

Ordinært organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo, Frederiksberg, torsdag den 1. marts 2018 i Lejerbo, Gl. Køge Landevej 26, 2500 Valby**Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Erik Gemmer, Kjeld Mikkelsen og Jan Holm samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.).

Dagsorden:**Beslutningspunkter**

1. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste
3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden
4. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning
5. Aftalen om boliger til flygtninge
6. IT-kursus for beboerdemokrater
7. Valg af fire landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Drøftelsespunkter

8. Fremtiden for den boligsociale partnerskabsaftale med Frederiksberg Kommune
9. Gennemgang af dagsorden for repræsentantskabsmødet 6. marts 2018

Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen
 - *Udvikling af forvaltningsgruppe Storkøbenhavn*
 - *Udlejningssituationen*
 - *Nybyggeri/renovering – status på de 100 almene boliger på Frederiksberg*
 - *Status vedr. betaling for tillægsydelse*
 - *Status på informationskampagne vedr. Almen Indkøb*
 - *Effektiviseringer frem til 2020*
 - *Opfølgning på forsikringspræmier*
 - *Afdeling 203-0: Status på aftale mht. parkeringskælder*
 - *Afdeling 235-1: Status på strid om fællesareal*
 - *Afdeling 253-0: Status på sag om kollektiv råderet mht. badeværelser*
 - *Afdeling 444-0: Status på salg af grundstykke.*

11. Eventuelt

Gunnar bød velkommen og orienterede om, at han havde set materialet fra bygge- og udviklingsafdelingen til konkurrencen om 100 almene boliger på Frederiksberg, nærmere bestemt Peter Graus Vej og Platanvej.

Gunnar gennemgik dagsordenen.

Beslutningspunkter

1. **Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget**

Forud for mødet var udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2016 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019.

Desuden var udsendt en CD rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2016 – 30/9 2017, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen havde forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der forelå godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger, med nedenstående undtagelser:

Afdeling 237-0, Solbjergvej, holder først afdelingsmøde den 1/3 2018, og afdeling 253-0, Platanvej, holder først afdelingsmøde den 20/3 2018. Afdelingsbestyrelsen i afdeling 235-0, Seedorffs Vænge, har ikke godkendt årsregnskabet pga. uklarheder mht. honorar for målerpasning.

Organisationsbestyrelsen skulle derfor godkende regnskab og budget for afdelingerne under hensyntagen til dette.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	970,76	978,04	7,28	0,75%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	841,11	841,11	0,00	0,00%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	966,20	980,46	14,26	1,48%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	926,33	926,33	0,00	0,00%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	905,88	905,88	0,00	0,00%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	883,26	883,26	0,00	0,00%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	899,56	906,69	7,13	0,79%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	915,88	924,60	8,72	0,95%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	954,60	954,60	0,00	0,00%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	766,54	766,54	0,00	0,00%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	977,76	995,36	17,60	1,80%
0444-0	Kong Georgsvej	Familiebolig	1009,77	1020,94	11,17	1,11%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1172,89	1172,89	0	0,00%

Bestyrelsen skulle på baggrund af dette vurdere, om man kunne godkende afdelingernes og organisationens budgetter samt indstille til repræsentantskabsmødets godkendelse af organisationens regnskab, revisionsprotokol og årsberetning.

Anders Kaare meddelte, at afdeling 235-0 fortsat ikke vil kunne godkende afdelingsregnskabet. Problemet består i, at man har faktureret på baggrund af en linje i ydelseskataloget, der ikke var kendt i afdelingerne, men kun i økonomiafdelingen, samt at man har faktureret for 5 år tilbage i tiden.

Bestyrelsen besluttede, at regnskabet godkendes under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse af regnskaberne i afdeling 237-0 og 253-0, og med den bemærkning, at der ikke har været hjemmel for at opkræve ydelsen for varmeregnskaber. Der mangler en redegørelse for beløbet på 100 kr., som ikke er beskrevet i ydelseskataloget, samt en redegørelse for, hvor pengene har været afsat i de foregående år.

2. Vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2017/18) kr. 57.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksberg.

Bestyrelsen skulle tage stilling til, om vederlaget skal udbetales som tidligere besluttet med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Desuden skulle bestyrelsen tage stilling til, om tabt arbejdsfortjeneste skal dækkes. I givet fald vil dette gå forud for udbetaling af vederlaget.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget forsat skal udbetales med 2 andele til formanden og 1 andel til hvert af de øvrige bestyrelsesmedlemmer, samt at tabt arbejdsfortjeneste forsat ikke dækkes.

3. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning i dispositionsfonden

Ifølge lovgivningen skal boligorganisationen dække lejetab og tab ved fraflytning, som overstiger 326 kr. pr. lejemål (2017 priser).

Organisationen skulle tage stilling til, hvorvidt lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af dispositionsfonden, eller om der skal søges dispensation herfor hos kommunen, således at tabet skal dækkes af afdelingen selv.

Bestyrelsen besluttede, at dispositionsfonden forsat skal dække lejetab og tab ved fraflytning, og at der ikke skal søges dispensation herfor.

4. Service-tjek på organisationens beslutninger ift. udlejning

Lejerbos Udlejningsafdeling gennemfører et service-tjek på, at organisationens beslutninger i medfør af Udlejningsbekendtgørelsen, er korrekt noteret, således at udlejning af boliger finder sted, som ønsket af organisationen.

Bilag A og B til dagsordenen blev gennemgået, og bestyrelsen besluttede følgende:

- a. Skilsmisefortrin – JA (uændret beslutning)
- b. Karenstid ved indflytning i bolig – JA, 2 år (uændret beslutning)
- c. Oprykningsret for lejere i ungdoms og ældreboliger (komme på den interne venteliste) – JA (uændret beslutning)
- d. Boliggarantibevis – JA, såfremt det ikke gælder ved boligbytte. Der skal frigives en bolig. Maksimalt 2 år.
- e. Bevarelse af anciennitet på venteliste ved indgåelse af lejekontrakt – NEJ (uændret beslutning)
- f. Overførsel af anciennitet fra alm. venteliste (opnoteringstidspunkt) til oprykningsventeliste (intern venteliste) – NEJ (uændret beslutning)
- g. Fortrinsret for børnefamilier til boliger med 3 eller flere rum – NEJ (uændret beslutning)

5. Aftalen om boliger til flygtninge

Lejerbo, Frederiksberg får tildelt kr. 10.000,00 pr. lejemål, der leveres til flygtninge i Frederiksberg Kommune jf. rammeaftalen for 2016-19 med kommunen. Midlerne skal sikre en god modtagelse og integration af flygtningene i afdelingerne. På organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2017 blev det besluttet at tage imod et tilbud om, at en specifik medarbejder fra Ffb med erfaring med arbejdet med modtagelse af flygtninge fremadrettet skulle stå for modtagelse af flygtninge i samtlige af Lejerbo, Frederiksbergs afdelinger. Mid-

lerne modtaget fra kommunen skulle hermed puljes ind i Partnerskabsaftalen 2017-18 mellem Lejerbo Frederiksberg, FFB og Frederiksberg Kommune.

Kommunen har siden denne beslutning anvist flygtninge til 4 lejemål i Lejerbo, Frederiksberg hhv. 2 i afdeling 203-0 og 2 i afdeling 252-0. Lejerbos boligsociale projektleder og afdelingsformanden stod for modtagelsen af de to i afdeling 203-0, da medarbejderen fra Ffb var på ferie. I de to andre tilfælde er der tilsyneladende ikke gennemført en egentlig modtagelse, da de tilflyttede i begge tilfælde havde boet i landet længe, og det blev vurderet, at der ikke var behov for en særlig indsats. Bestyrelsen for afdeling 203-0 havde inden mødet foreslået, at midlerne fra kommunen igen går ud til de enkelte afdelinger i stedet for at puljes i Partnerskabsaftalen.

Bestyrelsen skulle drøfte sagen og træffe beslutning om, hvordan de kommunale midler skal håndteres fremover. Bl.a. skulle det vurderes, om man skal prøve at finde en løsning, hvor Lejerbos boligsociale medarbejder i Partnerskabsaftalen står for modtagelsen af flygtninge i hele Lejerbo, Frederiksberg.

Det blev besluttet, at midlerne fremover skal tilgå organisationen fremfor Partnerskabet, samt at Lejerbos boligsociale medarbejder skal stå for modtagelsen af flygtninge i hele Lejerbo, Frederiksberg.

