

Deltagere: Formand Gunnar Sørensen, Næstformand Anders Kaare, bestyrelsesmedlem Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer, Jan Holm, Fasael Rehman, Balder Andersen og Lona Fernandez samt Annette L. Bidstrup som suppleant. Fra administrationsorganisationen deltog forretningsfører Esben Nielsen (ref.).

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 25. FEBRUAR 2019

med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147.....	468
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	468
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	468
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	468
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	468
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.....	469
1.6.	Revisionsprotokollat.....	469
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	469
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste.....	470
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	470
1.10.	Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn.....	472
1.11.	Orientering og beslutning: Nye familieboliger på Peter Graus Vej og Platanvej.....	473
1.12.	Drøftelse og beslutning: Boligsocial indsats.....	474
1.13.	Beslutning: Ommærkning af familieboliger til ældreboliger.....	476
1.14.	Beslutning: Bytte med Frederiksberg Kommune vedr. parkeringsareal, afd. 276-0.....	476
1.15.	Godkendelse af modernisering af køkkener ved kollektiv råderet, afd. 203-0.....	477
1.16.	Godkendelse af udskiftning af stigsstreng og faldstammer, afd. 203-0.....	477
1.17.	Godkendelse af udskiftning af dørtelefoner og adgangskontrolanlæg, afd. 203-0.....	478
1.18.	Godkendelse af totalrenovering af elevatorer, afd. 203-0.....	478
2.	Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147.....	478
2.1.	Særligt om driftregnskaber.....	478
2.2.	Revisionsprotokollat.....	479
2.3.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	479
2.4.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Danmarksgården.....	481
2.5.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge.....	482
2.6.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Nordre Fasanvej.....	482
2.7.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej / Howitzvej.....	482
2.8.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Finsensvej.....	483
2.9.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej.....	483
2.10.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej.....	483
2.11.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej.....	483
2.12.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle.....	484
2.13.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej.....	484
2.14.	Orientering om driften i afdeling 279-1 Godthåbsvej.....	484
2.15.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej.....	484
2.16.	Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej.....	485
3	Eventuelt.....	485

1. Organisationen Lejerbo Frederiksberg S147

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 6.marts 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2019
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Kjeld Ivan Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2020
Jan Holm	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af beboerne indtil 2020
Fasael Rehman	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg Kommune indtil 2021
Balder Andersen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg Kommune indtil 2021
Brian Holm	Suppleant	Udpeget af Frederiksberg Kommune indtil 2021
Lona Fernandez Ruiz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019
Annette L. Bidstrup	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2019

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning med en bemærkning om, at Erik Gemmer ikke var udpeget af Lejerbos Hovedbestyrelse, men af repræsentantskabet i Lejerbo Frederiksberg som "person med viden og interesse for boligbevægelsen"

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Frederiksberg har ret til at udpege 4 medlemmer til landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Gunnar Sørensen og Erik Gemmer fødte medlemmer af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 1. marts 2018 udpegedes Anders Kaare, Lona Fernandez Ruiz, Kjeld Mikkelsen og Jan Holm som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab med Annette Lomholdt Bidstrup som suppleant.

Af administrationsorganisationens vedtægter fremgår det, at kun medlemmer af organisationsbestyrelsen kan udpeges som repræsentanter.

Bestyrelsen udpegede Anders Kaare, Lona Fernandez Ruis, Kjeld Mikkelsen og Jan Holm som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab med Annette L. Bidstrup som suppleant.

1.3. Meddelelser fra formanden

Gunnar Sørensen gennemgik kort hændelsesforløbet omkring en korrespondance med afdelingsbestyrelsen på Platanvej om Jan Holms person og tilkendegav, hvorledes han havde tænkt sig at besvare henvendelsen.

Herudover omtalte Gunnar Sørensen kort projektet med etablering af tagboliger på afdeling Platanvej, som nu endegyldigt er opgivet.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Erik Gemmer fortalte kort fra hovedbestyrelsens sidste møder og omtalte fra mødet i december 2018 drøftelser fra mødet om ghettolistens offentliggørelse, status på sagen om ophavsret til navnet Lejerbo, forholdet omkring deltagelse i familieferie, udmeldingen om det fremtidige administrationsbidrag for 2019 som vil blive på kr 3.912 inkl MOMS, revision af ydelsesbeskrivelsen og at finansieringen af administrationen af de nye regler for håndtering af persondata vil blive finansieret ved en opkrævning på kr 9/lejemålsenhed. Endelig gennemførtes en evaluering af valgkredsmøder som fremover vil blive afholdt som et seminar – første gang 8. til 9. november 2019 på Sluseholmen i København.

Herudover godkendtes målsætningsprogram for beboerdemokrati, vækst og udvikling, byggeri, effektiv drift og værktøjer samt "den gode arbejdsplads". Der blev givet en status for informationsarbejdet og gennemgået planer for fejring af Lejerbos 75 års fødselsdag 15. marts 2019

Og endelig besluttedes det at indkalde demokratiudvalget til næste møde i hovedbestyrelsen for at gennemgå vedtægter.

Fra mødet i januar 2019 fremhævedes særligt et økonomisk krav fra Bo-Vita, som straks var blevet afvist.

1.5. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 39,1 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 24,2 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,3 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 525, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 3,5 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 7,8 mio. kr.

Regnskabet godkendtes med en beslutning om, at der på næste møde i organisationens bestyrelse drøftes "Anvendelse af dispositionsfondens midler".

1.6. Revisionsprotokollat

Der er ikke fremhævet særlige forhold i revisionsprotokollatet.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollatet til efterretning, men bad om at forholdet vedrørende utilstrækkelig hensættelse til feriepengeforpligtelser belyses på næste møde med henblik på at fastslå om forholdet har betydning for de enkelte afdelingers økonomi.

Endelig meddelte bestyrelsen, at man gerne underskrev protokollen, når fejlen på side 231, hvor der nævnes to afdelinger, der ikke kendes i organisationen, er blevet rettet.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Budgettet for perioden balancerer med indtægter og udgifter på 40,8 mio. kr.

Der er afsat tkr. 59 til bestyrelsesvederlag, 4,4 mio. kr. til forretningsførelse og 28,3 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Bestyrelsen godkendte budgettet.

