

Deltagere: Formand Gunnar Bernhard Sørensen, næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlemmer Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Annette Lomholt Bidstrup og Rasmus Holme samt suppleant Jan Howardy.

Fra administrationen: Susanne K. Jensen og Anna S. Møller (ref.). Esben Nielsen deltog under punkt 3.8.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bent Isager-Nielsen samt suppleanter Mikkel Rasmussen, Brian Holm og Thyge Enevoldsen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 24. februar 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147	756
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	756
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	757
1.3.	Meddelelser fra formanden	757
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse	757
2.	Beslutningspunkter	758
2.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	758
2.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	759
2.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026	761
2.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	761
2.5.	Godkendelse af ansøgninger om tilskud fra dispositionsfonden	761
2.5.1.	Godkendelse af fastansættelse af boligsocial medarbejder	762
2.5.2.	Godkendelse af revideret BAA efter licitation afd. 203-0 – faldstammer mv.	763
2.5.3.	Godkendelse af tilskud til adm. af ejerforeningen i afd. 279-0	763
2.6.	Godkendelse af råderetskataloger for afd. 235-0, 252-0 og 254-0	764
2.7.	Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen	764
3.	Orienteringspunkter	765
3.1.	Orientering om status på renoveringssager	765
3.2.	Orientering om konverteringer af lån i organisationen	766
3.3.	Orientering om ny antenneaftale Frederiksberg	766
3.4.	Orientering om BL kredskonference 1. kreds	766
3.5.	Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond	766
3.6.	Orientering om aftale om udslusningsboliger	767
3.7.	Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2024	767
3.8.	Orientering fra Byg	770
3.9.	Orientering om "sager" i organisationen	772
3.10.	Orientering om afdeling 203-0 Danmarksgården - parkeringsforhold	772
3.11.	Orientering om ny reform af kontanthjælpen	773
4.	Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147	773
4.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	773
4.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026	776
4.3.	Orientering om budgettvist i afdeling 253-0 Platanvej	776
4.4.	Orientering om driften – alle afdelinger	778
4.5.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	778
4.6.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge	779
4.7.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej	779

1.1.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	779
4.8.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej.....	779
4.9.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	779
4.10.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej.....	779
4.11.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej	780
4.12.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle	780
4.13.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej.....	780
4.14.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej.....	780
4.15.	Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej	780
5.	Eventuelt.....	780

Formand Gunnar Sørensen bød velkommen til mødet og indledte med at bemærke, at budgettvisten vedr. afd. 253-0 Platanvejs budget for 2024/25 nu er afgjort.

Gunnar pointerede, at tilsynets afgørelse specificerer, at det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at beslutte organiseringen af driften af afdelingerne, herunder at et driftsfællesskab skal omfatte alle afdelinger. Tilsynet bestrider altså ikke organisationsbestyrelsens beslutning om, at alle afdelinger under Lejerbo Frederiksberg fremover hører under samme lokalinspektørordning.

Ifølge tilsynets afgørelse må "antal lejemål" dog ikke anvendes som fordelingsprincip for udgifterne til ejendomsfunktionærer, hvorfor boligorganisationen er blevet pålagt at indføre nye principper for fordeling af udgifterne til ejendomsfunktionærer. Anna supplerede med, at administrationen nu arbejder med at udforme nye principper, og at de nye principper afstemmes med det kommunale tilsyn, inden de iværksættes. Herefter vil der ske en regulering af huslejeopkrævningerne for 2024/25.

Som punkt til næste møde ønsker bestyrelsen en oversigt over muligheder for byggeri i afdelingerne, idet boligorganisationen har fået henvendelse herom fra kommunen.

1. Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 29. februar 2024 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 2026
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2026
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 2025

Penneo dokumentnøgle: 58U1H-6O7B6-LQ8PK-VPIMZV-K0VQU-2KGXF

Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Brian Holm	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Thyge Enevoldsen	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025

Gunnar bemærkede, og Rasmus bekræftede, at de kommunalt udpegede medlemmer er udpeget for en fireårig periode, som udløber med udgangen af 2025, hvor der har været afholdt kommunalvalg. Primo 2026 udpeger den nye kommunalbestyrelse nye medlemmer og suppleanter til boligorganisationens bestyrelse.

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 26. februar 2024 udpegede organisationsbestyrelsen Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup, Kjeld Mikkelsen og Jan Howardy som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Mikkel Rasmussen blev udpeget som suppleant.

Næste Landsrepræsentantskabsmøde afholdes den 19. maj 2025 i Århus.

Bestyrelsen udpegede 3 af de 4 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab, nemlig Anders Kaare, Annette Lomholt Bidstrup og Kjeld Mikkelsen. Efterfølgende blev Liv Scheffel Sommer inviteret som det 4 medlem.

1.3. Meddelelser fra formanden

Gunnar berettede om positiv stemning ved de afholdte dialogmøder ifm. den mulige sammenlægning mellem administrationsorganisationerne Lejerbo og DAB. De to administrationsorganisationer ligner hinanden meget, har begge en god økonomi og administrationsgebyrerne dækker stort set samme ydelser.

Sammenlægningen berører som sådan ikke Lejerbo Frederiksberg, idet det kun er administrationsorganisationerne, der påtænkes sammenlagt. Der kommer ny samlet hovedbestyrelse, som i første omgang består af 32 medlemmer. Det første år afholdes der ikke valg, og i forbindelse med valget i 2027 reduceres hovedbestyrelsens størrelse til 25 medlemmer.

Gunnar og Erik redegjorde for den forventede kommende struktur i en evt. sammenlagt hovedbestyrelse.

Forventningen er, at administrationsbidraget vil kunne holdes i ro ved en evt. sammenlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik orienterede fra det seneste hovedbestyrelsesmøde, der blev holdt på Teams:

Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond

I slutningen af december gav Arbejdsmarkedets Feriefond besked om, at deres bestyrelse har besluttet at tildele Lejerbo 705.000 kr. fra fonden.

Det betyder, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vores beboere på en tiltrængt sommerferie. Det er en flot håndsrækning, Feriefonden giver os.

Der er dog stadig behov for, at den enkelte boligorganisation giver et mindre tilskud, hvis den ønsker, at dens beboere kan benytte sig af muligheden for at komme med på familieferierne.

Der vil også som altid være en yderst beskeden egenbetaling for deltagerne.

