltager.**

### 3. Orienteringspunkter

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

Gunnar berettede at begge hovedbestyrelser i DAB og Lejerbo har godkendt at indstille til deres repræsentantskaber, at administrationsselskaberne sammenlægges i 2025.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

##### Den mulige sammenlægning

På vores møde den 3. december 2024 besluttede vi enstemmigt at indstille sammenlægningen af Lejerbos administration med DAB's administration til vores landsrepræsentantskab til maj.

I løbet af oktober og november har vi i samarbejde med DAB's bestyrelse fået formuleret nye vedtægter og en sammenlægningsaftale, som bliver det, landsrepræsentantskabet skal tage stilling til.

Vedtægterne og sammenlægningsaftalen indeholder også en valgkredsstruktur, som vi kender den fra Lejerbo i dag; den indeholder også noget om størrelsen på et fælles landsrepræsentantskab og en overgangsperiode for bestyrelsen. Det sidste så vi kan nå at lære hinanden bedre at kende inden et nyvalg, og så vi som bestyrelse kan følge sammenlægningen helt til dørs.

Det er i øvrigt nogle af de emner, der vil blive foldet ud på dialogmøderne i det nye år. Mødet i København afholdes den 4. februar 2025, Næstved den 24. februar 2025 og Nordsjælland 4. marts 2025.

Når vi foreslår en sammenlægning, er det jo fordi, vi ønsker at fremtidssikre administrationen. Vi kan se, at der bliver behov for mange flere ressourcer i fremtiden, og fremfor for eksempel at skruer op for administrationshonoraret, ser vi den mulige sammenlægning som en rigtig god måde at skabe en stærk og robust administration til en fornuftig pris.

##### Miniguide til "GDPR i bestyrelsesarbejdet"

I bestyrelsesarbejdet – hvad enten det er i afdelings- eller organisationsbestyrelserne – kan vi ikke komme uden GDPR eller persondataskyttelse, som det også hedder. Vi har sikkert alle stiftet bekendtskab med reglerne, der ikke ligefrem er lette at sætte sig ind i. Derfor har Søren Rosenlund fra hovedbestyrelsen taget initiativ til at få udarbejdet en miniguide, der netop hedder "GDPR i bestyrelsesarbejdet".

Miniguiden er nogenlunde nem at sætte sig ind i og en god hjælp til at huske på reglerne i det daglige bestyrelsesarbejde. Så den vil vi gerne opfordre jer til at bruge.

Guiden ligger på hjemmesiden under "Bestyrelse" > "Vigtige papirer" > "Persondata"

<https://www.lejerbo.dk/bestyrelse/vaerktoejer/persondata-bestyrelser>

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

#### 3.3.1. Orientering om det boligsociale arbejde v/Sanne Mortensen

På mødet deltager Sanne Mortensen og giver en status på hendes arbejde med det boligsociale i Lejerbo Frederiksberg, herunder eksempler på de opgaver, hun har beskæftiget sig med indtil nu.

Sanne Mortensen gav en status på sit arbejde og fremlagde eksempler på de opgaver, hun har beskæftiget sig med indtil nu, herunder sager med konfliktmægling, mislighold, bekymringshenvendelser, der kan blive til sociale indsatser samt sager med ældre, som får et øget behov for hjælp i hverdagen. Sanne berørte også den politiske bevågenhed om det boligsociale arbejde.

Jeannette understregede, at i tilfælde med udbredt misligholdelse af et lejemål er det oftest afdelingen, der står med regningen, medmindre de er anvist af kommunen. Der kan derfor være mange penge at spare ved at have en boligsocial medarbejder ansat.

Annette nævnte, at hun havde arrangeret et møde med Borgmesteren om forhold, der fylder rigtig meget i Danmarksgården. Det var et godt møde, men det var tydeligt, at vi nærmer os et valgår, da der var blev lovet midler til aktiviteter, som tidligere er blevet beskåret.

Det boligsociale arbejde i Frederiksberg kommune er ændret, og der er etableret et nyt netværk for alle boligsociale medarbejdere, beboerdemokrater og andre med interesse for området. Annette og Sanne deltager i netværket, men der var en opfordring til at andre i organisationen også ville deltage.

