

**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Mikkelsen, Erik Gemmer, Jan Holm og Gunvor Wibroe samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman og PA Nina B. Delfour (ref.).

Fraværende: Jens Tørning

**Dagsorden:**Beslutningspunkter

1. Afdeling 253-0: Kollektiv råderet til badeværelser

Drøftelsespunkter

2. Høring om affaldsregulativ
3. Strategi for effektivisering i den almene sektor

Orienteringspunkter

4. Orientering fra formanden v/ *Gunnar Sørensen*
5. Orientering fra administrationen v/ *Rebecca Forsman*
6. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ *Erik Gemmer*

7. Eventuelt

Gunnar bød velkommen.

**Beslutningspunkter****1. Afdeling 253-0: Kollektiv råderet til badeværelser**

Gunnar informerede om, at afdeling 253-0 Platanvej på afdelingsmødet den 17. maj 2017 besluttede, at man ønsker at gøre brug af kollektiv råderet til nye badeværelser med 15 års afdrag. Vedlagt indkaldelsen som bilag A var referatet af det pågældende afdelingsmøde, og som bilag B anlægsbudgettet for sagen.

Bestyrelsen skulle beslutte, om man kunne godkende sagen med en huslejeforhøjelse på op til kr. 978 pr. lejemål pr. måned samt låneoptagelse på kr. 3.705.000.

Der var en længere drøftelse af sagen bl.a. vedrørende indholdet af renoveringen, deltagerantallet på det pågældende afdelingsmøde samt beslutningsgrundlaget for sagen.

Bestyrelsen besluttede herefter at afvise forslaget. Man henstillede i stedet til, at afdelingsbestyrelsen gennemfører en urafstemning om sagen, hvor anlægsbudgettet er vedlagt som bilagsmateriale. Dette i håb om at få et klarere beslutningsgrundlag. Forud for urafstemningen skal afdelingsbestyrelsen i samarbejde med driftschefen have forholdt sig til, hvornår afdelingens faldstammer skal skiftes, og om dette skal være en del af sagen. Ved urafstemningen skal det tydeliggøres, hvad et badeværelse via den kollektive råderet indeholder, og at bl.a. låneoptagningsomkostningerne forhøjes, hvis der kun er få, der vælger at benytte sig af tilbuddet. Bestyrelsen ønskede helt konkret, at der skal vedlægges en beregning på, hvad det vil koste, hvis der kun er 10 lejemål, der vælger at få badeværelser via den kollektive råderet.

Hvis en urafstemning ikke viser et flertal for sagen, henstiller bestyrelsen til, at afdelingen anvender den individuelle råderet til renovering af badeværelser.

## Drøftelsespunkter

### 2. Høring om affaldsregulativ

Anders orienterede om, at han efter aftale med driftschefen har indsendt et høringssvar om den kommende bio-indsamling i Frederiksberg Kommune. Kommunen har besvaret dette. Høringssvaret, kommunens besvarelse af dette samt Miljøstyrelsens arbejdsrapport nr. 12, 1989 var vedlagt indkaldelsen som hhv. bilag C, D og E. Bestyrelsen skulle drøfte, hvordan Lejerbo, Frederiksberg vil orientere afdelingerne om sagen.

Anders orienterede om, at afdeling 235-0 ønsker at stille en separat container til bioaffald op i afdelingens affaldsrum, mens man afventer kommunens endelige behandling af sagen.

Den nuværende affaldshåndtering i de forskellige afdelinger blev drøftet.

Det blev aftalt, at sagen drøftes igen på organisationsbestyrelsesmødet den 7. november 2017, hvor kommunen sandsynligvis har taget endelig stilling til sagen.

### 3. Strategi for effektivisering i den almene sektor

Gunnar orienterede om, at bestyrelsen skulle drøfte, hvordan organisationen skal forholde sig til kravet om effektiviseringer jf. aftalen mellem Finansministeriet, Udvikling, Integrations & Boligministeriet samt BL om den almene sektors reduktion i omkostningerne på en række konti frem mod udgangen af 2020. Ministeriets rapport for Lejerbo, Frederiksberg var vedlagt mødeindkaldelsen som bilag F til orientering.

Der var en drøftelse af følgende:

- Flere afdelinger har allerede effektiviseret deres energiforbrug (konto 111) siden 2014 bl.a. som følge af installation af solcelleanlæg og energibesparende belysning
- Brugen af konto 115 (almindelig vedligeholdelse) kan muligvis nedbringes ved bedre planlægning af vedligeholdelsesarbejderne i afdelingerne, således at nogle udgifter i stedet flyttes til konto 116 (planlagt vedligeholdelse). Hermed kan man bl.a. indhente bedre priser på udfærdigelse af arbejderne og samle relaterede arbejder således, at man opnår besparelser. Hver afdelings brug af konto 115 bør derfor undersøges for, om arbejder, via bedre planlægning, kan flyttes til konto 116.

Herefter omdelte og fremlagde Anders en oversigt over udvalgte konti i Lejerbo, Frederiksbergs regnskaber fra 2010 og frem, som han havde udarbejdet for at undersøge, om udviklingen i afdelingerne stemmer overens med ministeriets fokus på konto 110 (forsikring), 111 (el/varme til fællesarealer) og 115 (almindelig vedligeholdelse). Oversigten er vedhæftet referatet som bilag A. Anders stillede spørgsmålstegn ved validiteten af ministeriets data. Han omdelte desuden en oversigt, hvor afdelingernes energiforbrug var omregnet til forbrug pr. bolig pr. afdeling og bemærkede, at der var stor forskel på afdelingernes forbrug (bilag B til referatet).

Anders bemærkede i den forbindelse, at der for alle afdelinger er efterkonteret for udarbejdelse af varmeregnskab for de sidste fire år plus indeværende regnskabsår. Han mente ikke, at udarbejdelse af varmeregnskab burde være en ekstraydelse. Anders har spurgt

administrationen om sagen, og afventer svar. Rebecca bekræftede, at sagen behandles af administrationen. Erik informerede om, at emnet også vil blive behandlet på hovedbestyrelsesmødet.

Anders efterspurgte herefter en analyse af afdelingernes divergerende forsikringsudgifter (konto 110) med henvisning til det omdelte materiale. Det blev aftalt, at administrationen undersøger, hvad konto 110 reelt dækker over, samt hvorfor udgifterne til konto 110 er forskellige i organisationens afdelinger. Administrationen giver herefter svar til bestyrelsen pr. mail. Gunnar orienterede i den forbindelse om solidaritetsprincippet ift. forsikring i Lejerbo, hvilket forsikringsudvalget i Hovedbestyrelsen skal behandle på deres kommende møde.

Rebecca gjorde opmærksom på, at kommunen til den årlige styringsdialog efterspurgte konkrete målsætninger til effektiviseringer i Lejerbo, Frederiksberg. Hun konstaterede, at man med fordel kunne anvende Anders' oversigter til at sammenligne organisationens afdelinger på tværs og bruge det som udgangspunkt for en drøftelse af ændringstiltag i afdelingerne.

Bestyrelsen besluttede, at man generelt ønsker at reducere afdelingernes udgifter på konto 111 og konto 115. Herudover blev det aftalt, at en strategi for effektiviseringer i afdelingerne drøftes igen på næste organisationsbestyrelsesmøde.

### Orienteringspunkter

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

Gunnar orienterede om følgende:

- *Status mht. Lejerbo, København*
- *Studieturen for Lejerbo, Frederiksberg*

#### 5. Orientering fra administrationen v/ Rebecca Forsman

Rebecca orienterede om følgende:

- *Ny beslutningsproces vedrørende frasalg af grundareal med tilhørende byggeret fra Kong Georgs vej 55 – Afdelingsmødet for afdeling 444-0 godkendte den 23. februar 2017 salget af et areal på Kong Georgs Vej 55 (afdeling 444-0, Lejerbo Frederiksberg). Lejerbos byggeafdeling er siden blevet opmærksom på, at det af mødereferatet fremgår, at der er tale om et "luftsalg", hvilket uddybes som "Salg af byggeretten vedr. 41 kvadratmeter "luft" til naboejendommen nr. 57". Samme betegnelse, "luftarealet", anvendes i referatet af repræsentantskabsmødet afholdt den 3. marts 2016. Byggeafdelingen mener ikke, at disse betegnelser er korrekte eller dækkende for, hvad salget egentlig indebærer. Uanset, at projektet er udformet som en "gavtilslutning" fra 1. sal's højde og opefter, er der i realiteten tale om salg af 41 m<sup>2</sup> af selve grunden.*

For at dette er helt tydeligt for såvel beboerne som myndighederne, vil administrationen derfor være nødt til at indkalde til et nyt afdelingsmøde, hvor salget vedtages på baggrund af en korrekt formulering. Dette skal efterfølgende ligeledes vedtages på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde for Lejerbo, Frederiksberg.

Formuleringen, som byggeafdelingen vil anbefale til dagsordenerne, er som følger: "Salg af ca. 41 kvadratmeter grundareal med tilhørende byggeret fra Kong Georgs Vej 55 til ejeren af naboejendommen Kong Georgs Vej 57, 2000 Frederiksberg".

- **Uroligheder og bandeaktivitet** – Den 14. august deltog den boligsociale medarbejder i Danmarksgården/den boligsociale partnerskabsaftale på Frederiksberg i et møde hos Frederiksberg Kommune, hvor alle faggrupper med relation til bandeproblematikken var repræsenteret. Politiet informerede på mødet om, at Danmarksgården er højt prioriteret. At der lader til at være et større behov for en indsats mod bandeaktivitet i Danmarksgården end i de øvrige Lejerbo-afdelinger på Frederiksberg bekræftes af driftspersonalet. I forlængelse heraf er der udarbejdet en skrivelse til Danmarksgårdens beboere, hvori man opfordrer beboerne til at henvende sig til politiet, hvis de oplever utryghedsskabende adfærd i afdelingen. Hhv. organisations- og afdelingsformanden havde begge fået skrivelsen til orientering forud for mødet.

Rebecca omdelte skrivelsen til den øvrige organisationsbestyrelse.

Der var enighed i bestyrelsen om, at skrivelsen skal udsendes af afdelingsbestyrelsen og ikke af organisationsbestyrelsen eller den boligsociale medarbejder.

Annette informerede om, at der i Danmarksgården primært er tale om banderekuttering pt. og ikke egentlige trusler. Rekrutteringen skaber dog også utryghed i afdeling.

## 6. Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer

Erik orienterede om følgende:

### Hovedbestyrelsesmødet den 14. juni 2017

- Grundkapital forbliver 10 % også i 2018.
- Lejerbo København indkalder til ekstraordinært repræsentantskabsmøde 28. juni med opsigelse/genforhandling af administrationsaftalen.
- Der blev orienteret om boligselskabet for Høng & Omegn, hvor kommunen har suspenderet bestyrelse og repræsentantskab. Der er indsat midlertidig forretningsfører.
- Ny databeskyttelsesforordning træder i kraft 1.5.2018. Vi er allerede i gang med processen sammen med Boligkontoret Danmark og Boligforeningen 3B.
- Fælles opnotering for København eller både København og Hovedstadsområdet er gået lidt i stå.
- Evaluering af landsrepræsentantskabsmødet, hvor kritikken er taget til efterretning, og man vil fremadrettet bestræbe sig på samarbejde og tillid.
- Forretningsorden blev godkendt – kun ændret underskriftsberettiget samt dato.
- Der blev udpeget hovedbestyrelsesmedlemmer til medlemsorganisationers bestyrelser.
- Gennemgang af udvalg, hvor IT-udvalg samt Udvalg for Almen Indkøb nedlægges, overgår til Hovedbestyrelsen.
- Forvaltningsrapport blev taget til efterretning.
- Der er 7. juni modtaget brev fra tilsynet omkring AOSF (aftale om sagens forudsætninger) m v og vedrører Lejerbo København.
- Gennemgang af forsikringsstatistik – Forsikringsudvalget vil tage dette med i sin behandling.
- Der skal planlægges for visioner & målsætninger for 2019 - 2022.
- Der er indgået aftale med Forbrugerrådet Tænk om gældsrådgivning.
- Der er besigtigelsestur for Hovedbestyrelsen og møde for Hovedbestyrelsen i Århus 30. - 31. august.
- Mødekalender for 2. halvår 2018 samt første halvår 2019 er fastlagt
- Der er fuld gang i arbejdet med nyt hjemmesideprojekt.

### Hovedbestyrelsesmødet 3. juli (ekstraordinært)

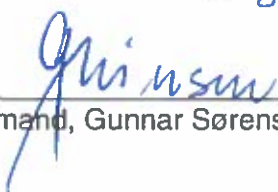
- Lejerbo, København har 28. juni sendt brev om opsigelse af administrationsaftalen, med hensigt at opnå en justering af den gældende administrationsaftale.
- Høng og Omegns boligselskab har fået midlertidig forretningsfører Ole Nyholm som i en periode på 6 – 12 måneder skal undersøge mulighed for sammenlægning med anden boligorganisation. Lejerbo skal fortsat administrere.
- Sagen omkring Lejerbo København fortsætter. Der nedsættes et udvalg på 3 personer (Palle, Bent & Gunnar) som skal have de indledende drøftelser med Lejerbo København (første møde 14.8.17)

## 7. Eventuelt

- *Skrivelse til Frederiksberg Kommune* - Lona informerede om, at man i afdeling 266-0 har brug for den kommunale handy man-ordning (kommunal hjælp med diverse ad hoc-opgaver for lejerne), og hun spurgte til, om en sådan kan bestilles. Anders orienterede om, at den kommunale handy mand-ordning desværre ikke længere eksisterer.
- *Jubilæum i Danmarksgården* - Annette informerede om, at mere end 200 beboere deltog i jubilæet, men at man fik stjålet et stort musikanlæg i den forbindelse. Efterfølgende har man heldigvis fået anlægget leveret tilbage.
- *Ansættelse af elever* – Annette spurgte til, om man kan ansætte udlærte EST- elever i driften. Gunnar informerede om, at det er op til afdelingerne at vurdere, om man har råd til en ansættelse efter endt uddannelse. Rebecca informerede om, at driften er opmærksom på, om man kan bruge eleverne andre steder i organisationen.
- *Gratis konfliktmægling* – Annette informerede om, at ordningen ser ud til at fungere i Danmarksgården. Man har allerede fået gennemført én konfliktmægling og skal have endnu en gennemført snarest.
- *BL på Frederiksberg* - Anders omdelte en brochure om almene boliger på Frederiksberg fra BL. Brochuren blev udleveret til deltagerne på Frederiksbergs Boligforum i juni måned.
- *Drone og dronecertifikat* – Gunnar ønskede, at organisationen drøfter indkøb en drone og uddannelse af dronedefører. Erik bemærkede, at man i den forbindelse skal have et klart system for afdelingernes aflønning af den uddannede dronedefører ved brug.
- *Rebeccas afsked* - Rebecca takkede bestyrelsen for godt og konstruktivt samarbejde og ønskede bestyrelsen rigtig god vind i det fortsatte arbejde med at styre og udvikle Lejerbo, Frederiksberg.

Mødet hævet.

Godkendt den 29 / 8 2017

  
 Formand, Gunnar Sørensen

