

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Gunnar B. Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Ivan Mikkelsen, Erik Gemmer og Jan Holm samt suppleanter Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt Bidstrup.

Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne Janni Nannberg (203-0), Sven Lomholt Bidstrup (203-0), Per Byrgesen (235-0), Helle Thomsen (235-0), Birgitte Boje Rasmussen (235-0), Susanne Bech Andersen (235-1), Janne Glarsing-Nielsen (235-1), Anna Lise Wallin (237-0), Irena Nedic (237-0), Nina Mikkelsen (252-0), Dick Steenlykke (253-0), Per Wael Farver (254-0), Emil Frost Andersen (254-0), Svend J. Christiansen (276-0), Kjeld Rostgaard (276-0), Else Løgtved (444-0), Marianne Egholm (444-0), Kai Bilgrav (450-0), Berit Marker (450-0), Jan Howardy (450-0)

Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.)

Afbud: Maibrit Brask Lillevang (235-0), Casper Burlin (237-0), Mai-Britt Andersen (253-0), Suzanne Abecassis (253-0), Jytte Pedersen (266-0), Inger-Lissi Liebing (279-0), Jose Joao Dutasta (279-0), Peter Schimler (252-0)

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde senest den 20. februar 2018:
 - a. Afdeling 444-0: Salg af grundstykke.
Lejerbos byggeafdeling indstiller på baggrund af nye oplysninger i sagen om salg af grundstykke fra afdeling 444-0 Kong Georgs Vej til repræsentantskabets evaluering og godkendelse af sagen, som den fremgår af bilag A til dagsordenen. Udstykningsrids er vedlagt som bilag B. Forslaget behandles dog kun, hvis afdelingen forud for mødet har godkendt salget.
 - b. Forslag om delegering af beslutningskompetence iht. vedtægternes § 5, stk. 5 og 6.
Forslaget er vedlagt dagsordenen som bilag C og organisationens vedtægter som bilag D.
6. Valg til organisationsbestyrelsen:
 - a. Valg af næstformand for 2 år – på valg er:
Anders Kaare
 - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år - på valg er:
Jan Holm
 - c. Valg af suppleanter – på valg er:
Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt Bidstrup
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

1. Velkomst

Formand Gunnar Sørensen bød velkommen og præsenterede kort bestyrelsen.

2. Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent. Erik takkede for valget og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt.