Orientering om restancer på huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følger vi med i, hvordan det generelt går med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer cirka 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Derudover havde der været orientering vedr. processen med mulig sammenlægning med DAB.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

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 og 2025-26.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 49,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 5 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 2,5 mio. kr., der henlægges til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 6,0 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på 2.832.000 kr.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på 25 mio. kr., hvoraf 0 tkr. er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt 33,1 mio. kr. heraf er 14 mio. kr. afsat til 450-0 Peter Graus Vej, til udgifter ifbm. skemasagen samt akut vedligeholdelse i perioden, indtil afdelingen er renoveret. De 4 mio. kr. er bevilget 1.12.2022 til skemasagen og de 10 mio. kr. er bevilget 26.2.2024 til akutte renoveringer.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen og revisionens formål og omfang. Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Anders bemærkede mht. dispositionsfonden, at bestyrelsen for år tilbage har truffet en beslutning om, at der en gang årligt behandles afdelingernes ansøgninger til dispositionsfonden, og at dette fortsat bør være et fast punkt på dagsorden, fx på forårsmødet.

Susanne redegjorde for, at administrationen de seneste år har fremlagt en oversigt over kommende renoveringsprojekter, både ud fra bygningers behov og ud fra afdelingsbestyrelseres ønsker, som oplæg til bestyrelsens beslutning om tildeling af tilskud fra dispositionsfonden. Næste granskning vil omhandle installationer i jorden, hvorfor tilskud til fornyelser af disse sandsynligvis også vil komme på tale.

Gunnar påpegede, at alle afdelingerne betaler ind til dispositionsfonden, og at den gamle beslutning om at "pengene skal tilbage til afdelingerne" fortsat gælder, dog under hensyntagen til, at afdelingerne ikke skal indbetale ekstra til dispositionsfonden (ud over andelen af de udamortiserede lån), og at der til enhver tid skal være midler til at hjælpe "nødlidende afdelinger" mht. uforudsete behov.

Gunnar pointerede, at der skal henlægges de nødvendige midler i afdelingerne til vedligeholdelsesarbejder. Dispositionsfondens midler skal ikke erstatte manglende opsparing.

Bestyrelsen besluttede, at man fremover vil anvende begge modeller – både administrationens oplæg mht. bygningernes behov OG mulighed for, at bestyrelserne kan søge på et fast tidspunkt om året. Der skal fortsat være det minimum i dispositionsfonden, så afdelingerne ikke skal betale ekstra, og tilskud kan kun bevilges til noget, som ikke skyldes manglende henlæggelser.

Susanne bemærkede om det nye drift- og vedligeholdelsessystem, som er under implementering, at det vil give forbedringer ift. mulighederne for at planlægge vedligeholdelsen.

Anders rejste ud fra regnskabet s. 26 note 3 spørgsmålet om, hvad der er årsagerne til de store afvigelser afdelingerne imellem mht. tab ved fraflytninger. Nogle afdelinger har intet henlagt, mens andre har forholdsvis store beløb henlagt. Dette uddybes på et kommende møde.

Bestyrelsen godkendte herefter organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.2. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

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, Vodroffs Tværgade (Danmarksgården)
- 253-0, Platanvej
- 276-0, Sylows Alle

- 279-0, Godthåbsvej
- 450-0, Peter Graus Vej

203-0 Vodroffs Tværgade (Danmarksgården)

Afdelingen påbegynder første etape af renovering af vandrette vandledninger samt foring af faldstammer i april 2025, i hvilken forbindelse der skal optages 30-årigt realkreditlån til en del af finansieringen. Projektet er godkendt på afdelingsmøde i februar 2024 med huslejestigning på ca. 5,48 % og herefter i organisationsbestyrelse og kommunens tilsyn. Organisationen yder tilskud til projektet på 4 mio. kr. fra dispositionsfonden.

253-0 Platanvej

Revisionen bemærker, at der i 2027/2028 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Administrationen bemærker, at dette var tilfældet i den version af vedligeholdelsesplanen, der blev udarbejdet sammen med budgettet for 2024/2025, og hvor der i forbindelse med tagrenovering skulle skaffes ekstern finansiering. I forbindelse med udarbejdelse af budget for 2025/2026 er vedligeholdelsesplanen revideret, og der er nu tilstrækkelige henlæggelser i 2027/2028. Til gengæld budgetteres der med ekstern finansiering i 2029/2030, hvor der planlægges renovering af afdelingens stigstreng og faldstammer.

276-0 Sylows Allé

Revisionen bemærker, at der i 2024/2025 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Administrationen bemærker, at afdelingen i 2023 har gennemført udskiftning af vinduer mm., i hvilken forbindelse der er godkendt ekstern lånoptagelse. Pga. forsinkelser og forskydninger i planlægning og udførelse af renoveringen, figurerer sagen først i vedligeholdelsesplanen for 2024/2025.

279-0 Godthåbsvej

Revisionen bemærker, at der i 2027/2028 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Administrationen bemærker, at dette var tilfældet i den version af vedligeholdelsesplanen, der blev udarbejdet sammen med budgettet for 2024/2025, og hvor der i forbindelse med elevatorrenovering skulle skaffes ekstern finansiering. Vedligeholdelsesplanen er revideret i forbindelse med budgetlægning for 2025/2026, og elevatorrenoveringen fremgår nu rettelig at ejerforeningens (279-1) vedligeholdelsesplan i stedet for afdelingens. Der vil dog fortsat i den forbindelse skulle skaffes ekstern finansiering til gennemførelse af renoveringen.

450-0 Peter Graus vej

Administrationen bemærker at situationen er kritisk, hvis der ikke findes en helhedsplansløsning, da afdelingen i de næste 5-10 år skal lånoptage mellem 50 til 60 millioner kroner, til at renovere 7 elevatorer, tag i uopvarmet loftrum uden undertag, rør installationer, altaner mm.

450-1 Peter Graus vej

Revisionen af afdelingen har givet anledning til følgende fremhævede forhold fsva. nybyggeriet i afdeling 450-0 Peter Graus vej:

- Vi henleder opmærksomheden på noterne i perioderegnskabet for afd. 450-1, samt eventualforpligtelserne anført i organisationsregnskabets note 19.
- Som det fremgår heraf, vil byggesagen som det nuværende skema A skitserer for afd. 450-1, ikke kunne realiseres.
- Der er i dialog med kommunen fundet en ændret udformning af projektet.
- For at det ændret projekt kan muliggøres, forudsættes det, at nuværende skema A annulleres, og der opnås godkendelse af nyt skema A, med dertilhørende opdateret maksimumsbeløb.
- Ved regnskabsaflæggelse er der endnu usikkerhed om hvorvidt byggeriet kan gennemføres. Såfremt byggeriet ikke kan gennemføres, kan det være nødvendigt at

nedskrive den bogførte værdi af ejendommens anskaffelsessum til en lavere netto realisationsværdi, hvorved organisationens egenkapital vil belastes med tilsvarende beløb.