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

#### 3.3.2. Orientering om afdeling 276-0 40-års jubilæum

Afdeling 276-0 kan fejre 40-års jubilæum i 2025. Afdelingen vil jf. tidligere beslutning modtage 5.000 kr. i tilskud, hvis afdelingen vælger at fejre jubilæet.

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

#### 3.3.3. Orientering om driften i Lejerbo Frederiksberg

Siden sidst afholdte organisationsbestyrelsesmøde i september 2024, har kontorassistent Jannie Lange Pedersen opsagt sin stilling, og er stoppet pr. 30. november 2024. I Jannies stilling er der ansat en erfaren administrativ varmemester, som startede 3. december 2024. Der er lagt en stram oplæringsplan for den nye administrative varmemester for at sikre, at kontoret kan køre så problemfrit videre som muligt.

De øvrige medarbejdere i driften har ikke tidligere haft adgang eller viden om brug af indkøbssystemer, udbudsregler og syn af lejligheder m.m. For at klæde medarbejderne på, har der som det første været afholdt kursus i brugen af Lejerbos system, samt givet øget mulighed for at tilgå hjælp via administrationen. I den kommende tid vil der være øget fokus på oplæring af medarbejderne, således at driften kan varetage de daglige opgaver, indtil en ny Lokalinspektør starter.

Der er ansat en ny lokalinspektør, Kim Mortensen, med opstart den 6. januar 2025. Kim kommer med mange års erfaring fra et varmemesterjob i en større afdeling i Lejerbo. Primært fokus i første kvartal vil være at lære afdelingerne i Lejerbo Frederiksberg at kende, herunder i særlig grad personalet. Dernæst vil Kim fokusere på kontakten til beboerdemokratiet for at sikre en god overgang til Fremtidens Lejerbo Frederiksberg.

Afdelingsbestyrelserne har løbende været orienteret om ansættelsesprocessen.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke alle afdelingsbestyrelserne for deres tålmodighed i denne overgangsfase og håber, at I vil tage godt imod de nye medarbejdere.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3.4. Orientering om forlængelse af aftale om boliger til ukrainske flygtninge

Den oprindelige aftale om boliger til ukrainske flygtning udløb i juni 2024. I aftaleperioden havde Lejerbo Frederiksberg forpligtet sig til at levere 11 boliger, hvoraf de 8 er leveret. Frederiksberg Kommunen har forespurgt til en forlængelse af den oprindelige aftale, indtil de aftalte boliger er leveret. Dette er drøftet i Administrativ styregruppe, hvor der var enighed om at aftalen, som oprindeligt var tidsbegrænset, kunne forlænges indtil alle boligselskaber havde leveret det aftalte antal boliger.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3.5. Orientering om AlmenIndkøb

AlmenIndkøb har i det kommende år planer om et udbud på trappevask. I Frederiksberg organisationen er den omsætning på ca. 5 mio. over 4 år til trappevask. Det betyder at Frederiksberg Lejerbo er EU udbudspligtig. Organisationen vil på mødet i februar 2025, blive bedt om at tage stilling hvordan udbud skal foretages for trappevask i organisationen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3.6. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som **bilag**.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.3.7. Orientering om afdeling 276-0 Sylows Allé

Sylows Alle er oprindeligt bygget med et bofællesskab med 4 lejemål. Frederiksberg Kommune har valgt at nedlægge bofællesskabet. De nuværende beboere fortsætter med at bo i deres lejlighed, mens den fraflyttede 1-rumsbolig tillægges arealet fra det fælles opholdsareal.

Ombygningen af den tidligere 1-rumsbolig i det nu nedlagte bofællesskab i stueetagen har været i udbud, og Bode A/S vandt opgaven – der var stor forskel i pris.

Den 5. december afholdes der informationsmøde med de tre oprindelige lejere fra bofællesskabet med støtte fra pædagoger og døvetolk. Beboerne vil fremover ikke have fælles opholdsstue og køkken.

Fremover genudlejes lejlighederne efter ventelisten, og der vil således fremover kunne tilbydes 4 2-rumsboliger på Sylows alle.

De 4 lejemål får alle beregnet nyt BBR areal og de 3 lejemål, der afgiver deres fællesareal, opnår en mindre månedlig huslejeopkrævning,

Arbejdet igangsættes den 9. december og forventes afsluttet til udlejning ca. 15. februar 2025.