3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

"I organisationsbestyrelsen har vi i det forløbne år holdt en række møder, og for første gang i mange år, kan jeg indlede dette repræsentantskabsmøde med at oplyse, at det ser ud til, at vi kommer på tavlen for de boligselskaber, der skal bygge nyt. Førrige år deltog vi i samarbejdet med kommunen via BLs 1. kreds om en omlægning af kommunens anvisningsret, hvor kommunen ønskede en model, hvor de totalt set sad på hver fjerde ledige lejemål, men hvor man af hensyn til beboersammensætningen kunne forestille sig en anvisning i henholdsvis hver hvert tredje, hvert sjette og hvert niende ledige lejemål i de enkelte ejendomme afhængigt af den aktuelle beboersammensætning. En sådan fordeling kan kommunerne foretage, men det har boligselskaberne ikke mulighed for, så vi accepterede forslaget. Imidlertid mangler vi fortsat en tilbagemelding fra kommunen på det statiske grundlag for kommunens fordelingsnøgle, men nu hvor den er accepteret haster det formentlig ikke så meget set fra deres stol. Derudover ønskede kommunen forhåndsvis at reservere plads til 100 flygtningefamilier. På Frederiksberg findes knap 4.500 almene boliger, og med en gennemsnitlig fraflytningsprocent for boligselskaberne på under 10 % bliver der maksimalt 450 ledige boliger på Frederiksberg pr. år. Under en forhandling med kommunen accepterede den almene sektor at hjælpe kommunen mod, at kommunen påtog at stille midler til rådighed for, hvilket vil sige grundkapital til bygning af yderligere 100 almene boliger på Frederiksberg. Kommunen stiller 10.000 kr. til rådighed til etableringsomkostninger pr. lejemål, der afleveres til flygtninge. Vi har netop i organisationsbestyrelsen drøftet, at det er vigtigt at disse midler stilles til rådighed for personer i afdelingen, der kan foretage de nødvendige indkøb, så de ikke skal lægge ud af egen lomme. Det tilsagn har kommunen givet, og der har så været en konkurrence om deltagelse i dette nybyggeri. Som bekendt er Frederiksberg en fuldt udbygget kommune, så realiteten er, at der er tale om fortætningsbyggeri, som det hedder, når man bygger en etage ovenpå eller udnytter ledige byggekvaldratmeter. Administrationen havde i den forbindelse udset sig 4 mulige kandidater. Afdelingsbestyrelsen på Finsensvej/Wilkensvej hørte tidligt om, at de var udset til at være en af de afdelinger, hvor der kunne bygges en ekstra etage på, måske mest fordi der i det nuværende byggeri mangler en etage i forhold til nabobygningerne mod Finsensvej, og afdelingsbestyrelsen udbad sig et møde med formanden og næstformanden herom. Vi deltog i mødet, hvor afdelingsbestyrelsen bl.a. påpegede, at med en ekstra etage, skulle der etableres elevatorer, som ikke kunne placeres i trappeopgangen men kun udendørs. Et skitseprojekt viste, at disse elevatorer ville reducere lejemålenes anvendelsesmuligheder så meget – således ville adgangen til lejligheden skulle ske gennem stuen - så vi forstod straks afdelingsbestyrelsens modvilje. Herefter var der 3 projektmuligheder tilbage. Vores byggeafdeling har haft møde med Teknisk Forvaltning om disse 3 muligheder, og 2 af dem fandt teknisk direktør Ulrik Winge interesse for. Det ene handler om at bygge en tagetage på Platanvej og samtidig gøre bygningen mere indbydende i lokalmiljøet. Der vil kunne etableres over 30 nye lejemål i afdelingen, som samtidig får renoveret taget i forbindelse med udvidelsen, så de hidtidige beboere får også noget ud af det. Det andet projekt vedrører Peder Graus Vej, hvor man ud mod vejen og

mellem de to eksisterende blokke planlægger at opføre rækkehuse samt indrette de ubenyttede loftrum med lejligheder. Peder Graus Vej ligger tæt på flere uddannelsesinstitutioner, så kommunens interesse er, at der opføres ungdomsboliger. Begge skitseprojekter er netop indsendt til kommunen for deltagelse i konkurrencen, men intet besluttet i organisationen uden accept fra beboerne i de berørte ejendomme, dertil har I min garanti.

I organisationsbestyrelsen har vi drøftet en tidligere beslutning om, at de midler afdelingerne indbetaler til dispositionsfonden af de udamortiserede ydelser, så vidt muligt skulle tilbage til afdelingerne. Som det ser ud i øjeblikket, har revisionen påpeget, at såfremt alle afdelinger med udamortiserede lån ville have deres indbetalinger retur 1:1, ville der være risiko for, at dispositionsfonden ville komme under det minimum, som ville kræve genoptagelse af indbetalinger fra alle afdelinger. Vi har derfor besluttet, at der kan ansøges om udbetalinger fra dispositionsfonden to gange om året, nemlig 1. april og 1. oktober, og det vil være organisationsbestyrelsen, der herefter beslutter, hvor meget, der kan støttes med. Der er kun tale om, at vi fortsat vil sikre os, at vi har minimumsbeløbet tilstede i dispositionsfonden, men konsekvensen kan være, at enkelte afdelinger vil opleve at skulle vente et halvt til et helt år med at få støtten.

Vi har en udfordring med efter afdelingsbestyrelsens ønske at få Seedorffs Vænge erklæret offentlig vej. Der er indrykket en annonce i Statstiden om et offentlig retsmøde om sagen, der efter forlydende kommer for i april i år. Der er forviklinger i sagen om nogle matrikelnumre, som skal løses, før vores byggeafdeling kan foretage sig videre.