- I forbindelse med udarbejdelsen af periode- og organisationsregnskabet er en eventuel lavere netto realisationsværdi af ejendommens anskaffelsessum ikke opgjort.
- Pr. 30. september 2024 er der afholdt omkostninger i byggesagen for 2.584 t.kr., og boligorganisationen har ved Byggeadministrationsaftale godkendt en potentiel økonomisk eksponering på op til 3.615 t.kr

Anders rejste spørgsmålet, hvilken betydning projektet vil have for dispositionsfonden, og hvilken risiko, der er. De penge, der er anvendt på BAA'en samt evt. grundkapital frem og tilbage, vil skulle betales af dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Budgettet viser en balance på 43,3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 5,5 mio. kr. Der henlægges ikke til arbejdskapitalen.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.

2.4. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der i regnskabsperioden 1/10 2024 – 30/9 2025) 64.619 kr. 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.

2.5. 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 vurderet levetid og økonomi.

Der har været afholdt afdelingstjek i alle afdelinger i efteråret 2024. Der arbejdes fortsat på at udvide konto 116 med alle væsentlige bygningsdele, så det giver et retvisende billede af bygningernes behov.

Granskningsrapporterne fra 2022 er frigivet fra LBF og drøftet med de enkelte afdelingsbestyrelser og væsentlige punkter er indført i årets udkast til budget med et G for at tydeliggøre, det stammer fra Granskningerne. Desværre er mange af granskningsrapporterne

mangelfulde og der ses ligeledes krav om store henlæggelser til etablering af ex. genveks ventilationsanlæg trods afdelingerne ikke har problemer med indeklima eller skimmel. Den eksterne granskning har næste gang i 2026/27 fokus på kloaker, installationer mm. Administrationen er allerede nu ved at gennemgå hvad tegningsmateriale, der skal anvendes og der vil i ejendomstjek 2025 blive lagt stort fokus på at sikre vi fremover bliver bedre til at henlægge til disse ting.

Afdeling 450-0 Peter Graus Vej har stort behov for renovering, 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. Der arbejdes pt. med muligheden for at ansøge om et nyt skema A, for derved at opnå støtte fra puljer samt et højere rammebeløb til de nye boliger.

Susanne omdelte en opdateret Oversigt over forventede større renoveringssager de kommende år på mødet. I forhold til 2024 er der kommet yderligere ét projekt på oversigten, som administrationen foreslår, tildeles et tilskud fra dispositionsfonden, nemlig udskiftning af stigrør i afdelingens 5-værelses lejemål. Disse er ikke skiftet ifm. den generelle udskiftning af stigrør i afdelingen i ca. 2012, idet rørene er gemt bag væggen i stuen, og det er omfattende at komme til dem. Projektet skal dog belyses yderligere, inden en egentlig ansøgning fremlægges for bestyrelsen.

Bestyrelsen tog redegørelsen om godkendte tilskud til renoveringssager i afdelingerne til efterretning.

2.5.1. Godkendelse af fastansættelse af boligsocial medarbejder

Lejerbo Frederiksberg har siden 1. juni 2024 haft en boligsocial medarbejder ansat. Der har siden ansættelsen været løbende opfølgninger i forhold til aktiviteter og resultater overfor såvel afdelingsbestyrelser som organisationsbestyrelsen. Ansættelsesforholdet var aftalt som en begrænset periode på 1 år, og med mulighed for fastansættelse efter udløb af denne periode.

Det har vist sig at være til stor gavn for afdelingerne at have en boligsocial medarbejder tilknyttet hele organisationen. Kontakt til udsatte beboere og formidling af hjælp fra Frederiksberg kommune via den boligsociale medarbejder, har hjulpet særligt vores ejendomsfunktionærer i det daglige.

De økonomiske fordele ved en fastansættelse kan ikke opgøres præcist, men det er sandsynliggjort via den løbende opfølgning overfor organisationsbestyrelsen, at der allerede har været og vil være en fremtidig økonomisk gevinst. Gevinsten skal ses som både økonomisk, men i høj grad også et bedre liv for de sårbare beboere og deres naboer. Se bilag til punktet.

Bestyrelsen drøftede behovet i boligafdelingerne, herunder at den boligsociale netværksmedarbejder bidrager til at mindske distancen mellem beboerne med behov og de relevante kommunale instanser og andre aktører.

Bestyrelsen besluttede, at den boligsociale medarbejder fastansættes og finansieres af arbejdskapitalen. Såfremt den boligsociale medarbejder bidrager til gennemførelsen af renoveringsprojekter i boligafdelingerne, bidrager disse projekter forholdsmæssigt til medarbejderens løn, som det er tilfældet med rørrenoveringen i Danmarksgården samt den kommende bygge-/renoveringssag på Peter Graus Vej.

Bestyrelsen undrede sig over, at andre boligselskaber på Frederiksberg tilsyneladende har medarbejdere, der finansieres 100 % af Frederiksberg Kommune og bad administrationen undersøge dette og give svar i referatet.

Til referatet oplyser Frederiksberg Kommune, at der er flere modeller, men at der ikke er tale om, at boligorganisationer eller afdelinger får medarbejdere direkte finansieret af kommunen.

I helhedsplanen i det gamle Søndermarkskvarteret er de boligsociale medarbejdere ansat af FFB, mens Frederiksberg Kommune medfinansierer i størrelsesordenen 19 % af de samlede udgifter til helhedsplanen.

Frederiksberg Kommune har selv fire kommunale boligsociale medarbejdere ansat, som udfører aktiviteter i både de kommunale ejendomme og i almene boligafdelinger. To af medarbejderne er primært tilknyttet hhv. Solbjerg Have og Stjernen, men de fire medarbejdere har forskellige ansvarsområder og løser også opgaver på tværs af boligafdelingerne. De fire kommunale boligsociale medarbejdere er ansat af Frederiksberg Kommune og refererer til en chef i kommunen, men samarbejder med boligselskabernes egne boligsociale medarbejdere. De kommunale boligsociale medarbejdere kan også indgå i samarbejder med Lejerbos afdelinger efter aftale.