Bode A/S har givet bud på 412.000 kr. inkl. moms. for ombygningen. Hertil kommer udgifter til rådgiver, brandrådgiver, byggesagsbehandling samt den tomgangsleje, der er akkumuleret, siden anvisningen til lejemålet gik tilbage til Lejerbo Frederiksberg fra Frederiksberg Kommune pr. 1. februar 2024. Selv med evt. uforudsete omkostninger samt udgift til afholdelse af informationsmøde for beboerne forventes omkostningerne til ombygningen af lejemålet dermed at kunne holdes inden for bevillingen på 1 mio. kr., som organisationsbestyrelsen gav på sit regnskabsmøde den 26. februar 2024.

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

#### **3.3.8. Orientering om afdeling 444-0 Kong Georgs Vej**

I sagen om salg af areal til naboejendommen Kong Georgs Vej 57-61 er byggeriet på nabogrunden nu ved at nærme sig sin afslutning. I forbindelse med salget af areal blev der indgået aftale med bygherren på nabogrunden om bl.a. hegn mellem de to ejendomme, tinglysning af afdeling 444-0's beboeres færdselsret gennem den fælles port, samt løsning til afhentning af affald fra afdeling 444-0.

Den endelige udformning af løsningerne er der nu drøftelser om. Naboen har sent i byggeprocessen ønsket at iværksætte byggeri af en rampe til transport af affald fra naboejendommen og ud gennem porten på tværs af det nye skel. Denne løsning med byggeri af en rampe over skel har ikke tidligere været nævnt, og er ikke umiddelbart en løsning, som hverken afdelingsbestyrelse eller administration er begejstrede for. Dialogen fortsætter med hjælp fra Lejerbos jurister.

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

#### **3.3.9. Orientering om budgettvist i afdeling 253-0 Platanvej**

Det kommunale tilsyn har endnu ikke truffet afgørelse i budgettvisten vedr. driftsbudgettet for 2024-25 i afdeling 253-0 Platanvej, og tilsynet kan ikke give en tidshorisont for, hvornår man forventer en afgørelse. Den manglende afgørelse kan blive en udfordring i den igangværende proces med fastlæggelse af afdelingens driftsbudget for 2025-26, hvor afdelingens udgifter på konto 114.1 til ejendomsfunktionærlønninger mv. ligeledes vil stige forholdsvis mere i denne afdeling end i organisationens øvrige afdelinger, jf. organisationsbestyrelsens beslutning den 17. september 2024 om, at lønudgifterne fremover skal fordeles 100 % efter antal lejemål i afdelingerne. Dato for budgetmøde med afdelingsbestyrelsen er endnu ikke faldet på plads.

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

### 3.3.10. Orientering fra Byg

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

Bygge- og Udviklingsafdelingen er ved at afslutte forhandlingerne og aftalegrundlaget med grundsælger, sidste møde afholdes primo december 2024. Projektet forventes at have et behandlet skema A, forhåbentlig inden jul.

Esben Nielsen deltog på mødet og fortalte at, sagen nu er nået så langt at de sidste detaljer er faldet på plads med Københavns Kommune således, at Skema A kan være godkendt inden jul.

Susanne nævnte, at bygherre er færdig med 140 boliger mod Englandsvej som står til udlejning nu. Vores bliver med fransk altan for at holde prisen nede.

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

##### **Nybyggeriet:**

Omfatter 20 familieboliger der etableres som 11 tagboliger og 9 rækkehuse mod Peter Graus Vej.

Det er efter grundige analyser kommet frem til, at etablering af tagboliger på de 3 blokke kræver en omfattende reovering af de 3 blokke samtidig med nybyggeriet.

Det vil sige, at et nybyggeri i denne udformning vil udløse en væsentlig udgift, som igen vil udløse væsentlige huslejestigninger for alle de eksisterende beboere.

Samlet set er Lejerbo selvfølgelig interesseret i, at afdelingen kan få tilvejebragt flere boliger, dels for at skabe en spredning i beboersammensætningen og dels for samlet at skabe en mere robust afdeling i fremtiden.

Lejerbo ved Forvaltning Storkøbenhavn og Bygge- og Udviklingsafdelingen arbejder derfor med en række løsninger, der ikke kræver etablering af tagboliger, men stadig skaber 20 nye familieboliger.

Dette drøftes blandt andet med Frederiksberg Kommune. Hvor vi har haft et dialogmøde om afdelingen medio november 2024.