I foråret fik Danmarksgården tilknyttet en ny boligsocial medarbejder, som organisationen i samarbejde med kommunen bidrager med et beløb til.

Fra afdelingen på Platanvej har vi fået en indstilling om godkendelse af låneoptagelse ifm. kollektiv råderet om renovering af badeværelser. Vi var oprindeligt af den opfattelse, at det drejede sig om en beslutning hos os om længden af løbetiden på det lån, der skulle finansiere renoveringen. Efterfølgende er organisationsbestyrelsen blevet informeret om, at det kun er ganske få, der ønsker at tage imod tilbuddet om renovering af badeværelse mod en forventet huslejestigning på små 1.000,- kr. om måneden. Vi har i den forbindelse besluttet, at såfremt der på Platanvej skal ske renovering af badeværelser efter den kollektive råderet, vil vi have forelagt underskrevne erklæringer fra de beboere, der ønsker en sådan renovering, ligesom den skal foreligge en oversigt over, hvornår faldstammer mv. står for udskiftning. Såfremt det er et begrænset antal, der ønsker en renovering af badeværelser på kollektivt plan, vil organisationsbestyrelsen henvise til, at renoveringen skal foregå via den individuelle råderet.

Vi har også forholdt til ministeriets krav til effektivisering i den almene sektor. Ministeriet mener, at der er et stort effektiviseringspotentiale i afdelingerne på Frederiksberg. Skulle vores effektivisering holdes op mod tallet 100, er det 70, så der burde være nok at tage af. Ved effektivisering taler vi ikke om besparelser, men at få den samme ydelse/service for det samme beløb. Ministeriet har opregnet nogle konti, vi måles på, herunder renovation, forsikring, elforbrug og løbende vedligehold. I organisationsbestyrelsen har vi besluttet at adressere elforbruget, for her kan vi ved overgang til LED-belysning hente mange penge hjem, ligesom vi ved etablering af solceller kan reducere omkostningen til fælles el. Vi vil ligeledes se på, om vi i den løbende vedligehold år efter år har mange udgifter til samme slags vedligeholdelsesarbejde under konto 115, for så kan de sættes over på planlagt vedligehold på konto 116, som i denne omgang ikke er

omfattet af regeringens effektiviseringsplaner. Vi kan ikke gøre så meget ved kommunens pris på dagrenovationen. På forsikrings siden har et udvalg under hovedbestyrelsen netop afsluttet sit arbejde, og vore forsikringer sender sidst på sommeren i udbud. Der har for mindre afdelinger været problemer med en selvrisko på 25.000 kr, og udbuddene vil operere med en selvrisko på 10.000 eller 15.000 kr. pr. skade. Der vil i fremtiden ikke skelnes mellem forsikring for lav/høj bebyggelse eller efter postnummer. Imidlertid viser hele øvelsen, at der har været forskel på forsikringspræmierne i lejemaal med samme kvadratmetermål. Årsagen skyldes, at der er indberettet forskellige mål til vores forsikringsmægler, nemlig udlejningskvadratmeter og BBR kvadratmeter. På sidste organisationsbestyrelsesmøde kunne vores forretningsfører fortælle, at han kendte til 4 forskellige slags kvadratmetre og ingen af dem var 100 x 100 cm. Vi vil være opmærksomme på, at der ved fremtidig indberetning af kvadratmetre til forsikringsmæglerne anvendes samme standard.