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende regnskabsperiode (2018/19) afsat tkr. 59 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

Bestyrelsen besluttede, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at tabt arbejdsfortjeneste ikke dækkes.

1.9. Orientering om udlejningsforhold

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 i gennemsnit omkring 20 tilbud ud for at opnå genudlejning. Der skal generelt udsendes lidt flere boligtilbud i afd. 252 Finsensvej/Wilkensvej for at opnå genudlejning.

Ventelisten for familieboliger har 5.674 ansøgere den 8. januar 2019:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		3.186	16.062	22.486	16.951	2.853	1.170	62.708	4.282
Ekstern	X	1.008	5.231	6.253	3.965	587	218	17.262	1.218
Intern		14	106	223	358	88	34	823	128
Intern	X	20	105	167	155	15	4	466	46
		4.228	21.504	29.129	21.429	3.543	1.426	81.259	5.674

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår af bilaget.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2018	6,95 %	11,10 %
2017	5,62 %	10,61 %
2016	5,01 %	10,66 %

Fraflytningsprocenten på de enkelte afdelinger fremgår af bilaget.

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 203 Vodroffs Tværgade er en lejer udsat pga. husordenssag og en lejer udsat pga. huslejerestance.

Statistik på fraflyttdato

Totalisten



Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Le
Hovedstadsregion	S147	2030	Familiebolig	280	7	4	8	2	0	0	0	21	7,50		
		2030		280								21			
Hovedstadsregion	S147	2350	Familiebolig	210	0	2	5	1	0	0	0	8	3,81		
		2350		210								8			
Hovedstadsregion	S147	2351	Familiebolig	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00		
		2351		32								0			
Hovedstadsregion	S147	2370	Familiebolig	110	0	0	3	1	0	0	0	4	3,64		
		2370		110								4			
Hovedstadsregion	S147	2520	Familiebolig	53	1	4	2	1	0	0	0	8	15,09		
		2520		53								8			
Hovedstadsregion	S147	2530	Familiebolig	130	1	5	7	0	0	0	0	13	10,00		
		2530		130								13			
Hovedstadsregion	S147	2540	Familiebolig	45	0	3	1	0	0	0	0	4	8,89		
		2540		45								4			
Hovedstadsregion	S147	2660	Familiebolig	60	0	2	1	0	0	0	0	3	5,00		
		2660		60								3			
Hovedstadsregion	S147	2760	Familiebolig	32	2	2	1	0	0	0	0	5	15,63		
		2760		32								5			
Hovedstadsregion	S147	2790	Familiebolig	14	0	1	0	0	0	0	0	1	7,14		
		2790		14								1			
Hovedstadsregion	S147	4440	Familiebolig	12	0	1	0	0	0	0	0	1	8,33		
		4440		12								1			
				978								68			

Ventelisten for familieboliger har 5.674 ansøgere den 8. januar 2019 og ansøgeres ønsker er:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
2030	Ekstern		774	1.830	2.436	1.917	0	0	6.957	2.941
2030	Ekstern	X	232	595	676	441	0	0	1.944	890
2030	Intern		7	11	23	38	0	0	79	49
2030	Intern	X	5	11	20	17	0	0	53	26
2350	Ekstern		0	1.914	2.697	2.100	1.387	0	8.098	3.240
2350	Ekstern	X	0	612	755	496	290	0	2.153	961
2350	Intern		0	17	32	48	45	0	142	73
2350	Intern	X	0	14	22	18	8	0	62	32
2351	Ekstern		0	1.697	2.312	1.807	0	0	5.816	2.719
2351	Ekstern	X	0	546	651	440	0	0	1.637	823
2351	Intern		0	9	17	30	0	0	56	39

2351	Intern	X	0	11	17	16	0	0	44	24
2370	Ekstern		5	41	2.857	2.207	1.465	1.169	7.744	3.202
2370	Ekstern	X	11	47	765	502	297	218	1.840	855
2370	Intern		0	0	30	51	43	34	158	69
2370	Intern	X	1	1	22	22	7	4	57	28
2520	Ekstern		815	1.845	2.398	1.877	0	0	6.935	2.890
2520	Ekstern	X	254	584	649	437	0	0	1.924	841
2520	Intern		1	8	13	30	0	0	52	37
2520	Intern	X	5	11	12	13	0	0	41	22
2530	Ekstern		801	1.896	2.618	1.503	0	0	6.818	3.019
2530	Ekstern	X	260	595	721	340	0	0	1.916	912
2530	Intern		1	13	29	46	0	0	89	61
2530	Intern	X	4	12	20	17	0	0	53	30
2540	Ekstern		0	1.817	2.567	2.035	0	0	6.419	2.991
2540	Ekstern	X	0	599	726	485	0	0	1.810	925
2540	Intern		0	15	33	44	0	0	92	59
2540	Intern	X	0	14	22	20	0	0	56	33
2660	Ekstern		0	1.651	2.199	0	0	0	3.850	2.385
2660	Ekstern	X	0	546	638	0	0	0	1.184	771
2660	Intern		0	9	20	0	0	0	29	24
2660	Intern	X	0	11	15	0	0	0	26	21
2760	Ekstern		791	1.787	2.403	1.913	0	0	6.894	2.928
2760	Ekstern	X	251	584	672	448	0	0	1.955	875
2760	Intern		5	12	26	43	0	0	86	55
2760	Intern	X	5	11	17	18	0	0	51	26
2790	Ekstern		0	1.584	0	1.592	1	1	3.178	2.275
2790	Ekstern	X	0	523	0	376	0	0	899	694
2790	Intern		0	12	0	28	0	0	40	34
2790	Intern	X	0	9	0	14	0	0	23	18
			4.228	21.504	29.130	21.429	3.543	1.426	81.260	

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.10. Godkendelse af eventuel etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn, præsenteredes et forslag om etablering af servicecenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger.

I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant servicecenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Der var ikke umiddelbar interesse for en sådan ordning, idet opfattelsen var, at man var udmærket dækket ind allerede. Imidlertid var der interesse for at høre mere om en eventuel vagtordning.

Bestyrelsen besluttede at sætte punktet til behandling på næste møde og bad om mere detaljerede beregninger og opgørelse af den tid, der anvendes på kontorarbejde og belyst muligheden for at hjælpe de afdelinger, der ikke i dag har kontorassistance.