6. IT kursus for beboerdemokrater

Organisationsbestyrelsen skulle tage stilling til afholdelse af IT-kursus for beboerdemokrater, herunder økonomien forbundet med afholdelsen af kurset.

Det blev besluttet, at organisationsbestyrelsens medlemmer som hidtil kan deltage på Lejerbos IT-kurser, og at organisationen betaler for deres deltagelse.

7. Valg af fire landsrepræsentantskabsmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsen skulle udpege fire landsrepræsentantskabsmedlemmer og fire suppleanter.

Det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 17. – 18. maj i Århus.

Anders Kaare, Lona Fernandez Ruiz, Kjeld Mikkelsen og Jan Holm blev genvalgt som landsrepræsentantskabsmedlemmer. Annette Lomholt blev valgt som suppleant.

Drøftelsespunkt

8. Fremtiden for den boligsociale partnerskabsaftale med Frederiksberg Kommune

Punktet blev udsat til næste møde.

9. Gennemgang af dagsordenen for repræsentantskabsmødet 6. marts 2018

Formanden gennemgik dagsordenen

Punkt 2: Bestyrelsen foreslår Erik Gemmer som dirigent.

Punkt 3: Gunnar forbereder beretningen.

Punkt 4: Det forventes, at man har en tilkendegivelse fra direktionen forinden mht. afregningen af tillæggydelser.

Punkt 5a: Esben forbereder punktet.

Punkt 6: Anders modtager genvalg som næstformand, Jan modtager genvalg som bestyrelsesmedlem, og Lona og Annette modtager genvalg som suppleanter.

Punkt 7: Bestyrelsen peger på EY.

Orienteringspunkter

10. Meddelelser fra administrationen v/ Esben Nielsen

Esben informerede om følgende:

Udvikling af forvaltningsgruppe Storkøbenhavn

I december 2017 afholdtes møde mellem ledelsen i Forvaltning Storkøbenhavn og formændene for de organisationer, som betjenes herfra. På mødet skitseredes en ændring af organisationen i Forvaltning Storkøbenhavn, som skal styrke kvaliteten af den assistance, som ydes til afdelings- og organisationsbestyrelser.

Organisationsændringen består i, at antallet af driftschefer reduceres fra fire til tre, men til gengæld lettes driftscheferne for en række arbejdsopgaver. Løsningen af disse opgaver vil fremover blive varetaget af en ny funktion i Forvaltning Storkøbenhavn, nemlig forvaltningskonsulenter og en styrkelse af den funktion, som varetages af driftsassistentene.

Umiddelbart medfører ændringen, at vi i første omgang styrker rådgivning til afdelings- og organisationsbestyrelser for så vidt angår rådgivning om organisatoriske og økonomiske forhold (budgetopfølgning), samt forbedringen af kvaliteten af bistanden til varmemestrene.

Det betyder, at der kommer til at ske nogle ændringer i bemandingen i gruppen. Og vi regner med at have alle disse ændringer på plads i løbet af foråret, men indtil det er sket og den nødvendige "oplæring" har fundet sted, så vil vi have behov for Jeres forståelse.

Det er aftalt med formændene, at der skal ske en opfølgning på ændringerne i løbet af sommeren 2018.

Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god og uproblematisk med mange års ventetid i afdelingerne.

Der har ikke været tomgang som følge af vanskelighed med at udleje.

Der sendes omkring 20 tilbud ud for at opnå genudlejning.

Ventelisten for familieboliger har 6.011 ansøgere den 9. februar 2018. Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af bilag C.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2017	5,62 %	10,61 %
2016	5,01 %	10,66 %
2015	5,85 %	10,92 %

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger fremgår af bilag D.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 237-0 Solbjergvej/Howitzvej er der udsat en lejer pga. huslejerestance.

Nybyggeri/reovering – status på de 100 almene boliger på Frederiksberg

Lejerbo arbejder med konkurrencen om de 100 nye almene familieboliger på Frederiksberg:

Frederiksberg Kommune har udskrevet en konkurrence om 100 nye almene boliger på Frederiksberg.

Lejerbo er indbudt sammen med 8 andre boligorganisationer. Boligorganisationerne er indbudte, men ikke nødsaget til at deltage. Derfor vides det ikke, hvor mange der byder ind.

På Organisationsbestyrelsens møde den 27. november 2017 blev det besluttet, at administrationen må anvende op til 1.000.000 kr. til de indledende, tekniske skitseprojekter samt udgifter til tilbudsmateriale og frem til skema A-tilsagn.

Bygge- og udviklingsafdelingen har på den baggrund igangsat projektet og indledt et samarbejde med tegnestuen Vandkunsten og Wissenberg A/S som rådgivende ingeniør.

Projektet tager afsæt i de fire afdelinger, der blev forelagt for organisationsbestyrelsen (253-0, 266-0, 450-0 og 237-0).

På nuværende tidspunkt er der foretaget en analyse (volumenstudie) af afdelingers egnethed med særlig fokus på:

- Hvordan de ekstra kvadratmeter kan placeres mest hensigtsmæssigt – set ud fra en arkitektonisk betragtning
- Hvor mange kvadratmeter kan der placeres
- Bygningers konstruktive og tekniske egenskaber
- Hvordan de ekstra kvadratmeter stemmer overens i forhold til gældende lokalplaner og kommuneplanen

Der er – som næste skridt i processen – aftalt et møde med stadsarkitekten og chefen for By, Byggeri og Ejendomme, hvor ovenstående volumenstudie vil blive drøftet. Med afsæt i de tilkendegivelser, der kommer frem på mødet, vil Bygge- og udviklingsafdelingen i samarbejde med rådgiverene udarbejde det endelige ideoplæg til konkurrencen.

Ideoplægget skal afleveres til Frederiksberg Kommune den 1. marts 2018.

I april præsenteres ideoplægget på et dialogmøde og i maj beslutter bedømmelsesudvalget endeligt, hvilke forslag der skal arbejdes videre med.

Keld Mikkelsen spurgte til, hvordan man vil håndtere evt. modstand imod projektet, f.eks. fra beboernes side. Esben meddelte, at man i samarbejde med Vandkunsten er opmærksomme på, at det skal præsenteres for beboerne på en god måde.

På repræsentantskabsmødet vil bestyrelsen orientere om planerne. Forvaltningen medbringer billedmateriale.

Status vedr. betaling for tillægsydelser

Jf. beslutningen om godkendelse af regnskabet under punkt 1, orienterer forvaltningen om emnet på næste møde.

Status på informationskampagne vedr. Almenindkøb

Administrationen afventer fuld bemanning i forvaltningen, før der er ressourcer til at gennemføre en målrettet kampagne på området. Dog henvises der ved helt oplagte sager fortsat til Almenindkøb, ligesom forvaltningen er i gang med at udarbejde en liste over serviceaftaler i alle afdelinger i organisationen.

Punktet tages på dagsorden til næste møde som beslutningspunkt mht. flyttelejligheder. Forslaget går på, at organisationen benytter Almenindkøb resten af året som forsøg for at se, om det vil give en besparelse på flyttelejligheder.

Esben orienterede om, at han derudover har bedt om at få gennemgået serviceaftaler for Frederiksberg.

Effektiviseringer frem til 2020

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. november 2017 blev det aftalt, at effektiviseringer frem til 2020 skal med som fast punkt på hvert organisationsbestyrelsesmøde.

Forud for nærværende organisationsbestyrelsesmøde har administrationen udsendt skemaer over konto

111 og 115 til organisationens afdelingsbestyrelser. Hver afdeling har herefter meldt tilbage til driftschefen med eventuelle ændringer/tilføjelser til skemaerne. De tilrettede skemaer omdeles på mødet.

Det kan konstateres, at man i mange afdelinger er på forkant og allerede har iværksat energibesparende tiltag, inden effektiviseringskravet er trådt i kraft.

Formanden orienterede om arbejdet med nyt udbud af forsikringer, som muligvis også medfører besparelser.

Renovation er med på skemaet over effektiviseringer med henblik på at gennemføre en intern gennemgang af, om man betaler for det korrekte antal tømninger.

Punktet vil være fast på dagsorden fremover.

Esben foreslog, at afdelingsbestyrelserne samles til foråret til orientering om effektiviseringer, evt. med deltagelse af forretningsfører Torben Krogh fra Kolding.

Opfølgning på forsikringspræmier

Morten Neerup fra Nordflex har svaret følgende vedr. beregningen af forsikringspræmier for Frederiksberg:

"Helt overordnet gælder, at det er samme tarif for alle i Lejerbo for samme dækning, de omtalte afdelinger beregnes med en m2 tarif for etagebyggeri med tillæg af tilkøb af udvidet rørskade.

Forsikringssselskabets beregningsgrundlag er de ved indtegningen oplyste m2, svarende til BBR oplysninger på indtegnings tidspunktet, medmindre der efterfølgende er meddelt ændringer. Det er arealer målt udvendigt og incl. kælder, krybekælder og tagetage.

Det beregningsgrundlag som Anders Kaare benytter er lejemåls m2, og de vil altid være mindre end forsikringssselskabernes beregningsgrundlag, og i nogle tilfælde væsentlig mindre. Det er den primære årsag til Anders Kaare når frem til forskellige tariffer.

Derudover har vi konstateret større eller mindre differencer mellem de nuværende registreringer i BBR og policernes m2, der i mindre grad påvirker beregningen.

Vi er i gang med at udarbejde udbudsmaterialet til det kommende udbud af Lejerbos forsikringer, og i den forbindelse bliver arealer i alle afdelinger opdateret."

Afdeling 203-0: Status på aftale mht. parkeringskælder

Afdelingens parkeringshus bliver i øjeblikket delt med naboejendom jf. en midlertidig aftale. Denne aftale skal gøres permanent, hvor fordelingen af indtægter og udgifter fremgår tydeligt. Det er den 15. februar 2018 aftalt med afdelingsformanden, at forvaltningen tager sig af at forhandle ny aftale i samarbejde med advokat inden evt. tinglysning.

Afdeling 235-1: Status på strid om fællesareal

Som aftalt på organisationsbestyrelsesmødet den 27. november 2017 har administrationen den 11. januar sendt en henvendelse til ejerforeningen, som ejer nabomatiklen til afdeling 235-1. Heraf fremgår det, at ejerforeningen havde 14 dage til at medvirke til afdeling 235-1s adgang til fællesarealet. Hvis ikke de gjorde dette måtte ejerforeningen påregne sagsanlæg fra Lejerbo. Ejerforeningen har afvist Lejerbos henvendelse og bedt os om at gå rettens vej. Sagen er den 6. februar 2018 sendt til advokat Henrik Dreyer til viderebehandling.

Afdeling 253-0: Status på sag om kollektiv råderet mht. badeværelser

Afdelingen har ordinært afdelingsmøde den 20/3 2018, hvor kollektiv råderet vil blive genbehandlet. Når afdelingsmødets godkendelse foreligger, vil sagen blive genfremstillet i organisationen med henblik på godkendelse af huslejeforhøjelse samt pantsætning.

Formanden præciserede, at organisationen ikke kan godkende en kollektiv råderetssag, inden der foreligger en skriftlig tilkendegivelse fra de beboere, der ønsker at gøre brug af den kollektive råderet.

Afdeling 444-0: Status på salg af grundstykke

Repræsentantskabet behandler forslag om salg af grundstykke i afdelingen på møde den 6. marts 2018.

11.Eventuelt

Esben orienterede om følgende rettelse til referatet af organisationsbestyrelsens møde den 27. november 2017:

- Erik Gemmer har gjort opmærksom på, at der på side 430, under 5. sidste afsnit, linje 2 skulle stå "badeværelser" og ikke "køkkener". Dette er rettet i referatet uploadet på hjemmeside og i administrations arkiverede version af referatet.
- Jan Holm har pr. mail til administrationen og organisationsbestyrelsen gjort opmærksom på, at han ikke mener, at det som anført under dagsordenspunkt 5, var ham, der skulle kontakte formanden for afdeling 253-0. I stedet ville Jan undersøge, hvordan det forholdt sig med bl.a. tilslutning blandt beboerne, hvorefter Gunnar med eller uden Jan skulle kontakte afdelingsformanden.

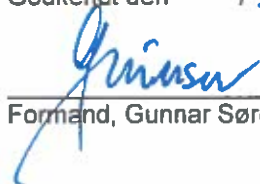
Bestyrelsen drøftede kort emnet ejendomsserviceteknikerelever.

Anders Kaare gjorde opmærksom på, at der er ansøgningsfrist til dispositionsfonden 1. april. Gunnar tager emnet med i sin beretning til repræsentantskabsmødet.

Der er på nuværende tidspunkt ingen kommunalt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen afventer besked om udpegning fra Frederiksberg kommune.

Mødet hævet.

Godkendt den 27/3 2018



Formand, Gunnar Sørensen