Vi har også haft et nyt affaldsregulativ i høring, og hvis I er så heldige at skulle deltage i forsøget, er I netop blevet orienteret af kommunen herom. Vi skal til at sortere bioaffald i en grøn spand og bære den ned og smide bioaffaldet i en dertil bestemt container, som vil blive afhentet og kørt ca. 170 km til Ringe på Fyn, hvor man har et forarbejdningsanlæg, der kan omdanne vores bioaffald til biogas, som kan bruges til opvarmning. I Københavns kommune gør man det samme, men der kan man nøjes med at køre til Slagelse med affaldet. Ind imellem spørger man sig selv, hvorfor man ikke bygger disse behandlingsanlæg i nærområdet, forinden man pålægger borgerne disse nye og velmenende initiativer, der bare har den hage, at det er dieseldrevne lastbiler, der skal stå for transporten, så miljøgevinsten nu er negativ i forhold til at brænde bioaffaldet af på Vestforbrændingen.

Vi har forsøgt at sælge "luft" på Kong Georgsvej ifm. et nabobyggeri, men det ville Tinglynskantoret ikke umiddelbart acceptere, så det er en ommer, medmindre vores nye forretningsfører Esben kan få dem på andre tanker, for iht. ham, har han i sin karriere flere gange solgt luft, og jeg nævner i den forbindelse ikke noget om temperaturen.

På Nordre Fasanvej har afdelingen et udestående om et areal der reelt tilhører afdelingen, men som ligger i naboejendommens have. Der blev i 1988 tinglyst en servitut, som giver naboejendommen vederlagsfri adgang til arealet, som nu ejes af os. Der er ikke tale om en eksklusiv brugsret, så nu ønsker vor afdeling at få adgang til arealet, men ejerforeningen har meldt tilbage, at det ønsker man efter en gentagen henvendelse fra organisationsbestyrelsen fortsat ikke. Vi har derfor sat en advokat på sagen, og han mener, vi har en god sag.

Vi har i efterårets løb haft nogle trakasserier om afdelingernes regnskaber ifm. varmeregnskaberne, som er optaget i regnskaberne for i alt 5 år, hvilket har medført, at en enkelt afdeling ikke har kunnet godkende deres regnskab. Vi har på seneste organisationsbestyrelsesmøde godkendt regnskabet med det forbehold, at der inden udgangen af indeværende måned, kommer en forklaring på disse poster. Administrationen oplyser, at posterne ikke alene omhandler varmeregnskaber men også andre ydelser, men det korte af det lange er, at når vi kommer til punktet om godkendelse af regnskab på dagsordenen, vil I få en nærmere forklaring.

I 2017 var vi også på en studietur, og denne gang gik turen til Budapest, hvor vi så spændende eksisterende arkitektur, men også fik vist et område, der er inddæmmet af Donau, hvor der skal bygges en helt ny bydel, hvor man virkelig har tænkt over lokaliteten, og hvad området kan bruges

til i form af kontorer, der mod nord støjafskærmer mod store trafikårer, men alligevel ikke skygger for beboelsesbebyggelse syd for, der planlægges opført forskudt uden gennemgående gader. Der stod et anerkendt dansk arkitektfirma bag en del af beboelsesbebyggelsen. Her på Frederiksberg har vi kun Frederiksberg Have, hvis vi skulle ud i tilsvarende projekt.

Afslutningsvis skal jeg sige tak til mine kollegaer i organisationsbestyrelsen for et godt samarbejde, siden sidste repræsentantskabsmøde.”

Gunnar tilføjede, at der også var nyt om administrationen: Der er ansat en ny forretningsfører i Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn, Esben Nielsen. Herudover har både Lejerbo København og Lejerbo Kolding opsagt deres administrationsaftaler med Lejerbo, og Lejerbo København forlader Lejerbo pr. 30. juni 2018. Dette har ført til nødvendige tilpasninger af administrationsorganisationen, dvs. farvel til en række medarbejdere. Administrationsbidragets størrelse fastholdes dog som budgetteret for både 2018 og 2019.

Herefter besvarede bestyrelsen spørgsmål fra salen om solceller og salg af areal i afdeling 444-0 Kong Georgs Vej, samt om mulig optagelse af Seedorffs Vænge som offentlig vej.

Beretningen blev taget til efterretning.