Bestyrelsen besluttede at fastansætte den boligsociale medarbejder i Lejerbo Frederiksberg, samt at udgiften dækkes fra arbejdskapitalen, med forholdsmæssige bidrag fra renoveringsprojekter i afdelingerne, hvor den boligsociale medarbejder bidrager til gennemførelsen af projekterne.

2.5.2. Godkendelse af revideret BAA efter licitation afd. 203-0 – faldstammer mv.

Bygge- og udviklingsafdelingen indstiller **den vedlagte BAA efter licitation med tilhørende bilag** til godkendelse hos Boligorganisationen Lejerbo Frederiksberg.

Den tidligere godkendte BAA af dato 02.05.2023 blev godkendt med en forventet anlægssum på 22.039.659 kr. Efter afholdt licitation i december 2024 endte den samlede anlægssum på 25.479.330 kr. Årsagen hertil skal ses i den samlede prisudvikling på markedet samt afsat beløb på 200.000kr til boligsocial medarbejder og 150.000 kr. til genhusningskonsulent allokeret til byggesagen.

Anlægsbudgettet udviser efter licitation en huslejestigning på 4,83%, som blev taget til efterretning på afdelingsmødet den 6. februar 2025. Huslejestigningen er mindre end den tidligere godkendte huslejestigning på 5,48% vedtaget på afdelingsmødet februar 2023. Årsagen hertil er tilsagn om 4 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Der er underskrevet en kontrakt med Per Aarsleff betinget af finansiering og kommunal godkendelse.

Bestyrelsen godkendte revideret BAA for afd. 203-0 efter licitation samt revideret lånoptagelse på ca. 20,2 mio. kr. og dertilhørende huslejestigning.

2.5.3. 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 2023/24 20.327 kr., og vil forekomme årligt, indtil organisationsbestyrelsen trækker godkendelsen tilbage.

Tilskuddet udgør i budgetåret 2024/25 19.000 kr. og i 2025/26 20.000 kr. og vil forekomme indtil organisationsbestyrelsen trækker godkendelsen tilbage.

Bestyrelsen godkendte tilskud til afdeling 279-0 Godthåbsvej til dækning af administrationsbidrag i ejerforeningen 279-1 i 2023/24, 2024/25 samt 2025/26. Tilskuddet gives årligt, og udgør det altid værende administrationsbidrag for ejerforeningen 279-1, indtil organisationsbestyrelsen trækker tilskuddet tilbage.

2.6. Godkendelse af råderetskataloger for afd. 235-0, 252-0 og 254-0

Afdelingsmødet i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge har den 10. februar 2025 godkendt råderetskatalog for afdelingen. Råderetskataloget er vedlagt som **bilag** til punktet. Det indstilles nu, at organisationsbestyrelsen ligeledes godkender råderetskataloget for afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.

Afdelingsmødet i afdeling 252-0 Finsensvej / Wilkensvej har den 12. februar 2025 godkendt råderetskatalog for afdelingen. Råderetskataloget er vedlagt som **bilag** til punktet. Det indstilles nu, at organisationsbestyrelsen ligeledes godkender råderetskataloget for afdeling 252-0 Finsensvej / Wilkensvej.

Afdelingsmødet i afdeling 254-0 Vodroffsvej har den 27. januar 2025 godkendt råderetskatalog for afdelingen. Råderetskataloget er vedlagt som **bilag** til punktet. Det indstilles nu, at organisationsbestyrelsen ligeledes godkender råderetskataloget for afdeling 254-0 Vodroffsvej.

Bestyrelsen godkendte råderetskatalogerne for afdeling 235-0 Seedorffs Vænge, afdeling 252-0 Finsensvej / Wilkensvej og afdeling 254-0 Vodroffsvej.

2.7. Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: kr. 58.500, svarende til kr. 56 pr. lejemål inkl. moms.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'. For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal I godkende tilbuddet på dette møde.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse. I fald at det endelige tilbud fra KLA overstiger det forventede beløb ovenfor, er der lagt en mindre buffer ind i beløbet til godkendelse nedenfor.

Bestyrelsen godkendte en samlet udgift på op til 65.000 kr. inkl. moms fra arbejds-kapitalen, til dækning af gennemgangen af deklarationsbrevene fra Vurderingsstyrelsen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering om status på renoveringssager

203-0 Danmarksgården

Kollektiv råderet køkkener

Den kollektive råderet på køkkener er i gang og der er medio februar 2025 renoveret 21 køkkener, mens 4 er undervejs. Der er indtil nu anvendt ca. 1,5 mio. kr. af rammen. I løbet af foråret optages lån til de første færdige køkkener, og lejernes forbedringsforhøjelse reguleres på plads. Der er fortsat interesserede beboere, og det forventes, at der etableres 35-40 køkkener i de kommende år.

Renovering af vandrette vandledninger og faldstammer 1. etape.

Som nævnt under punkt 2.5.2, har projektet været i udbud, der er indgået aftale med Aarsleff, og byggestart forventes i april 2025 under forudsætning af fornyet godkendelse i Frederiksberg Kommune.

276-0 - Sylows Allé ombygning

Ombygningen af det 1-værelses lejemål til et 2-værelses nærmer sig sin afslutning, og udlejning kan iværksættes, så snart de sidste godkendelser foreligger.

279-0 - Godthåbsvej vinduer m.m.

Vinduesrenovering er gennemført og afsluttet med godt resultat mht. såvel støjreduktion som bedre isoleringsevne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.2. Orientering om konverteringer af lån i organisationen**

Jf. bestyrelsens tidligere beslutning kan det oplyses, at der ikke er konverteret lån i organisationens afdelinger i 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.3. Orientering om ny antenneaftale Frederiksberg**

Lejerbos jurister har udarbejdet en kravsspecifikation og materialet forventes udsendt til interesserede antenne/internetleverandører i foråret 2025. Indgåelse af nye aftaler skal ske separat for hver afdeling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.4. Orientering om BL kredskonference 1. kreds**

Den 15. marts 2025 afholder BL en konference for 1. kreds i København. Temaet for konferencen er *Kommunevalg 2025 og levende demokratiske fællesskaber*. Administrationen har den 22. januar 2025 på opfordring fra Anders Kaare, udsendt invitationen til organisationsbestyrelsens medlemmer.