1.11. Orientering og beslutning: Nye familieboliger på Peter Graus Vej og Platanvej

Som det har været fremlagt på organisationsbestyrelsens seneste møder, har Forvaltning Storkøbenhavn og Udviklings- og Byggeafdelingen arbejdet på to udviklingsprojekter på henholdsvis Peter Graus Vej og Platanvej. Her følger en orientering om projekters status.

Peter Graus Vej

Skitseprojektet på Peter Graus Vej nærmer sig sin endelige udformning og målsætningen er, at materialet sendes til afstemning i afdelingen medio marts og efterfølgende til organisationsbestyrelsens godkendelse ultimo marts. I forbindelse med fremlæggelsen for organisationsbestyrelsen vil der ligeledes blive fremlagt en BAA-pakke til godkendelse. Såfremt dette kan godkendes, fremsendes en ansøgning om skema A til Frederiksberg Kommune i starten af april med målet om at opnå en skema-A godkendelse før sommerferien 2019.

I projektudviklingens seneste periode har der været fokus på at definere de forbedringer, der kan opnås for den eksisterende afdeling. Forbedringerne er udpeget i tæt dialog med afdelingens bestyrelse og er løbende blevet indarbejdet i skitseprojektet. Forbedringerne er prioriteret i rækkefølge. Øverst står energireovering af afdelingens tage. Dernæst istandsættelse af fælleslokalet, der også inkluderer etableringen af en ny fællesterrasse og derefter forbedringer af afdelingens friarealer.

Ud fra en økonomisk beregning, vurderes det, at der kan opnås forbedringer af taget for ca. 8 mio. kr., der er beregnet 1.5 mio. kr. til fælleslokale og fællesterrasse og der er udarbejdet en prioriteringsliste med forbedringer af friarealer på samlet op til 1 mio. kr. Alle forbedringerne er blevet præsenteret for afdelingens beboere, der også har medvirket med input og til prioriteringen af forbedringerne af friarealerne.

Når projektet bliver budt ud - i totalentreprise – vil projektets dele blive prissat og her vil det endeligt blive defineret, hvor mange forbedringer, der kan indeholdes i projektets økonomi.

Ud over de tre ovenstående forbedringer, foretages der en analyse af afdelingen tekniske anlæg, så der i forbindelse med afstemningen om projektet medio marts, foreligger en beskrivelse af, i hvilket omfang de tekniske anlæg bliver opgraderet i forbindelse med projektet.

Skitseprojektet indeholder 20 boliger heraf 9 rækkehuse og 11 tagboliger med en maksimal afskaffelsessum på ca. 53 mio. kr.

Opnås der en skema A godkendelse forventes der følgende tidsplan:

Efterår 2019 – Projektudvikling og udbudsprojekt

Ultimo 2019 – Entreprisetilbud og kontrakt

Primo 2020 – Skema B godkendt

Forår 2020 – Byggestart

Primo 2021 – Ibrugtagning

De forventede omkostninger fra opstart af projektet og frem til godkendt skema A forventes af være mellem 1.0 – 1.1 mio. kr.

Platanvej

På et afdelingsmøde den 28. november 2018 besluttede beboerne på Platanvej, at beslutningen om eventuel etablering af boliger på taget skulle sendes til urafstemning i afdelingen, førend projektet var færdiggjort.

Resultatet af urafstemningen forelå den 12. december 2018, her var der 14 stemmer for, 193 imod, 2 blanke og 2 ugyldige.

Efterfølgende udtalte ejendomsudvalgets formand Nikolaj Bøgh i lokalpressen, at det er et overvældende nej fra beboerne på Platanvej, der er kommet ved urafstemningen, og dermed er projektet bortfaldet.

Omkostningerne til projektudviklingen frem til afstemningen i afdelingen udgjorde ca. 850.000 kr.

Bestyrelsen tiltrådte beslutningen om at opgive projektet på Platanvej og tiltrådte indstillingen om at arbejde videre med etablering af 20 boliger på Peter Grausvej.

1.12. Drøftelse og beslutning: Boligsocial indsats

Boligsocial indsats indtil nu

Indtil nu har det boligsociale arbejde i Lejerbo Frederiksberg primært været fokuseret på en indsats overfor unge i afdeling Danmarksgården og modtagelse af flygtninge i alle afdelinger i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes indsats.

De årlige omkostninger ved arbejdet har indtil nu været ca. kr. 750.000 hvoraf halvdelen er dækket af kommunen og den anden halvdel af organisationen (kr. 250.000) og afdelingen (125.000). En stor del af aktiviteterne har været finansieret ved tilskud fra Frederiksberg Kommune. Aftalerne om deltagelse i diverse projekter har typisk haft en toårig løbetid.

De toårige horisonter er en hæmsko for en overordnet koordineret indsats. Derfor vil vi gerne have så stor en del af indsatsen som muligt indarbejdet i den daglige drift af organisationens afdelinger med en længerevarende finansiering til følge.

En ny boligsocial indsats

Vi vil gerne prøve at udvide den boligsociale indsats, så den rammer flere beboere og flere afdelinger, samtidig med, at det arbejde, der udføres i dag, fortsat udføres.

For at blive uafhængig af fremmede tilskud foreslår vi, at der tilvejebringes en årlig ramme på kr. 600.000 til dækning af løn og kontorhold. Hertil kommer et beløb til aktiviteter. Vi foreslår, at de 300.000 dækkes af organisationens dispositionsfond, og de resterende 300.000 af afdelingerne efter deres størrelse. Dvs. det kommer til at koste 23 kr. pr bolig pr. måned.

En udvidelse af den boligsociale indsats i Lejerbo Frederiksberg vil have til formål at øge tryghed og trivsel blandt beboerne i afdelingerne, og den vil have fokus på andre beboergrupper og på andre problemstillinger end hidtil. Ofte handler boligsociale indsatser om tryghedsskabelse og kriminalitetsforebyggelse blandt unge i form af familieindsatser, klubber og lektiecafeer. Det er ønsket i Lejerbo Frederiksberg at udvide omfanget af det boligsociale arbejde, så der også fokuseres på den voksende gruppe af ældre beboere, der bor i afdelingerne.

To områder forekommer i den sammenhæng interessante:

Ensomhed

I organisationens afdelinger er der en større gruppe af ældre beboere, som får udbragt mad. Typisk bringes maden i en eller anden form på et eller andet tilfældigt tidspunkt ud til én af vore beboere, som så selv skal stå for opvarmning og anretning og herefter indtager måltidet alene.