4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Gunnar orienterede om, at bestyrelsen har godkendt regnskab og budget på organisationsbestyrelsesmødet, der blev afholdt den 1. marts 2018, dog med det forbehold, at man inden udgangen af marts måned 2018 skal have en afklaring på spørgsmålet om afregning af varmeregnskaber.

Anders Kaare uddybede problemstillingen, som består i, at den opkrævede ydelse ikke fremgår af ydelseskataloget som tillæggydelse.

Gunnar gennemgik herefter regnskabsmaterialet og budgettet for 2018/19.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev herefter godkendt med det nævnte forbehold.

5. Indkomne forslag – skulle være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde senest den 20. februar 2018:

a. Afdeling 444-0: Salg af grundstykke.

Lejerbos byggeafdeling indstillede på baggrund af nye oplysninger i sagen om salg af grundstykke fra afdeling 444-0 Kong Georgs Vej til repræsentantskabets evaluering og godkendelse af sagen, som den fremgik af bilag A til dagsordenen. Udstykningsrids var vedlagt som bilag B.

Esben orienterede om forslaget, og afdelingsformand Marianne Egholm meddelte, at afdelingen var for forslaget. Forslaget blev enstemmigt godkendt.

b. Forslag om delegering af beslutningskompetence iht. vedtægternes § 5, stk. 5 og 6.

Forslaget var vedlagt dagsordenen som bilag C og organisationens vedtægter som bilag D. Erik Gemmer orienterede om forslaget. Forslaget blev enstemmigt godkendt.

6. Valg til organisationsbestyrelsen:

- a. Valg af næstformand for 2 år – på valg var: Anders Kaare.
Anders blev genvalgt med akklamation som næstformand for 2 år.
- b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år – på valg var: Jan Holm.
Jan blev genvalgt med akklamation som bestyrelsesmedlem for 2 år.
- c. Valg af suppleanter – på valg var: Lona Fernandez Ruiz og Annette Lomholt Bidstrup
Lona og Annette blev begge genvalgt med akklamation for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Gunnar B. Sørensen (formand)
Anders Kaare (næstformand)
Kjeld Ivan Mikkelsen
Erik Gemmer
Jan Holm

Suppleanterne er: Lona Fernandez Ruiz (1. suppleant) og Annette Lomholt Bidstrup (2. suppleant).

På nuværende tidspunkt har kommunalbestyrelsen ikke udpeget medlemmer til organisationsbestyrelsen.

7. Valg af revisor

E&Y blev valgt.

8. Eventuelt

- Marianne Egholm (afd. 444-0) spurgte til fælles retningslinjer for invitation til afdelingernes jubilæumsfester. Gunnar oplyste, at man kan få en opdateret liste over afdelingsformænd hos administrationen.
- Marianne Egholm (444-0) spurgte til, hvorfor regnskabsåret løber fra 1/10 til 30/9 i stedet for at følge kalenderåret. Gunnar oplyste, at regnskaberne i Lejerbo er fordelt over fire puljer i løbet af året for at sikre en jævn arbejdsbyrde til økonomimedarbejderne.
- Per Wael Farver (254-0) spurgte, om der i forhold til de nye retningslinjer for affaldssortering på Frederiksberg også er opstillet regler for kompostering på egen grund. Gunnar svarede, at det har organisationsbestyrelsen ikke diskuteret, men at Per er velkommen til at stille forslag om det.
- Per Wael Farver (254-0) spurgte til, om der laves en ordning for uddeling af grønne poser til madaffald, så beboerne ikke behøver hente dem på Borgerservice. Gunnar svarede, at lokalinspektøren eller varmemesteren sørger for, at poserne deles ud.
- Marianne Egholm (444-0) spurgte, om afdelingen kan låne penge af organisationen til indkøb af udendørs plastikmøbler. Anders Kaare opfordrede Marianne til at sende en ansøgning til organisationen.

Erik Gemmer takkede herefter forsamlingen for god ro og orden og gav ordet til formanden, der takkede forsamling og dirigent for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: 25/2/ 2019



Formand Gunnar B. Sørensen

Dato:



Dirigent Erik Gemmer