Afdelingen har for år tilbage fået tilsagn om skema A til nybyggeriet, og vi har fået udsættelse af skema B til foråret næste år.

##### **Renovering:**

De 3 blokke er relativt ens på flere områder.

Dog adskiller blok 2 sig ved en større mængde boliger til en enkelt elevator, varmecentralens placering og fælleslokalet i kælderen.

Da en samlet reovering af alle 3 blokke er vurderet ikke at være realistisk, kan det være en mulighed at starte med den ene blok. Det undersøger vi for nuværende, om det kan være en løsningen sammen med flere alternative veje.

Det er også vigtigt, at en renovering af en eller flere blokke ikke bliver en hindring for et fremtidigt nybyggeri.

### **Nybyggeriet og renoveringen under et:**

For både nybyggeri og renoveringens vedkommende må vi erkende, at økonomien er kerneproblemet. Der er et reelt behov for renovering og nybyggeri kan give en god og langtidsholdbar sammensætning i afdelingen.

Dog er renovering bekostelig i sig selv, og nybyggeri er faktisk også svært at gennemføre for de rammevilkår, som lige nu er til stede.

Derfor er kerneopgaven også at finde løsninger, som er realiserbare ud fra en økonomisk betragtning.

Der kan derfor ikke sættes noget i gang før en løsning er forsvarligt afklaret både økonomisk, teknisk og selvfølgelig demokratisk.

Ole Pedersen deltog på mødet og uddybede sagen og dens forløb. **Bilag** gennemgået på mødet er vedhæftet referatet, hvori revideret forslag til etablering af nye boliger indgår. Forslaget er gennemgået med Stadsarkitekten, som har forhåndsgodkendt skitserne. Der udestår en afklaring med Stadsgartneren, da der er træer på grunden, som måske kræves bibeholdt eller nye træer plantet et andet sted på grunden.

På mødet blev der givet en accept af, at administrationen kan arbejde med det nye skitseforslag hen mod en godkendt skemasag inden sommerferien 2025.

### **Afd. 203-0 Danmarksgården**

Projektet med strømpeforing af faldstammer og udskiftning af udvalgte fordeler rør er nu udbudt. Der har været afholdt besigtigelse for de indbudte entreprenører, og tilbudsfristen er fastsat til mandag den 2. december kl. 13.00.

Alle 3 indbudte afleverede et tilbud på opgaven, og Cowi gennem går nu detaljerne i udbuddet. Den forventede byggestart er den 3. marts 2025 og forventeligt 8 måneder frem.

Susanne forklarede, at der er kommet ny projektleder på, som er god til udførselsfasen. Byg og Cowi er i gang med at gennemgå de modtagne tilbud. Susanne forklarede, at prisen har ændret sig over de sidste to år, hvorfor det muligvis skal behandles på et nyt afdelingsmøde.

Gunnar spurgte, om Byg er opmærksom på udbuddet af det gamle plejehjem ved Søndermarken. Esben vil undersøge, om det er noget, som kan være aktuelt. Thyge supplerede med, at bygningerne pt. fremstår som plejehjemsboliger med ukrainske flygtninge som lejere, som man skal regne med at overtage i en evt. handel.

Organisationen drøftede kortvarigt finansieringen af de påtænkte arbejder, og der var enighed om, at såfremt organisationens midler kunne komme i betragtning, forudsatte det en beslutning på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

Det forhold, at organisationen tager et orienteringspunkt til efterretning, er ikke ensbetydende med, at det er et godkendt forslag.

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



#### 4. Eventuelt

Kommende møder:

Regnskabsmøde den 24. februar 2025 kl. 10.00 på Gammel Køge Landevej 26

Repræsentantskabsmøde den 27. februar 2025 kl. 17.00 på Josty

Anders nævnte, at han i efteråret skrev til organisationsbestyrelsen, at han havde været på kursus i BL. På kurset blev der demonstreret et spil med samtalekort, som kan bruges til at få en bedre dialog. Anders overdrog spillet til Jeannette, som kunne give det til Lejerbos kursusafdeling til inspiration for hele Lejerbo.

Underskrift via Penneo

Gunnar B. Sørensen, formand

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Gunnar Bernhard Sørensen**

Underskriver

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-20 15:48:32 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>**