Vi vil gerne i samarbejde med Frederiksberg Kommune udvikle et tilbud, hvor beboerne i et område får et tilbud om at udnytte fælleslokaler til at arrangere fællesspisning. Herved vil der kunne skabes kontakt mellem flere beboere i et område, og vi vil kunne udnytte de fælles faciliteter i afdelingerne bedre.

Det vil kræve et samarbejde med kommunen, som vil få en mulighed for at udbringe måltiderne til færre adresser, men så til gengæld kunne bruge kræfter på at bidrage til at skabe et fællesskab omkring måltidet. Afdelingen stiller fælleslokalet til rådighed uden beregning.

En boligsocial indsats kan også tage udgangspunkt i at facilitere særlige aktiviteter for ældre i afdelingerne, gerne i samarbejde med frivillige interne og eksterne kræfter.

Ældre i lang tid i egen bolig

Vi oplever en gang i mellem, at beboere har fået lov til at bo alt for længe i en bolig og ikke har været i stand til at vedligeholde deres boliger. Resultatet er store regninger ved dødsboer og ofte en oplevelse hos omgivelserne og os selv af, at "nogen" har svigtet.

Vi vil gerne tilbyde alle vore ældre beboere et årligt besøg med en gennemgang af boligen. Formålet for boligorganisationen er at sikre, at beboeren har det godt og er i stand til at tage vare på boligen på betryggende vis.

Besøget tænkes som et tilbud til alle beboere over f.eks. 70 år og udføres af varmemester. Under besøget skal især boligens daglige brug og vedligeholdelsestilstand gennemgås. Såfremt der er behov for en indsats – f.eks. i forhold til eventuel maling af et rum, så indgås der aftale herom, og ejendomskontoret skal være behjælpelig med at få udført arbejdet.

Forebyggende indsats: Bedre vedligeholdelse, større værdighed

Ud over at medføre et forbedret vedligeholdelsesniveau i de enkelte boliger i afdelingen vil en boligsocial indsats også kunne knytte bånd mellem beboere med særlige behov i afdelingerne og relevante tilbud i kommunen og lokalområdet i øvrigt. Særlige behov hos beboere opdages som oftest af ejendomsfunktionærerne, der har deres daglige gang i afdelingerne og har et bredt kendskab til beboerne. Ejendomsfunktionærerne skal være en del af den boligsociale indsats og skal have mulighed for at rekvirere hjælp fra den boligsociale medarbejder. Et eksempel kan være en ældre beboer, der i sin demens optræder uhensigtsmæssigt over for andre, og som derved pådrager sig konsekvenser i form af sanktioner i lejeloven. En boligsocial indsats i rette tid kan hjælpe en sådan beboer til at få den rette hjælp fra de sociale myndigheder.

... og bedre økonomi

Vi forventer, at der ved en forebyggende indsats overfor ældre i form af assistance til at gennemføre mindre vedligeholdelsesarbejder i boligen, vil vi kunne reducere udgifter til tab ved fraflytning.

Bestyrelsen diskuterede og tiltrådte forslaget og at den fremtidige finansiering sker med dispositionsfondsmidler.

Og besluttede, at ordningen skal evalueres årligt. Under diskussionen af forslaget blev det fremhævet, at Frederiksberg Kommunen ikke skal "skrives helt ud" af hverken finansiering eller opgaveløsning. Forretningsførelsen tilkendegav, at det heller ikke ville ske og at det gode samarbejde med Frederiksberg Kommune jo også var en forudsætning for at det ville være muligt at løfte de skitserede arbejdsopgaver.

1.13. Beslutning: Ommærkning af familieboliger til ældreboliger

Organisationsbestyrelsen behandlede på sit møde den 11. september 2018 en anmodning fra Frederiksberg Kommune om ommærkning af familieboliger til ældreboliger. Forespørgslen drejer sig om de familieboliger, som Frederiksberg Kommune har anvisningsretten til, og som kommunen allerede i dag anvender som ældreboliger. Listen over boliger er vedlagt dagsorden som bilag 1.

Under behandlingen af emnet havde organisationsbestyrelsen en række spørgsmål. Disse spørgsmål har leder af boligområdet og kommunal koordinering i Frederiksberg Kommune, Morten Stelling, besvaret som fremgår herunder:

Spørgsmål 1:

Organisationsbestyrelsen vil gerne have verificeret beboersammensætningen i de nævnte boliger, altså at de nuværende beboere er inden for målgruppen, der anvises til ældreboliger, og dermed at en ommærkning ikke kommer til at ændre beboersammensætningen i forhold til den nuværende.

Svar:

Frederiksberg Kommune har jf. den oprindelige anvisningsaftale anvist ældre borgere og borgere med handicap, som er visiteret til en ældre- og handicapbolig efter Frederiksberg Kommunes kriterier om visitation til ældrebolig jf. almenboligloven § 54. Frederiksberg Kommune ønsker fortsat at anvise ældre borgere eller borgere med handicap til de omtalte lejemaal. Beboersammensætningen vil derfor ikke i de omtalte boliger ændre sig.

Spørgsmål 2:

Kommunen har allerede nævnt, at en ommærkning ikke vil have økonomiske konsekvenser for afdelingerne eller organisationen. Organisationerne vil dog sikre sig, at boligerne på nuværende tidspunkt faktisk fysisk lever op til kravene for ældreboliger, således at en ommærkning ikke vil betyde udgifter til ombygning for afdelingerne og organisationen, hverken nu eller på længere sigt, såfremt kravene til ældreboliger skulle ændre sig efter en ommærkning.

Svar:

Almene ældreboliger skal være særligt egnede for ældre og personer med handicap, hvilket boligerne allerede er. Der vil derfor ikke være krav om ombygning for at boligerne ommærkes til ældreboliger. Vi forventer heller ikke, at der vil være ombygningskrav fremadrettet.

Spørgsmål 3:

Endelig er der for Vodroffs Tværgades vedkommende ønske om, at ikke alle de nævnte boliger ommærkes, men at et antal af disse (5-10 stk.) tages ud, og at der for disse i stedet indgås aftale om fleksible udlejningskriterier, der tilgodeser unge fra afdelingen og organisationen, der flytter hjemmefra for første gang – altså at de kan anvendes som startboliger for unge. Hvordan vil kommunen stille sig til et sådant ønske?

Svar:

På Frederiksberg er der de seneste år blevet opført og der bygges fortsat flere ungdomsboliger. Hvorimod der ikke er blevet bygget flere ældreboliger. Frederiksberg Kommune anvender i dag 100 % af sine ældreboliger og er forpligtet til at stille disse til rådighed for borgere, der har behov for disse. Frederiksberg Kommune er derfor ikke interesseret i at anvende de ældreegnede boliger til andet end ældreboliger for nu.

Bestyrelsen besluttede at imødekomme anmodningen fra Frederiksberg Kommune efter at der var modtaget supplerende oplysninger. Anders Kaare gjorde opmærksom på, at der var en fejl i bilaget, som skulle rettes. Forretningsførelsen lovede, at fejlen vil blive rettet inden der gives svar til Frederiksberg Kommune

1.14. Beslutning: Bytte med Frederiksberg Kommune vedr. parkeringsareal, afd. 276-0

Frederiksberg Kommune ønsker at anlægge en "lommepark" på det areal, der i dag er parkeringsplads for afdeling 276-0, Sylows Allé, men som i en årrække har været midlertidigt eksproprieret af Metroselskabet til at huse skurby ifm. byggeriet af metroringen. Metrobyggeriet afsluttes i sommeren 2019. Kommunens ønske om lommepark udspringer af en større nyindretning af bymidten på Frederiksberg, som også omfatter Sylows Allé, Sylows Plads og området ved

Frederiksberg Centeret, som indrettes mere grønt og med fokus på færdsel til fods. Frederiksberg Kommunes præsentation af projektet er vedlagt dagsorden som bilag 2.

I bytte for afdelingens parkeringsareal tilbyder kommunen, at afdelingen får 28 pladser i parkeringskælderen under Frederiksberg Gymnasium, tinglyst til afdelingen som en ejerlejlighed. Sammen med de 2 parkeringspladser, der findes foran indgangen til ejendommen, vil parkeringspladserne i kælderen opfylde ejendommens parkeringskrav på 30 pladser. Det nuværende parkeringsareal i terræn opfylder ikke parkeringskravet.

Oven i byttet med kommunen tilbyder Metroselskabet afdelingen en erstatning på ca. kr. 500.000, såfremt Metroselskabet ikke skal retablere arealet til parkeringsplads, men blot aflevere det i grus.

Afdelingsmødet har den 12. februar 2019 fået forelagt kommunens planer for bymidten inklusive lommeparken, og også tilbuddet om bytte af parkeringsareal på terræn for 28 parkeringspladser i kælder, og også Metroselskabets tilbud. På mødet var der en drøftelse af projektet og tilbuddet om bytte, hvor både bekymringer og fordele blev vendt. Der var også en accept og erkendelse af, at det ikke er afdelingsmødet, men organisationsbestyrelsen, der har beslutningskompetencen i spørgsmålet. Flertallet af de fremmødte tilkendegav til slut at være indforståede med forslaget, men man ønskede dog også, at de bekymringer, der blev lagt frem på mødet, blev bragt videre til organisationsbestyrelsens behandling af spørgsmålet.

Bekymringerne fra forsamlingen gik primært på, at man savner at have tilbuddene fra Frederiksberg Kommune og Metroselskabet samt konkrete aftaler på skrift. Her tænkes især på afdelingens forventeligt øgede udgifter til driftsomkostninger for parkeringspladserne i kælderen i forhold til hvis de forblev på terræn, og herunder vicedirektør Ingvar Sejr Hansens løfte på mødet om, at kommunen vil finde løsninger til at dække differencen, så afdelingen holdes skadesløs.

Endvidere var der bekymringer mht. driftssikkerheden af elevatorerne i kælderen, hvor flere beboere har oplevet jævnlige driftsstop. Det er særligt en gene og bekymring for afdelingens handicappede beboere.

Bestyrelsen besluttede at acceptere Frederiksberg Kommunes tilbud om bytte, dog betinget af, at den endelige aftale kan accepteres af afdelingsbestyrelsen i Sylows Alle. Der knyttedes dog den bemærkning til beslutningen, at bestyrelsen fandt, at tilbuddet fra Frederiksberg Kommune var overordentligt gunstigt og henstillede, at afdelingsbestyrelsen ikke "spændte buen alt for hårdt" i drøftelserne med kommunen og fandt, at afdelingen godt kunne acceptere det fremsatte tilbud.

1.15. Godkendelse af modernisering af køkkener ved kollektiv råderet, afd. 203-0

Afdelingsmødet i afd. 203-0 godkendte den 11. februar 2019 afdelingsbestyrelsens forslag om modernisering af køkkener ved kollektiv råderet. Der blev ansøgt om en maksimal låneramme på kr. 14.839.000 svarende til de samlede udgifter til 280 køkkener over ca. 3 år. Renter og afdrag på dette lån betales af de berørte beboere gennem en forbedringsforhøjelse, som betales i 10 år. Forslaget er vedlagt dagsorden som bilag 3.

Bestyrelsen godkendte projekt, pantsætning og optagelse af lån.

1.16. Godkendelse af udskiftning af stigstreng og faldstammer, afd. 203-0

Afdelingsmødet i afd. 203-0 godkendte den 11. februar 2019 afdelingsbestyrelsens forslag om udskiftning af afdelingens stigstreng og faldstammer. Forslaget finansieres med et 30-årigt realkreditlån i størrelsesorden kr. 15.217.000 samt kr. 600.00 af afdelingens egne henlæggelser, hvilket medfører en huslejestigning på 3,25 %. Forslaget er vedlagt dagsorden som bilag 4.

Bestyrelsen godkendte projekt, pantsætning og optagelse af lån.

1.17. Godkendelse af udskiftning af dørtelefoner og adgangskontrolanlæg, afd. 203-0

Afdelingsmødet i afd. 203-0 godkendte den 11. februar 2019 afdelingsbestyrelsens forslag om udskiftning af dørtelefoner og adgangskontrolsystem. Forslaget finansieres ved optagelse af et 15-årigt realkreditlån i størrelsesorden kr. 3.421.000 og medfører en huslejestigning på kr. 77 pr. lejemål pr. måned.

Forslaget er vedlagt dagsorden som bilag 5.