Anders Kaare, Gunnar Sørensen og Kjeld Mikkelsen har tilmeldt sig kredskonferencen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.5. Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond**

Som godkendt på organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksberg den 29. februar 2024 fortsætter ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6. Orientering om aftale om udslningsboliger

BL´s 1. kreds har på deres møde den 27. januar 2025 godkendt aftale om udslningsboliger på Frederiksberg. Lejerbo Frederiksberg har på organisationsbestyrelsesmøde den 12. december 2024 godkendt aftalen, under forudsætning af at boligerne anvises indenfor den almindelige anvisningsret til kommunen på 25%.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7. Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2024

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

Ventelisten for familieboliger har 7.210 ansøgninger i **hele organisationen** den 15. januar 2025:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S147	Ekstern		4.571	20.047	26.741	22.845	3.962	1.851	80.017	5.208
S147	Ekstern	X	1.854	8.049	9.329	7.047	1.180	530	27.989	1.841
S147	Intern venteliste		22	137	249	280	66	25	779	116
S147	Intern venteliste	X	16	111	127	133	20	6	413	45
			6.463	28.344	36.446	30.305	5.228	2.412	109.198	7.210

Fordelingen af ansøgningerne til familiebolig på ventelisten **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern		1.223	2.250	2.845	2.405	0	0	8.723	3.499
2030	Ekstern	X	485	911	995	763	0	0	3.154	1.255
2030	Intern venteliste		6	20	29	28	0	0	83	43
2030	Intern venteliste	X	7	12	13	16	0	0	48	24
2350	Ekstern		0	2.371	3.268	2.836	1.965	0	10.440	3.893
2350	Ekstern	X	0	943	1.127	857	583	0	3.510	1.354
2350	Intern venteliste		0	16	32	43	35	0	126	66
2350	Intern venteliste	X	0	13	16	18	10	0	57	29
2351	Ekstern		0	2.034	2.689	2.370	0	0	7.093	3.137
2351	Ekstern	X	0	811	927	734	0	0	2.472	1.103
2351	Intern venteliste		0	11	24	27	0	0	62	36
2351	Intern venteliste	X	0	10	11	11	0	0	32	19
2370	Ekstern		1	12	3.298	2.917	1.997	1.851	10.076	3.788
2370	Ekstern	X	2	11	1.168	896	597	530	3.204	1.265
2370	Intern venteliste		0	0	30	41	31	25	127	56
2370	Intern venteliste	X	1	1	20	21	10	6	59	30
2520	Ekstern		1.202	2.275	2.892	2.554	0	0	8.923	3.457
2520	Ekstern	X	503	900	1.007	773	0	0	3.183	1.217
2520	Intern venteliste		4	8	14	20	0	0	46	26
2520	Intern venteliste	X	3	9	8	12	0	0	32	16
2530	Ekstern		1.265	2.482	3.203	2.562	0	0	9.512	3.789
2530	Ekstern	X	538	994	1.124	770	0	0	3.426	1.352
2530	Intern venteliste		6	20	33	32	0	0	91	52

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2530	Intern venteliste	X	3	16	16	13	0	0	48	26
2540	Ekstern		0	2.150	2.869	2.528	0	0	7.547	3.320
2540	Ekstern	X	0	868	1.035	813	0	0	2.716	1.222
2540	Intern venteliste		0	20	32	33	0	0	85	46
2540	Intern venteliste	X	0	17	18	16	0	0	51	27
2660	Ekstern		0	2.056	2.641	0	0	0	4.697	2.884
2660	Ekstern	X	0	834	925	0	0	0	1.759	1.070
2660	Intern venteliste		0	14	28	0	0	0	42	31
2660	Intern venteliste	X	0	12	12	0	0	0	24	16
2760	Ekstern		880	2.431	3.036	2.622	0	0	8.969	3.790
2760	Ekstern	X	326	938	1.021	782	0	0	3.067	1.278
2760	Intern venteliste		6	17	27	33	0	0	83	46
2760	Intern venteliste	X	2	11	13	15	0	0	41	23
2790	Ekstern		0	1.986	0	2.051	0	0	4.037	2.784
2790	Ekstern	X	0	839	0	659	0	0	1.498	1.025
2790	Intern venteliste		0	11	0	23	0	0	34	27
2790	Intern venteliste	X	0	10	0	11	0	0	21	16
			6.463	28.344	36.446	30.305	5.228	2.412	109.198	

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: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	913	39	4,27
Total	913	39	4,27

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	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 lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	907	64	7,06
Total	907	64	7,06

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	252	2	1	5	5	0	0	0		13	5,16
		2030		252									13	
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	185	0	1	7	2	1	0	0		11	5,95
		2350		185									11	
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	1	1	0	0	0	0		2	6,25
		2351		32									2	
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	94	0	0	2	1	1	0	0		4	4,26
		2370		94									4	
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	1	0	0	3	0	0	0		4	7,55
		2520		53									4	
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2530		130									0	
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	0	0	0	0	0		0	0,00
		2660		60									0	
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	28	1	1	1	1	0	0	0		4	14,29
		2760		28									4	
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2790		14									0	
Hovedstadsregion	S147	4501	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		4501		20									0	
				913									39	

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	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	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 er på 11,7 og i 2023 på 11,3 samt i 2024 på 11.
I afd. 252 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Lejere, der fraflyttede i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024, har i gennemsnit en bo-periode er på knapt 15 år.
Den længste bo-periode var i afd. 254 med 22 år og den korteste i afd. 444 med 6 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8. Orientering fra Byg

Nybyggeri:

Afd. 1262-0 Vatnavej i København:

Al ansøgningsmateriale til Skema A færdiggjort og sendt ind til Københavns Kommune 2024 således, at projektet kunne komme med til Borgerrepræsentationsmøde til godkendelse 2024.

Københavns Kommune måtte dog i december 2024 melde ud, at de ikke kunne nå det alligevel på grund af langtidssygemelding.

Der ansøges derfor igen 2025 og økonomi skal opdateres med forhøjet maksimumbeløb. Dette gøres 1. kvartal 2025.

Skema A tilsagn skal dog ikke længere godkendes af Borgerrepræsentationen (godkendelsen sker nu administrativt). Dette taler for, at få svar væsentligt hurtigere fra Københavns Kommune.

Esben Nielsen deltog under punktet og tilføjede, at Københavns Kommune har bedt om at få opdateret et miljødokument, der er udløbet. Derudover vil Københavns Kommune se underskrevne aftaler med den delegerede bygherre, og disse er fremsendt fra dennes advokat til Lejerbo.