Bestyrelsen godkendte projekt, pantsætning og optagelse af lån.**1.18. Godkendelse af totalrenovering af elevatorer, afd. 203-0**

Afdelingsmødet i afd. 203-0 godkendte den 11. februar 2019 afdelingsbestyrelsens forslag om totalrenovering af ejendommens elevatorer. Forslaget finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån i størrelsesorden kr. 7.084.000 samt 1 mio. kr. af afdelingens egne henlæggelser og medfører en huslejestigning på kr. 98 pr. lejemål pr. måned.

Forslaget er vedlagt dagsorden som bilag 6.

Bestyrelsen godkendte projekt, pantsætning og optagelse af lån.**2. Afdelingerne under Lejerbo Frederiksberg S147**

Der er afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger, undtagen afd. 279-0, 237-0, 252-0, 253-0, 444-0 og 450-0. Afdeling 279-0 holder møde den 25/2 2019, afdeling 237-0 holder møde den 28/2 2019, afdeling 252-0 holder møde den 27/2 2019, afdeling 253-0 holder møde den 27/2 2019, afdeling 444-0 holder møde den 28/2 2019 og afdeling 450-0 holder møde den 28/2 2019.

2.1. Særligt om driftregnskaber

Alle afdelingers resultatopgørelser slutter med overskud, der er henlagt til konto 407, opsamlet resultat.

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions-bemærkninger
203-0 Vodroffs Tværgade	573.049	1.130.437	7.520.529	Vedr. kto. 116 i budgetåret 2019/20, her er ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder
235-0 Seedorffs Vænge	326.556	1.032.602	7.899.543	Ingen
235-1 Nordre Fasanvej	131.207	428.456	2.009.969	Ingen
237-0 Solbjergvej	67.342	789.727	6.715.710	Ingen
252-0 Finsensvej	209.755	636.863	2.207.005	Ingen
253-0 Platanvej	256.730	1.984.840	6.724.493	Ingen

254-0 Vodroffsvej	206.681	377.117	3.186.974	Ingen
266-0 Ingemannsvej	178.881	807.132	4.218.753	Ingen
276-0 Sylows Allé	175.042	192.487	2.260.972	Ingen
279-0 Godthåbsvej	40.715	105.154	614.577	Vedr. kto. 116 i budgetåret 2018/19, her er ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder
279-1 Godthåbsvej	10.937	167.621	167.621	Ingen
444-0 Kong Georgsvej	49.530	77.316	681.408	Ingen
450-0 Peter Graus Vej	375.538	704.458	2.849.379	Ingen

Bestyrelsen godkendte regnskaber for organisationens afdelinger under forudsætning af efterfølgende godkendelse på afdelingsmøderne i afdelingerne 237-0, 252-0, 444-0 og 450-0.

2.2. Revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

For afd. 203-0 Vodroffs Tværgade bemærkes det, at der i budgetåret 2019/20 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette skyldes, at der i vedligeholdelsesplanen var afsat midler til renovering af afdelingens elevatorer. Denne post er efter afdelingsmødets beslutning den 11. februar 2019 taget ud af vedligeholdelsesplanen og finansieres i stedet selvstændigt jf. dagsordens pkt. 1.18.

For afd. 279-0 Godthåbsvej bemærkes det, at der i budgetåret 2018/19 ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder mv. Dette skyldes, at der i vedligeholdelsesplanen er afsat midler til udskiftning af vinduer og døre. Til dækning af underfinansieringen er indlagt en kapitaltilførsel. Arbejdet er endnu ikke igangsat, idet det endelige projekt afventer afdelingens beslutning om, hvorvidt man også ønsker altaner i projektet.

Revisors bemærkninger blev taget til efterretning.

2.3. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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

0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	978,04	978,06	0,02	0,00%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	841,11	853,46	12,35	1,47%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	980,48	992,55	12,07	1,23%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	982,91	982,91	0,00	0,00%

0252-0	Finsensvej	Familiebolig	905,88	905,79	-0,09	0,00%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	883,26	891,17	7,91	0,90%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	906,67	915,65	8,98	0,99%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	924,58	932,88	8,30	0,90%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	954,60	964,19	9,59	1,00%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	766,54	776,17	9,63	1,26%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	995,41	1.005,09	9,68	0,97%
0444-0	Kong Georgsvej	Familiebolig	1.020,94	1.020,94	0,00	0,00%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.172,89	1.172,89	0,00	0,00%

Afdeling	Ændring	Godkendt afdelingsmøde	Modtaget referat af afdelingsmøde	Bemærkninger
203-0 Vodroffs Tværgade	Ingen	Ja	Nej	Ja – se nedenfor
235-0 Seedorffs Vænge	1,47%	Ja	Ja	Øgede henlæggelser
235-1 Nordre Fasanvej	1,23%	Ja	Nej	Øgede henlæggelser
237-0 Solbjergvej	Ingen	Møde 28/2	n/a	Ingen
252-0 Finsensvej	Ingen	Møde 27/2	n/a	Ingen
253-0 Platanvej	0,90%	Møde 27/2	n/a	Reduceret tilbageførsel fra 407 – se nedenfor
254-0 Vodroffsvej	0,99%	Ja	Ja	Øgede henlæggelser
266-0 Ingemannsvej	0,90%	Ja	Nej	Øgede henlæggelser
276-0 Sylows Alle	F 1,00% U 1,26%	Ja	Nej	Øgede henlæggelser
279-0 Godthåbsvej	0,97%	Møde 25/2	n/a	Øgede henlæggelser
279-1 Godthåbsvej				
444-0 Kong Georgsvej	Ingen	Møde 28/2	n/a	Ingen
450-0 Peter Graus Vej	Ingen	Møde 28/2	n/a	Ingen

Særligt for **afdeling 203-0** skal nævnes, at selv om der ikke som følge af driftsbudgettet forekommer lejeændring i året, så medfører afdelingsmødets vedtagelse af de tre projekter om hhv. stigstreng/faldstammer, dørtelefoner og elevatorer en samlet huslejestigning for de mindste lejligheder på kr. 262 pr. md. og for de største lejligheder på kr. 462, såfremt projekterne godkendes af hhv. organisationen og kommunalbestyrelsen. Hertil kommer muligheden for køkkenmodernisering via den kollektive råderet.

For **alle afdelinger** gælder, at der i de kommende års budgetlægning skal være opmærksomhed på huslejekonsekvenserne i takt med afdelingernes afvikling af deres forholdsvis store akkumulerede overskud på konto 407, jf. lejestigningen i **afdeling 253-0, Platanvej**.

Bestyrelsen godkendte budgetterne.

2.4. Orientering om driften i afdeling 203-0 Danmarksgården

Ud over den almindelige vedligeholdelse har afdelingsmødet den 11. februar 2019 som nævnt vedtaget tre større projekter, nemlig totalrenovering af elevatorer, udskiftning af stigstreng og faldstammer samt nye videodørtelefoner og adgangssystem. Desuden vedtog afdelingsmødet køkkenmodernisering via kollektiv råderet.

Derudover er man i dialog med naboejendommen (det gamle Onsgården) om fordeling af fælles parkeringsarealer. Håndteringen overgår til Cityparkering, så vi igen har ens ordning på Frederiksberg.

Der er stadig en verserende sag om renovering af gavl mod Prinsesse Maries Allé 13-15, hvor der af afdelingen kræves erstatning for renovering af gavlen på kr. 500.000. Efterfølgende har naboen søgt at indgå forlig på kr. 200.000 samt adgang for dagrenovationstømning via afdelingens matrikel. Forliget er afvist, hvilket er status på sagen.

Afdelingen har i løbet af det seneste år haft fire større vandskader som følge af rørsprængninger, hvilket er en del af baggrunden for behovet for udskiftning af stigstreng.

Afdelingen har to gange i året haft brand. Den ene medførte en vandskade pga. slukningsarbejdet fra 7. sal og ned.

Afdelingen har endvidere skadedyrsudfordringer, bl.a. er farao-myre i fremmarch. Mortalin er på sagen, men problemet kan udvikle sig, så det bliver nødvendigt at sanere hele opgangen ad gangen for at undgå, at myrerne spreder sig.

Der har været ført sag vedr. huslejeniveauet for de to institutioner i afdelingen, som afdelingen har tabt. Syn og skøn har vurderet, at huslejen burde være ca. kr. 1.300 pr. m², men retten har ikke godtaget dette, eftersom Lejerbo ikke har kunnet dokumentere, at huslejeniveauet generelt på Frederiksberg er højere end det, institutionerne betaler. Ingen andre boligselskaber har ønsket at oplyse herom, da alle har Frederiksberg Kommune som kunde.

Afdelingen har haft driftsstop af længere varighed på elevator, hvorfor administrationen har gjort krav gældende overfor KONE.

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

5-års gennemgang af afdelingens køkkenrenovering er i gang. Der er store udfordringer med lågernes standard. Sagen er temmelig omfattende, og der udføres gennemgang af alle lejlighederne. Såfremt lejere ikke giver adgang for gennemgang og udbedring, bliver lejer pålagt arbejdet som mislighold. Advokat Kirsten Thøgersen er på sagen og holder Svane Køkkener i kort snor.

Afdelingen ønsker model for kollektiv råderet, der finansieres med egne midler. Administrationen er ved at undersøge beslutningsgrundlaget herfor.

Afdelingsmødet har vedtaget flere ændringer til afdelingens vedligeholdelsesreglement og husorden. Administrationen er ved at danne sig et overblik over, hvordan ændringerne skal administreres.

Afdelingen ønsker nye altanforplader, og bestyrelsen har tilkendegivet, at det vil være en god ide med et forprojekt hvor vi får mulighederne belyst.

Der arbejdes i afdelingen ligeledes på projekt vedrørende ny containergård. Den nuværende rådgiver er opsagt pga. manglende kommunikation. Muligheden for at opføre containergården af genbrugsmaterialer via projektet "Reskur" i byggeafdelingen undersøges.

Afdelingen har haft driftsstop af længere varighed på elevator, hvorfor administrationen har gjort krav gældende overfor KONE.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen i øvrigt.

2.6. Orientering om driften i afdeling 235-1 Nordre Fasanvej

Opførelsen af containergård i afdeling 235-0 har indflydelse på afdeling 235-1, eftersom afdelingerne er fælles om containergården.

Afdelingen arbejder frem imod kollektiv råderet på badeværelser.

Der er truffet afgørelse i sagen om naboejendommens eksklusive brugsret til et areal i gården, og afdelingen har tabt sagen. Advokat Henrik Dreyer har vurderet, at afdelingen ikke har noget at vinde ved at føre sagen videre, hvorfor afgørelsen ikke er anket.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen i øvrigt.

2.7. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej / Howitzvej

Ligesom i afd. 235-0, er 5-års gennemgang af afdelingens køkkenrenovering i gang. Der er også her store udfordringer med lågernes standard. Sagen er temmelig omfattende, og der udføres gennemgang af alle lejlighederne. Såfremt lejere ikke giver adgang for gennemgang og udbedring, bliver lejer pålagt arbejdet som mislighold. Advokat Kirsten Thøgersen er på sagen og holder Svane Køkkener i kort snor.

Renovering af elevatoren er i gang. Leveringstiden på ny elevatorstol er ca. 14 uger.

Afdelingen har haft to større sager med væggelus, som er blevet bekæmpet på traditionel vis med godt resultat, jf. afd. 252-0.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen i øvrigt.

2.8. Orientering om driften i afdeling 252-0 Finsensvej

Afdelingen har haft udfordringer med væggelus, hvilket har været omkostningstungt for afdelingen. Problemet blev spredt i afdelingen, fordi kasseret inventar fra ét lejemål blev klunset og bragt ind i andre lejemål. Der er en generelt tendens til, at Lejerbos skadedyrsfirma anbefaler frysebehandling, hvor taxameteret starter ved kr. 45.000, og hertil kommer genhusning. Dette har administrationen udfordret ved at spørge andet skadedyrsfirma til råds, og ladet dem udføre alternativ behandling med godt resultat i afd. 237-0.

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen i øvrigt.

2.9. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej

Projektet vedr. nye familieboliger i afdelingen blev taget af bordet, da det mistede opbakning fra Frederiksberg Kommune, jf. dagsordens pkt. 1.10. Afdelingens vedligeholdelsesplan er revideret efterfølgende, idet arbejder vedr. taget er af akut karakter (sternpladerne er udtjente).

Afdelingens projekt vedr. udearealer er sat i bero. Kommunens generelle planer for Platanvej afventes, ligesom økonomien i projektet løb løbsk.

En nabo har søgt om tilladelse til at bygge altan ud mod afdelingens boldbane. Dette er i første omgang afvist, indtil der er truffet beslutning om, hvordan afdelingens grønne områder skal udformes, herunder boldbanens fremtid.

Der er på Frederiksberg Kommunes foranledning planlagt møde i afdelingen vedr. udfordringerne med unge i lokalområdet. På mødet deltager lokalpolitiet, SSP, kommunen og Lejerbo sammen med afdelingsbestyrelsen og repræsentanter for de omkringliggende ejendomme.

Sprinkleranlægget i P-kælderen har undergået en omfattende reovering, som har medført store økonomiske udgifter for afdelingen. Det bør overvejes, om omkostningerne til vedligeholdelse af P-kælderen skal pålægges afdelingen generelt, eller bør lægges på brugernes leje. Administrationen er i færd med at udarbejde separat vedligeholdelsesplan for P-kælderen til brug for beslutning herom.

Vi har modtaget en henvendelse fra Axel Juhl Jørgensen, der ønsker at sælge parkeringskælderen. Et første tilbud på 1 mio. kr. har vi afvist, og vi arbejder nu på at udarbejde et modtilbud.

2.10. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej

Der har i afdelingen været en siveskade på vandinstallation til opvaskemaskine, hvor beboerne var bortrejst og hvor vi måtte tvinge os adgang. Da vi ikke er dækket af siveskader vil det være en omkostning som afdelingen skal bære. Det har fået administrationen til at udfordre vores installationstilladelse og kræve indboforsikring ved fremadrettede ansøgninger. Denne er under udarbejdelse i vores juridiske afdeling.

Der arbejdes i øvrigt efter afdelingens vedligeholdelsesplan.

2.11. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej

Afdelingen har haft udfordringer med institutionen, der er nabo til ejendommen. Al kommunikation går nu gennem Lejerbos administration, og der evalueres løbende på naboskabet.

Der arbejdes på at montere solcelleanlæg på afdelingens tag, men projektet har været udfordret af, at Frederiksberg Kommune i første omgang ikke ville tillade solceller på taget af afdelingen.

Administrationen er i dialog med kommunen gennem Grøn Industri, og kommunen er tilsyneladende ved at ændre holdning til spørgsmålet. Anlægget skal dække (dele af) afdelingens fælles energiforbrug.

Afdelingen har en sag i boligretten vedr. lejers etablering af et badeværelse, som lejer ikke havde søgt tilladelse til. Badeværelset viser sig at have væsentlige mangler ift. udførelsen, f.eks. er der opsat fliser uden på fliser, og ejendomskontoret har ikke haft mulighed for at kvalitetssikre arbejdet undervejs. Lejer tabte sagen i beboerklagenævnet og ankede til boligretten. Advokat Henrik Dreyer fører sagen.

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

Beboerne i afdelingens bofællesskab for døve er flyttet tilbage efter en længere genhusning som følge af arbejdet med Metroringen umiddelbart uden for afdelingen. Køkkener og badeværelser i deres lejemål er i den forbindelse blevet renoveret.

Frederiksberg Kommune ønsker at etablere en "lommepark" på afdelingens parkeringsareal, hvor Metroselskabet i byggeperioden har haft materialeplads og skurby.

Afdelingen har haft en del vandskader som følge af en kombination af tærede rør og skader forårsaget af metrobyggeriet. Vandret rørføring i kælderens står til udskiftning i indværende år.

Ud over at vedligeholdelsesplanen følges, så arbejdes der endvidere med renovering af afdelingens elevator, hvilket vil medføre en konsekvens på huslejen. Administrationen har anmodet KONE om en tilstandsrapport på elevatoren.

Der arbejdes herudover efter vedligeholdelsesplanen.

2.13. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Afdelingen har brugt tid på at overveje, om man i forbindelse med forestående vinduesudskiftning også ønsker, at der opsættes spanske eller franske altaner. Afdelingsmødet ultimo februar forventes at træffe beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med altaner som en del af vinduesprojektet.

Der arbejdes i øvrigt efter vedligeholdelsesplanen.

2.14. Orientering om driften i afdeling 279-1 Godthåbsvej

Se afd. 279-0.

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

Afdelingsmødet og siden repræsentantskabet besluttede i 2018 at godkende salg af byggeret til naboejendommen. Status på projektet er ukendt.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen, bl.a. er afdelingens badeværelser og køkkengulve blevet opdateret.

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

Ud over projektet med nye familieboliger i afdelingen (jf. dagsordens pkt. 1.10) arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen. Bl.a. er udskiftning af belysning på fællesarealer til LED i gang.

I forbindelse med omstrukturering af affaldshåndteringen på Frederiksberg, har gymnasiet, der er nabo til afdelingen, haft behov for at udvide sin containergård. Det har betydet, at afdelingen også har måttet ændre på sin containergård, idet den delvist lå på gymnasiets grund. Det har i den forbindelse været nødvendigt at opføre en brandmur ind mod kolonihaverne ved siden af afdelingen, hvilket har været meget omkostningsfuldt for afdelingen.

Tilstanden på afdelingens tage er primær årsag til, at afdelingen har udfordringer med et større antal duer, der har taget ophold i tagkonstruktionen i den ene af afdelingens blokke. Bekæmpelse af duerne besværliggøres af, at der ved større blæsevejr ofte sker skader på taget, hvorved duerne atter får adgang. Duernes tilstedeværelse har medført, at der ligger både døde duer og større mængder ekskrementer i loftsrummet, hvilket er sundhedsskadeligt. Af denne grund er det ikke muligt at bruge eget personale til denne opgave.

Bestyrelsen tog orienteringen om driften i organisationens afdelinger til efterretning.

3 Eventuelt

Lona omtalte et problem om hendes eventuelle deltagelse i et afdelingsmøde, hvor en svagtseende afdelingsbestyrelsesformand havde bedt om assistance i forbindelse med afviklingen af mødet. Formanden fastslog, at der naturligvis ikke var noget til hinder for at Lona deltog i mødet som støtteperson for en svagtseende, men at det ikke kunne ske som repræsentant for organisationens bestyrelse.

Mødet hævet.

Dato: 30. 4. 2019



Formand, Gunnar Sørensen