Endelig fremlagde Esben, at der ikke er brugt flere penge på projektet end sidst.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afd. 450-0 Peter Graus Vej:

Der er afholdt møde med Frederiksberg Kommune samt Social- og boligstyrelsen, for afklaring af hvorvidt det principielt er muligt at nedlægge skema A og genoptage med et nyt afsæt principgodkendt hos organisationen. Muligheden foreligger, og såvel kommunen som styrelsen var positivt stemt herfor.

Der er tillige afholdt møde med stadsgartneren på Peter Graus Vej, for at vurdere hvilke træer og øvrige beplantninger, som skal bevares eller kan reetableres andre steder på grunden.

Der arbejdes nu videre med grundlaget for et nyt skema A på nybyggeri samt i hvilket omfang der kan søges støtte fra Landsbyggefonden til renovering af eksisterende afdeling, herunder afklaring af tidligere forbrugte beløb i den oprindelige Skemasag.

Ved nedlægning af nuværende Skema A og oprettelse af nyt, giver det mulighed for at søge forskellige puljer administreret hos Social- og boligstyrelsen samt hos Landsbyggefonden. Disse muligheder afsøges løbende frem til et godkendt skema A.

Uagtet om den oprindelig sag skulle fortsætte eller vi opretter en ny skemasag, vil afdelingsmødet skulle behandle projektet, da der er væsentlige ændringer. Det samme gælder organisationsbestyrelsen, som har det overordnede ansvar for afdelingens drift og vedligeholdelsesmæssige tilstand.

Susanne mindede om, at der er sket udskiftning i afdelingsbestyrelsen, hvorfor det inden længe bør afklares, hvem der fremover skal deltage i byggeudvalget fra hhv. afdelingen og organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afd. 203-0 Danmarksgården:

Jf. dagsordens punkt 2.5.2 vedr. godkendelse af opdateret BAA: Inden tilbudsfristen udløb den 2. december 2024 kl.13.00 modtog vi 3 tilbud, der alle overholdt de konditions-mæssige krav. Evalueringsrapporten fra Cowi indstillede at Aarsleff tildes kontrakten. Kontraktforhandlingen med Aarsleff blev forskudt, men er nu fremsendt til underskrift, dog betinget af skema B og kommunal godkendelse. Torsdag den 6. februar 2025 på afdelingsmødet blev beboerne orienteret yderligere om den verserende byggesag og den forventede opstart 14. april 2025 og med aflevering den 6. februar 2026.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Særligt om Platanvej:

På sidste møde orienteredes om at den kommunale forvaltning har bedt firmaet bag om at udskyde ansøgning om etablering af butik til efter kommunalvalget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**Nyt punkt – interessetilkendegivelse om nyt projekt**

Esben orienterede om, at Bygge- og Udviklingsafdelingen samme formiddag havde indsendt interessetilkendegivelse til Københavns Kommune på vegne af Lejerbo Frederiksberg ifm. et nyt projekt. Der forventes svar medio marts, om KK vil gå videre med Lejerbo Frederiksbergs forslag. Endelig beslutning herom forventes i juni 2025. Hvis organisationens projekt går videre, skal bestyrelsen godkende økonomi ifm. udarbejdelse af projekt. Dette træffes der beslutning om til den tid.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.9. Orientering om "sager" i organisationen**

Der har været 14 husordenssager i perioden mod perioden før med 31 husordenssager. Sagerne har drejet sig om husdyr, lugt/affald, manglende afhentning af vasketøj i vaskekælder, tyveri af strøm, blomsterkasser på altan, og Peter Graus Vej, som topper med 3 støjklager samt 2 klagesager over elscooter.

Der har være en enkelt sag på Solbjergvej om utryghedsskabende adfærd.

Fraflytningssager:

3 i alt, som alle er fastholdt, hvoraf en var om misligholdelse og en om vanrøgt.

Indflytningsklager:

3 i alt, klage over røglugt, manglende slibning af gulve samt lyden af rislende vand.

Driftsklager:

5 i perioden om fugt i kælderrum, vandtemperatur, græsslåning og klage over ridsede biler under græstrimming.

Forbrugssager:

2 om varmeregnskab.

Beboerklagenævnssager:

En enkelt der handlede om en skillevæg, som vi oplyste ville blive nedtaget ved en fraflytning. Beboerne var på det tidspunkt ikke i færd med at fraflytte, så Beboerklagenævnet afviste sagen.

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

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.10. Orientering om afdeling 203-0 Danmarksgården - parkeringsforhold**

Der har i løbet af efteråret 2024 og vinteren 2025 været afholdt en række møder med Frederiksberg kommune, Danmarksgårdens advokat samt med en repræsentant fra modparten.

Møderne har resulteret i at, der nu er accept fra begge parter af en varig løsning. Sagen overdrages nu til advokaten, der skal stå for udarbejdelse af dokumenterne. Alle aftaler, herunder aftale om fremtidig drift og vedligeholdelse vil blive tinglyst på ejendommene.

Annette uddybede aftalen og glædede sig over, at den var kommet på plads.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11. Orientering om ny reform af kontanthjælpen

Anna orienterede om følgende, som var et nyt punkt i forhold til den udsendte dagsorden:

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147

4.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Alle afdelingsregnskaber med undtagelse af afd. 276-0 og 444-0 udviser et overskud. Alle afdelingsregnskaber er godkendte og forelagt afdelingsmøderne.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	894.978	793.117	8.934.089	Årets resultat blev et overskud på kr. 894.978, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer og målerpasning m.v. Overskuddet modsvares delvist ved flere udgifter til vandafgift, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt drift af møde- og selskabslokaler. Årets overskud skyldes også renteindtægter og et tidligere afsat beløb til boligsocialt partnerskab.

Penneo dokumentnøgle: 58U1H-6O7B6-LQ8PK-VPMZV-K0VQU-2KGXF

235-0 - Seedorffs Vænge	892.831	1.103.053	6.424.125	Årets resultat blev et overskud på kr. 892.831, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, målerpasning mv, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, andel i fælles faciliteters drift samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation og renholdelse. Årets overskud skyldes også renteindtægter.
235-1 - Nordre Fasanvej	251.860	685.575	2.558.914	Årets resultat blev et overskud på kr. 251.860, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, målerpasning mv, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation. Årets overskud skyldes også renteindtægter.
237-0 - Solbjergvej	612.437	1.471.210	9.033.336	Årets resultat blev et overskud på kr. 612.437, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer primært af færre udgifter til ejendomsskatter, afdelingens energiforbrug samt flere indtægter fra renter. Derudover er der også færre udgifter til almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
252-0 - Finsensvej	419.802	811.250	4.546.975	Årets resultat blev et overskud på kr. 419.802, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse. Overskuddet skyldes også renteindtægter.
253-0 - Platanvej	605.842	1.030.350	8.801.119	Årets resultat blev et overskud på kr. 605.842, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse samt flere indtægter fra renter og korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til renovation, forsikringer, målerpasning, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter.
254-0 - Vodroffsvej	333.977	714.995	4.128.275	Årets resultat blev et overskud på kr. 333.977, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, afdelingens energiforbrug, almindelig vedligeholdelse samt flere indtægter

				fra renter. Drift af fællesvaskeri fremgår med både færre udgifter og flere indtægter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til renovation, forsikringer, renholdelse og diverse udgifter.
266-0 - Ingemannsvej	310.710	587.471	5.345.410	Årets resultat blev et overskud på kr. 310.710, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, afdelingens energiforbrug og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation. Forsikringer, renholdelse, almindeligt vedligehold og drift af fællesvaskeri.
276-0 - Sylows Alle	-4.248	133.635	1.952.169	Årets resultat blev et underskud på kr. -4.248, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, drift af fællesvaskeri og korrektion vedrørende tidligere år samt færre indtægter fra drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares af færre udgifter til vandafgift og el/varme til fællesarealer.
279-0 - Godthåbsvej	57.386	40.959	789.802	Årets resultat blev et overskud på kr. 57.386, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, E/F fællesudgifter og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til vandafgift og almindelig vedligeholdelse.
444-0 - Kong Georgsvej	-6.455	100.059	918.609	Årets resultat blev et underskud på kr. -6.455, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse samt renteudgift. Underskuddet modsvares af færre udgifter til vandafgift, afdelingens energiforbrug og diverse udgifter.
450-0 - Peter Graus Vej	134.461	496.825	3.670.990	Årets resultat blev et overskud på kr. 134.461, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter og afdelingens energiforbrug samt flere indtægter fra renter. Overskuddet modsvares af flere udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, diverse udgifter og korrektion vedrørende tidligere år.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

4.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Nedenfor fremgår lejereguleringerne i de enkelte afdelinger pr. 1/10 2025.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	1.064,52	1.083,93	19,41	1,82 %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Ældrebolig	1.089,29	1.108,71	19,42	1,78 %
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	957,72	975,46	17,74	1,85 %
0235-0	Seedorffs Vænge	Ældrebolig	994,32	1.012,05	17,73	1,78 %
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	1.082,23	1.100,88	18,65	1,72 %
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	1.019,56	1.032,72	13,16	1,29 %
0237-0	Solbjergvej	Ældrebolig	1.052,29	1.065,43	13,14	1,25 %
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	954,47	970,74	16,27	1,70 %
0253-0	Platanvej	Familiebolig	971,05*	988,43*	17,38*	1,79 %*
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	978,47	989,83	11,36	1,16 %
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	1.025,21	1.044,92	19,71	1,92 %
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	1.054,45	1.078,45	24,00	2,28 %
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	866,63	890,76	24,13	2,78 %
0276-0	Sylows Alle	Ældrebolig	1.051,86	1.075,83	23,97	2,28%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.098,37	1.115,97	17,60	1,60%
0444-0	Kong Georgsvej	Ældrebolig	1.171,03	1.210,73	39,70	3,39%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.306,84	1.329,98	23,14	1,77%

*** Afdeling 253-0 Platanvej forkastede budgetforslaget for 1/10 2025 til 30/9 2026, idet dette budget var udarbejdet på baggrund af budgetforslaget for 2024/25, som afdelingsmødet i 2024 forkastede. Ved afholdelsen af afdelingsmødet den 5. februar 2025 var der endnu ikke modtaget afgørelse fra Frederiksberg Kommune på budgettvisten vedr. budget 2024/25.**

Bestyrelsen godkendte afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026, herunder for afdeling 253-0 Platanvej.

4.3. Orientering om budgettvist i afdeling 253-0 Platanvej

Tilsynet har den 7. februar 2025 truffet afgørelse i budgettvisten. Afgørelsen påpeger følgende:

1. "Det indbragte driftsbudget for perioden 1. oktober 2024 – 30. september 2025 i afdeling 253-0 Platanvej opretholdes med den undtagelse, at den del af de højere udgifter til ejendomsfunktionærlønninger og renholdelse, der skyldes nye principper for fordeling af disse udgifter mellem afdelingerne, udgår, og den varslede huslejestigning i afdelingen reduceres tilsvarende.
2. Lejerbo Frederiksberg pålægges samtidig at indføre nye principper for den indbyrdes fordeling mellem afdelingerne af udgifter til ejendomsfunktionærlønninger, renholdelse og andre løbende serviceydelser fra boligorganisationen, der sikrer, at afdelingerne ikke skal betale for ydelser til andre afdelinger i strid med almenboliglovens § 16."

Som bilag til punktet er den fulde afgørelse vedlagt.

Nedenfor en opsummering af afgørelsens påvirkning i afdelingerne:

1. Afd. 253-0 Platanvej - driftsbudget for perioden 1.10.2024 til 30.09.2025

For at skabe et retvisende grundlag for det beløb, som tilsynet mener skal korrigeres, se nedenfor punkt 2. Den øvrige del af driftsbudgettet forbliver uændret, herunder særligt henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, som danner baggrund for størstedelen af den budgetmæssige stigning.

2. Tidsregistrering pr. afdeling

For at imødekomme tilsynets afgørelse om et princip for afregning af udgifterne til ejendomsfunktionærer mellem afdelinger, igangsætter vi en timeregistrering pr. 1. marts 2025.

Timeregistreringen skal i første omgang ske over en periode på 3 måneder, som skal danne baggrund for en eventuel regulering af budgetter i alle afdelinger for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025, hvor den ny lønfordeling har været i brug.

Bemærk at organisationen på møde den 11. december 2023 besluttede, at lønudgifterne skulle fordeles med 50% efter antal lejemål og 50% som uændret i forhold til daværende budget. Det betyder, at det reelt kun er halvdelen af lønudgiften, som der skal ske eventuelt regulering af. Den fulde fordeling med 100% efter antal lejemål, var først planlagt til at træde i kraft i afdelingsbudgetterne for 2025/26.

En lang række opgaver er faste tilbagevendende opgaver, såsom håndtering af renovation, som let kan registreres. Øvrige opgaver/timer, der leveres i de enkelte afdelinger, vil medarbejderne skulle registrere og det samlede antal timer vil blive opgjort hvert kvartal. Mindst én gang årligt, vil der ske en regulering således at, det reelle forbrug af timer i hver afdeling svarer til den bogførte udgift til ejendomsfunktionærlønninger.

Konsekvenser

Hvis tidsregistreringen giver et gennemsigtigt grundlag til fordeling af lønudgifterne, og i praksis kan håndteres i det daglige, vil denne metode kunne danne baggrund for den fremtidige afregning af lønudgifterne til ejendomsfunktionærerne i alle afdelingerne i Lejerbo Frederiksberg. Der vil i det nye driftsstøttesystem, som Lejerbo er ved at indføre, være en funktion der kan varetage den daglige registrering.

Resultatet af den registrering, som skal finde sted jf. pkt. 2, kan få den konsekvens, at alle afdelinger i Lejerbo Frederiksberg vil få en regulering i deres regnskab for 2024/2025 samt i 2025/26 budgetterne.

I forhold til afgørelsen bør det bemærkes, at tilsynet påpeger, at organisationsbestyrelsen har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, herunder at driften organiseres og løbende tilrettelægges effektivt. Dette betyder at den interne organisering (Lokalinspektørordningen) af driften i afdelingerne, herunder de ydelser som leveres af ejendomsfunktionærerne samt det administrative arbejde, kan beslattes af organisationsbestyrelsen.

Anna supplerede i forhold til ovenstående og jf. formandens indledning på mødet, at administrationen nu er i færd med at udforme nye principper for fordelingen af udgifter til ejendomsfunktionærlønninger mv., og at de nye principper afstemmes med det kommunale tilsyn, inden de iværksættes. Det kan være på baggrund af tidsregistrering, eller på anden vis

udarbejdelse af en mere detaljeret fordelingsnøgle mellem afdelingerne. Herefter vil der ske en regulering af huslejeopkrævningerne for 2024/25.

Susanne tilføjede, at tilsynets afgørelse i øvrigt passer godt sammen med administrationens arbejde med større fokus på årshjul samt med indgåelse af individuelle aftaler med hver afdeling om afdelingens behov.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering om driften – alle afdelinger

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

Den 1. januar 2025 startede Lejerbo Frederiksbergs nye Lokalinspektør Kim W. Mortensen. Kim kommer med en bred erfaring fra tidligere job i en anden organisation i Lejerbo, og er allerede kommet rigtig godt fra start.

Afslutningen på regnskabsåret har været præget af personaleudskiftning, hvilket har betydet forsinkelser mht. gennemførelsen af en række planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder.

Året 2025 vil, af den nye Lokalinspektør og driftschefen, blive brugt til at skabe overblik og komme i bund med det efterslæb som er oparbejdet igennem flere år. Lokalinspektøren har siden sin tiltrædelse deltaget i de fleste afdelingers budgetmøder i løbet af januar 2025 og har aftalt møder med flere bestyrelser i løbet af foråret 2025 med henblik på at lære både bestyrelser og afdelinger at kende.

Den nye Lokalinspektør og den boligsociale medarbejder har været med til en række af afdelingsmøderne i år og er blevet budt velkommen i alle afdelinger, hvor de har deltaget.

Susanne tilføjede til ovenstående, at Frederiksberg Kommunes Klimastrategi 2025 er under godkendelse.

Mange afdelinger har fortsat sikringsrum, som ikke er annulleret, og som kan skulle gøres klar på indenrigsministeriets forordning. Disse kan give udfordringer ifm. klimasikringer.

Frederiksberg Kommune vil igen se på sortering af affald, og i den forbindelse påpeges det, at skakte gør, at afdelingerne fortsat ligger højt mht. restaffald. Derudover kommer der øgede krav mht. genanvendelse ifm. renoveringer.

Endelig lægger Klimastrategien op til øgede krav ift. at forsinke vand på egen grund. Befæstede arealer kan indtænkes ift. forsinkelse. Risikovurderinger indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner frem mod næste afdelingstjek.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Den daglige drift følger aktivitetsplanen, og i april 2025 igangsættes udskiftning af vandrette vandledninger samt foring af faldstammer som beskrevet ovenfor.

Råderetskøkkenerne er i fuld gang, og første 21 køkkener afleveret og godkendt som beskrevet ovenfor.

Der planlægges yderligere møder med de to børneinstitutioner for at forbedre samarbejdet.

Parkeringsaftale med naboejendommen er beskrevet ovenfor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.1. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog blev udskiftning af vaskerimaskiner, udskiftning af ventilatorer samt udskiftning af opgangsbelysning forsinkede i forbindelse med personaleudskiftningen. Projekterne er i stedet gennemført primo regnskabsåret 2024/25.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.8. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.9. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.10. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Fornyelse af hårde hvidevarer gennemføres i foråret 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.11. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Elevatorrenovering udbydes forår 2025 med forventet gennemførelse hen over sommer og efterår 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.13. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Udskiftning af vinduer er gennemført i 2024, med godt resultat ift. dæmpning af støj fra Godthåbsvej samt bedre isoleringsevne. Derudover arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Beboerne har også i 2023/24 mærket en del til, at der bygges på nabogrunden, og driften har været udfordret med blandt andet affaldshåndteringen i byggeperioden. Byggeriet på nabogrunden er nu afsluttet, men der udestår fortsat afslutning af de aftalte arbejder ift. afdelingens haveanlæg, herunder den valgte placering af afdelingens affaldscontainere. Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Som beskrevet ovenfor har der været afholdt møder med Landsbyggefonden og Frederiksberg kommune vedr. nybyggeriet samt standen af den eksisterende ejendom.

Arbejderne med renovering af varmecentral, renovering af tag, altaner og elevatorer presser sig fortsat mere og mere på til at skulle udføres. Elevatoren i opgang 8 til de 50 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.

5. Eventuelt

Bestyrelsen aftalte at holde sit næste møde i foråret og fastsatte en dato, som imidlertid har vist sig problematisk. Ny dato fastsættes ifm. repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen undrede sig over den sparsomme mødedeltagelse fra det udpegede bestyrelsesmedlem fra de Konservative og dennes suppleant.

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

2025-03-17 10:40:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter