

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmer: Gunnar Sørensen, Anders Kaare, Kjeld Mikkelsen, Annette Lomholt Bidstrup, Bent Isager-Nielsen, Pelle Dragsted og Erik Gemmer samt suppleanterne Lona Fernandez Ruiz (266-0), Jan Howardy (450-0).

Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmer: Jørn Henrik René Jørgensen (450-0), Rene Andersen (203-0), Sven Lomholt Bidstrup (203-0), Irena Nedic (237-0), Mikkel Rasmussen (203-0), Else Løgtved Thomsen (444-0), Susanne Bech Andersen (235-0), Zofia Jensen (279-0), Ruth Bograd (279-0), Marianne Egholm (444-0), Kjeld Rostgaard (276-0), Casper Burlin (237-0), Mai-Britt Andersen (253-0), Kim Mortensen (253-0), Preben Jensen (276-0), Helle Ronneby (266-0), Suzanne Abecassis (253-0), Alba Berrocal (235-0) (som suppleant for Svend Aage Holm), Sayroya Gullstein (203-0), Lene Sønderup (254-0), Janne Glarsing-Nielsen (235-0), Maibrit Brask Lillevang (235-0), Lene Benedikte Gjøel (235-0), Diana Olsen (235-0), Saroya Gullstein (203-0) og Tina Cederqvist (237-0).

Fra administrationen deltog administrerende direktør Palle Adamsen, projektleder Anders Villumsen (Udviklings- og Byggeafdelingen) og driftschef Susanne Kyra Jensen (ref.).

Afbud: Emil Frost Andersen (254-0), Svend Aage Holm (235-0), Peter Schimler (252-0), Nina Mikkelsen (252-0), Gert Steen Hansen (450-0) samt forretningsfører Jeannette M. Larsen.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDET

23. februar 2022 kl. 17.00

Med følgende dagsorden:

1.	Valg af dirigent	145
2.	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.	145
2.1.	Formandens årsberetning	145
2.2.	Afdelingernes beretning	147
2.2.1.	Orientering om driften i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade	147
2.2.2.	Orientering om driften i afdeling 235-0 Seedorffs Vænge	148
2.2.3.	Orientering om driften i afdeling 235-1 Ndr. Fasanvej	149
2.2.4.	Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej	149
2.2.5.	Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej	150
2.2.6.	Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej	150
2.2.7.	Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej	150
2.2.8.	Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej	151
2.2.9.	Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle	151
2.2.10.	Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej	152
2.2.11.	Orientering om driften i afdeling 444-0 Kong Georgsvej	152
2.2.12.	Orientering om driften i afdeling 450-0 Peter Graus Vej	152
2.2.13.	Orientering om ny afdeling 1262-0 Vatnavej/Englandsvej	153
3.	Orientering fra administrationen	153
4.	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	154
5.	Behandling af forslag	158
6.	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	160
6.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	160
6.2.	På valg til organisationsbestyrelsen:	160
7.	Valg af revisor	161
8.	Eventuelt	161

1. Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt.

Som stemmetællere blev valgt Palle Adamsen og Anders Villumsen.

33 stemmeberettigede var til stede på mødet.

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

2.1. Formandens årsberetning

Formandens beretning (fremlagt mundtligt på mødet):

Vi har i 2021 været igennem en periode med flere nedlukninger af samfundet, og det lykkedes først at afholde det ordinære repræsentantskabsmøde for 2020 den 17. juni mod det regelrette, nemlig inden udgangen af februar måned. Vi fik så igen en nedlukning i efteråret 2021, men vi nåede da at afholde et organisationsbestyrelsesmøde i november måned.

Forinden da havde Organisationsbestyrelsen overtaget hvervet som afdelingsbestyrelse for afdeling 235-0 Seedorffs Vænge, da et flertal af afdelingsbestyrelsesmedlemmerne på et ekstraordinært afdelingsmøde den 14. september trådte tilbage som konsekvens af et beboerforslag, der gav anledning til et møde med følelsesladede påstande, som for manges vedkommende ikke havde hold i virkeligheden, men var baseret på rygtedannelser. Organisationsbestyrelsen var ikke repræsenteret på det ekstraordinære afdelingsmøde ud over daværende afdelingsformand Anders Kaare.

Beboerne bag beboerforslaget pressede på for at få afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde, og vi behandlede deres ønske på OB-mødet den 25. november, hvor vi med kortest mulige varsel indkaldte til et ekstraordinært afdelingsmøde til afholdelse den 9. december. I mødet deltog organisationsformanden flankeret af Erik Gemmer, der blev valgt som dirigent. Mødet forløb godt, og der blev valgt en ny afdelingsbestyrelse. Jeg kan kun takke Erik Gemmer for hans myndige indsats som dirigent, som var medvirkende til, at mødet forløb uden større ståhej. Afdelingen har i dette år 40-års jubilæum og med en tidligere beslutning i OB kan afdelingen efter anmodning få bevilget 10.000 kr. som tilskud til at fejre jubilæet. Afdelingen på Platanvej har i år også 40-års jubilæum, og de kan på tilsvarende vis efter ansøgning få bevilget 10.000 kr. til at festligeholde jubilæet.

På OB-mødet 25. november drøftede vi muligheden for at indlemme Borgergården, der er beliggende i Københavns Kommune, i vores organisation. Forinden havde formand og næstformand haft en indledende drøftelse med direktionen om sagen.

Forholdet er, at Borgergården, der ikke er et alment boligselskab, siden opførelsen i slutningen af 50'erne har været administreret af Lejerbo, men der er hjemfald til Københavns Kommune 1. april 2022. Boligafdelingen er beliggende i Borgergade og har ikke den bedste økonomi, for der har ikke været henlagt tilstrækkelige midler til vedligehold og renovering i mange år, da beboerne på generalforsamlingerne har ønsket at holde huslejen i ro, og med en årlig kvm. pris på under 700,- kr. midt i centrum, er der tale om særdeles billige boliger. Ejendommen indeholder mange små boliger, og kommunen har for nærværende en anvisningsprocent på 50. Beboerne har ønsket at overtage ejendommen på andelsbasis, hvilket Københavns Kommune har afslået, ligesom et ønske om at overgå til at blive en selvstændig boligorganisation ikke er imødekommet fra kommunens side. Landsbyggefonden har været inde over sagen, og der er udarbejdet en model, hvorefter en omdannelse til almen boligafdeling kan realiseres for den nette sum af 447 mio. kr. til Københavns Kommune i afståelsessum. Landsbyggefonden har peget på Lejerbo Frederiksberg som veldreven boligorganisation, der evt. kunne overtage Borgergården. På OB-mødet fandt vi

tanken interessant, men indlemmelsen gav anledning til en række problemstillinger, nemlig beskyttelse af vores dispositionsfond og sikring af vores økonomi såvel på kort som på langt sigt, ventelister mv. Beboerne i Borgergården har på en ekstraordinær generalforsamling 3. februar i år besluttet, at den kan blive en almen boligafdeling, og at den kan blive sammenlagt med en eksisterende boligorganisation. Forudsætningen for dette er, at Borgergården beder om udskydelse af hjemfaldet fra 1/4 i år til 1/4 næste år.

Vi havde forventet, at vi kunne afklare alle disse ting, så en færdig plan kunne forelægges jer til godkendelse i aften, men der er kommet andre forhold på banen bl.a. har Københavns Kommune en underhåndsaftale med staten om deling af afståelsessummen, og den skal først falde på plads, før der kan blive en realitet ud af overgangen til almen boligafdeling. Borgergården kan som nævnt købe sig tid til at udsætte tidspunktet for hjemfald, hvilket i øjeblikket er det sandsynlige, så vi kommer ikke til at skulle træffe nogen beslutning herom i dag, men da Palle Adamsen, der har haft møderne med Landsbyggefonden, er til stede her i aften, kan han under punktet Eventuelt på dagsordenen fortælle jer nærmere om detaljer og svare på spørgsmål.

Vi har på samme møde i OB besluttet at byde ind på et byggeri på Bryggervangen på Østerbro, hvor vi i samarbejde med DEAS i givet fald skal stå for opførelse af 60-70 almene familieboliger på gnms. 110 kvm.

Kong Georgs Vej skal frasælge yderligere ekstra kvm. for at få et mageskifte til at falde på plads i overensstemmelse med en ny lokalplan. Sagen har været behandlet i afdelingsbestyrelsen og efterfølgende godkendt på afdelingsmødet 14. februar. Salgssummen tilgår dispositionsfonden, og afdelingen har i den anledning ønsket et at få finansieret en køkkenrenovering med et fastforrentet realkreditlån i størrelsesordenen 816.000 kr., og 500.000 kr. af egne midler samt et tilskud fra dispositionsfonden på 650.000 kr. Vi har på et OB-møde i dag besluttet, at dispositionsfonden bevilger kr. 650.000 til afdelingen og derudover salgssummen af de yderligere kvm., som afdelingen skulle aflevere til dispositionsfonden. Resultatet bliver herefter, at afdelingen ikke behøver at optage så stort et realkreditlån som forventet, og huslejevorføjelsen derfor ikke kommer op på de 7,38% som estimeret.

Nybyggeriet på Peter Graus Vej har været igennem et besværligt forløb, men der foreligger nu skema A. Her i 1. kvartal 2022 vil der foreligge et opdateret grundlag for projektets videre fremdrift, som så skal drøftes både i afdelingen og i OB.

På sidste repræsentantskabsmøde nævnte jeg, at OB havde købt P-kælderen på Platanvej af Axel Juhl-Jørgensen, og vi har besluttet, at kælderen skal overgå til afdelingen, for hvis P-kælderen skal fortsætte som en selvstændig afdeling med balanceløje, så vil der skulle ske en væsentlig stigning i den månedlige parkeringsbetaling. Afdelingen må, iht. Sideaktivitetsbekendtgørelsen og vores juristers vurdering heraf, ikke leje ud til 3. mand. Parkeringskælderen kan i den sammenhæng sammenlignes med legeplads og fællesvaskeri – ikke alle beboere benytter det, men alle betaler for, at det ligger i afdelingen.

Vi afsluttede sagen om fornyelse af internet- og TV pakker med at tilbyde et tilbud fra Karobella, der som grundtakst beregner sig kr. 39.500 + moms, pr. afdeling, men hvis flere afdelinger går sammen, så er prisen yderligere 5.000 kr. + moms pr afdeling. Jeg er ikke bekendt med, om der er afdelinger, der har benyttet sig af tilbuddet.

Vi har i dag fulgt op på en beslutning om organisationens evt. medfinansiering af el-ladestandere, og i den anledning har administrationen udarbejdet et oplæg. I forbindelse hermed noteres det, at Frederiksberg Kommune hastigt udbygger, hvor målet er, at ingen beboer skal have mere end 250 m til en el-ladestander. Derudover er markedet for el-ladestandere i hastig udvikling, idet Dansk Supermarked og Shell i 2022 vil have etableret 250 hurtigladdestandere rundt i landet, og hvor flere benzinselskaber forventes at følge efter. Vi er bekendt med, at puljen for tilskud til ladestandere, hvor der kan fås 25.000 kr. p.t. er opbrugt, men et OB-medlem med nær forbindelse

til ministeriet forventer, at der kommer en ny pulje i år. Vi har derfor i dag besluttet, at vi i den nærmeste fremtid vil skrive ud til afdelingerne og forhøre os om deres planer om ladestandere på ejendommens parkeringsareal med oplysning om at søge offentlige midler. OB vil herefter i fald afdelingerne ikke opnår tilskud, vurdere afdelingernes ansøgninger og behov for ladestandere, hvorefter det kan komme på tale, at OB vil gå ind og matche det offentlige tilskudstilbud. Husk, at I skal udarbejde regler for opladning mv.

Så lidt statistik. Lejerbo Frederiksberg er en attraktiv boligorganisation. Vi har ingen udlejningsproblemer og ventelisten på en bolig er lang. Vi havde således pr. 8. november 2021 6.840 stående på ventelisten. Lejere, der fraflyttede i 2020-2021, havde i gennemsnit en boperiode på 14 år. Fraflytningsprocenten i Lejerbo Frederiksberg har i det forløbne år været på 5,99 med en faldende tendens i de senere år, hvor Lejerbo på landsplan har ligget på 11,2 %.

I OB vil vi idet kommende år skulle forholde os til flere mulige nybygningsopgaver, og såfremt kommunen vil sælge ud af arvesølvet, vil vi selvfølgelig være med på banen.

Jeg vil runde denne beretning af med at takke mine bestyrelseskolleger og administrationen for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år, og en særlig tak skal gå til vore ejendomsfunktionærer, som vi skal behandle ordentligt, for som min forgænger i embedet udtalte:

"Det er kun de royale og beboerne i den almene sektor, der i dag har tjenestefolk"

Yderligere kommentarer:

Suzanne 253-0: Kan vi gå i dialog med Kommunen om, at beboere med komplekse diagnoser ikke hører hjemme i almene boliger? Gunnar: Vi har en forpligtigelse, men der skal være grænser.

Susanne DC: Driften kan genkende de ting, Repræsentantskabet beretter om, nemlig at der er nogle beboere, der skaber utryghed. Personalet løser rigtig mange ting i dagligdagen i de enkelte afdelinger – og administrativt og politisk er der øget fokus på udfordringerne. Vi har længe gjort opmærksom på, at vi modtager en stor del meget svage beboere. Frederiksberg Kommune har nu anerkendt, at Lejerbo Frederiksberg har fået en for stor andel, og vi vil derfor modtage en mindre andel fremover.

Annette 203-0 var enig og sagde, at i det boligsociale samarbejde på Frederiksberg er der øget fokus på problemet.

Ingen yderlige kommentarer.

Dirigenten foreslog, at man stemte om beretningen samlet efter afdelingernes beretning.

Repræsentantskabet godkendte den samlede beretning efter gennemgang af afdelingernes beretninger.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde en mundtlig orientering på mødet.

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

Kommentarer fra administrationen

I 2021 er igangsat to projekter, som oprindeligt blev vedtaget i 2019, nemlig elevatorrenovering samt udskiftning af dørtelefonanlæg og adgangskontrol. I foråret 2022

indledes projektfasen mht. renovering af stigestrange og faldstammer, som også blev vedtaget i 2019.

Afdelingen har været præget af gentagne vandskader, herunder har en af daginstitutionerne i afdelingen været delvist genhuset i en periode som følge af en vandskade.

Kollektiv råderet på køkkener igangsættes i foråret 2022.

Arbejdet med ny aftale med naboejendommen om anvendelse, drift og vedligeholdelse af afdelingens parkeringsarealer nærmer sig sin afslutning.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Annette var glad for, at der var kommet gang i de mange renoveringer, og at der fortsat er en del forskellige aktiviteter i afdelingen drevet af frivillige beboere.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Kommentarer fra administrationen

Afdelingens bestyrelse trak sig i september 2021 og en ny blev valgt i december 2022. I den mellemliggende periode har organisationsbestyrelsen varetaget afdelingsbestyrelsens opgaver.

Der er i året opdaget betydelige sætningskader/revner i kældervæggene i afdelingen, muligvis efter sprængning af gammel betonbunker på nærliggende byggegrund. En statiker har gennemgået skaderne.

Projekt med udskiftning af altanforplader har været i udbud i efteråret 2021. Licitationsresultatet bar præg af, at materialepriserne er steget markant, hvorfor den oprindeligt beregnede huslejestigning ikke kunne overholdes. Projektet var derfor til fornyet godkendelse på afdelingsmøde i december 2021, hvor projektet blev forkastet.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

På ejendomskontoret er en medarbejder gået på pension, og en ny er ansat, med erfaring fra andre Lejerboafdelinger.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Maibrit er formand for ny bestyrelse og fortalte, at der er aftalt møde med Lejerbo, hvor vi gennemgår al økonomi og ser tingene igennem, før vi starter fra scratch.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Kommentarer fra administrationen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Afdelingsmødets ønske om kollektiv råderet på badeværelser er grundstødt pga. krav om afdelingens betaling af 25% af projektet.

Trappen til cykelkælderen blev udbedret i 2021 med nyt epoxy og hele trappenedgangen er malet. Desværre er arbejdet ikke udført korrekt, maleren har været lang tid om at finde en ny holdbar løsning og med varsel om advokat er der nu lavet aftale om, at trappen i maj 2022 afrenses og behandles med en mere langtidsholdbar løsning.

Der er opdaget sætnings-skader på flere hjørner i bebyggelsen. Desværre er der ikke hjælp at hente hos hverken forsikring eller Byggeskadefond, på trods af at der tidligere har været skader på hjørnerne og naboejendommen, som ligeledes har et lignende problem. I 2021 har vi haft en statiker (Betonekspert) til at vurdere sætningsrevner i kælderen, men heldigvis er det normalt i forhold til alder. Arbejdet på hjørnerne forventes igangsat i 2022

På ejendomskontoret er en medarbejder gået på pension, og en ny er ansat, med erfaring fra andre Lejerboafdelinger.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Kjeld påpegede de manglende henlæggelser nævnt af revisionen, som skyldes, at taget forventes finansieret via lånoptagelse.

Angående utryghed, så har vi fået etableret låse på elevatorerne. Vi har ikke længere uvedkomne i kælderen.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.4. Orientering om driften i afdeling 237-0 Solbjergvej

Kommentarer fra administrationen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Der er udskiftet belysning i kælderen til LED, og digitale forbrugsmålere udskiftes i forbindelse med årsafregning. Tærede ventiler er udskiftet. Der er malet gelændere, og bestyrelsen er ved at vælge farve til maling af opgangene. Facaden på naboejendommen er vurderet til ikke at kunne holde, og der er derfor afspærret en del af afdelingens p-pladser, foreløbig frem til april 2022, mens bæreevnen vurderes og arbejdet udføres.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Casper: Det går meget godt, og der er ikke mange nye projekter. Vi har pt nogle, der søger i kælderen for at sove.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.5. Orientering om driften i afdeling 252-0 Wilkensvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Udskiftning af centralvarmeveksler udskydes til 23/24, idet arbejdet skønnes først at være nødvendigt der. Varmtvandsbeholderen er ligeledes ej heller udskiftet, idet det heller ikke har været nødvendigt endnu.

Bestyrelsen har tillige besluttet at udskyde maling af indgangspartierne til 23/24

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Afbud.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.6. Orientering om driften i afdeling 253-0 Platanvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. P-kælderen i afdelingen blev i 2021 købt af Lejerbo Frederiksberg, og det er ultimo 2021 besluttet, at kælderen overdrages til afdelingen og driftes her. Dette arbejder administrationen på en plan for.

Maling af altan rækværk: Der er hjemtaget tilbud og skrevet kontrakt på arbejdet, der udføres i maj 2022.

Der har været et succesfuldt praktikantophold i driften, og personen er nu fastansat gårdmand i anden Lejerbo organisation.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Kim berettede, at der ikke havde været stor interesse i udskiftning af køkkener på det netop afholdte afdelingsmøde. En klagesag har været lang tid undervejs i Lejerbo.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**2.2.7. Orientering om driften i afdeling 254-0 Vodroffsvej****Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Udbedringen af mangler ved vinduer konstateret ved 5-års gennemgang i 2020 er afsluttet.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Gunnar: Kommunal anvisning giver udfordringer for de andre beboere. Ellers går det godt.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.8. Orientering om driften i afdeling 266-0 Ingemannsvej**Kommentarer fra administrationen**

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog er der et mindre efterslæb, som søges indhentet i løbet af foråret 2022.

Udskiftning af køleskabe og komfurer er gennemført til 300.000 kr. under budget.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Lona fortalte, at der har været 8 fraflytninger det seneste år, nogle ved politiets hjælp. El-ladestanderne koster en formue, men Kommunen har opsat 6 stik uden for på vejen, så vi etablerer ikke. Dejligt med ny serviceminded gårdmand.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.9. Orientering om driften i afdeling 276-0 Sylows Alle**Kommentarer fra administrationen**

Projekt udskiftning af vinduer mod gårdsiden er i proces, men kompliceres af kommunens nye retningslinjer mht. "væsentlige ændringer", hvor bl.a. det arkitektoniske ift. vinduesudskiftningen skal vurderes.

Magelægget med Frederiksberg Kommune vedr. afdelingens parkeringsareal, som er under omdannelse til lommepark i bymidten, og de nye parkeringspladser i kælderen under Frederiksberg Gymnasium, nærmer sig sin afslutning.

Omlægning af belægningen i afdelingens gård efter de to metrobyggerier sendes i fornyet udbud. Projektet kunne ikke gennemføres i første omgang pga. de stærkt stigende priser på materialer og håndværkere samt travlhed i byggebranchen.

Derudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Rostgaard: Der sker ikke noget hos os. Vi har nogle byggeprojekter, og den daglige gårdmandsfunktion fungerer ikke.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.10. Orientering om driften i afdeling 279-0 Godthåbsvej

Kommentarer fra administrationen

Projekt udskiftning af vinduer mod gårdsiden er i proces, men kompliceres af kommunens nye retningslinjer mht. "væsentlige ændringer", hvor bl.a. det arkitektoniske ift. vinduesudskiftningen skal vurderes.

Herudover arbejdes der efter vedligeholdelsesplanen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Ruth berettede, at beboerne er glade for at bo i afdelingen, men der er ingen bestyrelse.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Kommentarer fra administrationen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen.

Aftale med ejer af nabogrunden vedr. forbedringsarbejder i gården i forbindelse med nybyggeri er faldet på plads primo 2022.

Renovering af køkkener søges delvist finansieret ved ansøgning til organisationen om udbetaling af provenuet ved salget af grundarealet til naboejendommen.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Marianne: Hun er glad for, at de får et større tilskud til deres køkkenrenovering. De frygter lidt støjen fra byggeriet på nabogrunden, når de går i gang.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Kommentarer fra administrationen

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. I Udviklings- og Byggeafdelingen er ansat ny projektleder til projektet om fortætning og nybyggeri i afdelingen. Dialog med Frederiksberg Kommune pågår herom.

Kommentarer fra afdelingens repræsentant

Fremlægges mundtligt på mødet.

Jan H: Vi er ligeledes udfordret med de kommunale anvisninger.

Vi stemte for tagboliger, mod at vi fik renoveret tag/elevatorer. Vi venter fortsat på det endelige projekt. Det seneste er, at det bliver i 2023. Ellers godt bestyrelsessamarbejde.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.13. Orientering om ny afdeling 1262-0 Vatnavej/Englandsvej

Orientering fra Udviklings- og Byggeafdelingen

Gennemgangene med det nye hold i Københavns Kommune (KK) har givet anledning til, at KK ønsker, at projektet udelukkende indeholder studieboliger, heraf også små billige studieboliger. Det prækvalificerede skema A får vi lov at beholde, og KK stiller sig gerne til rådighed for sparring og hjælp.

Dette krav om studieboliger medfører større ændringer i projektet, herunder også i aftalegrundlaget med sælger, hvor det afsøges, hvordan dette kan imødekommes indenfor rammebeløbet. Dialogen er stadig god.

Grundet projektændringerne er sagsgangen nu, at det først skal afklares med sælger, hvordan vi kan imødekomme kommunens krav og afhandle dette, hvorefter et nyt projektmateriale skal udformes og indsendes. Det er fortsat tanken, at Holscher Nordberg skal bistå med denne øvelse, hvorefter projektet udbydes i totalentreprise. Skemaansøgning for A/B forventes medio 2022.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Gunnar orienterede om udviklingen i byggesagen.

Anders fortalte om den lange behandlingstid i Københavns Kommune.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3. Orientering fra administrationen

Medio februar 2022 vil der ske udbud af flyttelejligheder og almindelige håndværkerydelser. Lejerbo Frederiksberg har de seneste år benyttet Almen Indkøbs aftaler om flyttelejligheder og er også tilmeldt udbuddet omkring flyttelejligheder, der udsendes den 22. februar 2022. Det er vores klare forventning, at Lejerbo Frederiksbergs afdelinger fortsat vil kunne fastholde de besparelser på udgifter i forbindelse med fraflytninger, som hidtil har været gældende.

Samtidig udbydes yderligere tre landsdækkende aftaler: Elevatorservice (pt. KONE), skadedyrsbekæmpelse (pt. Mortalin) og indkøb af el- og vvs-artikler (Solar). For alle tre udbud gælder det, at alle organisationer deltager i udbuddet, men når priser og vilkår kendes efter udbud, får hver enkelte organisation mulighed for at vælge, om de ønsker at benytte sig af det vindende tilbud eller ej. Det vil sige, der er fuld frihed til f.eks. at skifte elevatorservicefirma eller ej.

Endvidere har der været udbud på bygherrerådgivning, hvorfor der nu foreligger en mulighed for at anvende Arkitema og Cowi i vores bygge- og renoveringssager.

Arkitema/COWI er vores landsdækkende Totalrådgiver.
Herudover har vi også Wissenberg + TNT/H+ som vores Bygherrerådgiver i Øst.

Så der er mulighed for at trække på begge rammeaftaler, afhængig af opgavetyperen.

Endelig udbydes el til fællesarealer ultimo 2022.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Ingen spørgsmål.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

4. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er der 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 samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 43,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 29,3 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,5 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 439 tkr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 3,7 mio. kr. Der foreligger tilsagn fra arbejdskapitalen på 640 tkr. til den boligsociale indsats i 2021/22 samt til undersøgelse af momspligt i forbindelse med magelæg af parkeringspladser i afdeling 276-0.

Dispositionsfonden har ved regnskabsafslutning et indestående på 15,5 mio. kr., hvoraf tkr. 0 er bunden kapital. Der er givet tilsagn fra dispositionsfonden for i alt 6.604 tkr.

Revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdelinger:

444-0, Kong Georgsvej
276-0, Sylows Alle
235-1, Nordre Fasanvej
235-0, Seedorffs Vænge

Organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Budgettet viser en balance på 41,8 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond på 29,4 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 4,8 mio. kr. Der henlægges ikke til arbejdskapitalen.

Orientering om afvikling af afdelingsmøder

Det har i vinteren 2021-22 været muligt at afholde afdelingsmøder i samtlige afdelinger i modsætning til året før, hvor alle afdelingsmøder blev aflyst som følge af situationen med corona. Dog har skiftende restriktioner i løbet af vinteren været årsag til, at afdelingsmøderne i flere afdelinger først har kunnet afholdes forholdsvis sent. Således afholdes afdelingsmøderne i afdeling 252-0, 253-0 og 450-0 først efter deadline for udsendelse af denne dagsorden.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingerne til godkendelse og er godkendt her, dog jf. pkt. 2.1.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
203-0 - Vodroffs Tværgade	-456.266	73.932	11.525.194	Årets resultat blev et underskud på kr. -456.266, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes flere udgifter til ejendomsskat, vand, renovation, forsikring, diverse udgifter (aktivitetsklub, advokatbistand) ydelse til forbedringsarbejde, godtgørelse til fraflyttede lejer der modsvares af færre udgifter til el og varme, almindelig vedligeholdelse, drift af fælles vaskeri, drift af møde- og selskabslokale samt renteindtægter, samt tilskud fra boligorganisationen (advokatbistand.)
235-0 - Seedorffs Vænge	55.172	780.308	4.967.657	Årets resultat blev et overskud på kr. 55.172, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, el og varme, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og modsvares af flere udgifter til ejendomsskat, vand, renholdelse samt forsikring.
235-1 - Nordre Fasanvej	37.630	436.747	2.084.476	Årets resultat blev et overskud på kr. 37.630, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, el og

				varme, drift af fælles vaskeri, drift af møde- og selskabslokale, diverse udgifter, der modsvares af flere udgifter til vandudgifter og almindelig vedligeholdelse.
237-0 - Solbjergvej	578.490	1.246.505	8.712.736	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 578.490, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskat, el og varme, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter og ekstraordinær indtægt på ejendomsskat 2012-2019, der modsvares af flere udgifter til vand, renovation, renholdelse, drift af vaskeri.</p>
252-0 - Finsensvej	178.435	675.910	3.435.638	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 178.435, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til el og varme, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt en ikke budgetteret renteindtægt.</p>
253-0 - Platanvej	-111.260	796.841	8.636.029	<p>Årets resultat blev et underskud på kr. -111.260, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Underskuddet skyldes flere udgifter til ejendomsskat, vand, renovation, renholdelse, der modsvares af færre udgifter til el og varme, almindelig vedligeholdelse og drift af fælles vaskeri.</p>
254-0 - Vodroffsvej	61.485	333.172	3.768.110	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 61.485, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til vand, el og varme og diverse udgifter.</p>
266-0 - Ingemannsvej	66.758	478.161	4.806.223	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 66.758, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til el og varme, almindelig vedligeholdelse, drift</p>

af vaskeri og diverse udgifter, det modregnes af flere udgifter til ejendomsskat, vand, renovation og renholdelse.

276-0 - Sylows Alle	69.458	323.203	1.917.260	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 69.458, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til renovation, el og varme, drift af møde- og selskabslokale, diverse udgifter, der modsvares flere udgifter til vand, renholdelse og drift af vaskeri.</p>
279-0 - Godthåbsvej	73.288	-119.265	794.363	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 73.288, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 119.265</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt fælles udgifter med ejerforeningen.</p>
444-0 - Kong Georgsvej	40.632	166.914	799.123	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 40.632, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes primært færre udgifter til almindelig vedligeholdelse.</p>
450-0 - Peter Graus Vej	264.889	943.458	2.852.468	<p>Årets resultat blev et overskud på kr. 264.889, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Overskuddet skyldes færre udgifter til kapitaludgifter, vand, el og varme, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter, og ydelse til forbedringsarbejde der modsvares af større udgifter til ejendomsskat, renovation og renholdelse.</p>

Afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Nedenfor fremgår lejereguleringerne i de enkelte afdelinger pr. 1/10 2022, dog med forbehold for godkendelse på afdelingsmøderne i afdeling 252-0, 253-0 og 450-0, jf. pkt. 2.1.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0203-0	Vodroffs Tværgade	Familiebolig	991,64	1.021,13	29,49	2,97%
0203-0	Vodroffs Tværgade	Ældrebolig	1.010,53	1.047,54	37,01	3,66%
0235-0	Seedorffs Vænge	Familiebolig	871,65	897,57	25,92	2,97%
0235-0	Seedorffs Vænge	Ældrebolig	905,39	905,39	0,00	0,00%
0235-1	Nordre Fasanvej	Familiebolig	1.021,13	1.041,25	20,12	1,97%
0237-0	Solbjergvej	Familiebolig	999,01	994,8245	-4,19	-0,42%
0237-0	Solbjergvej	Ældrebolig	1.031,49	1.023,04	-8,45	-0,82%
0252-0	Finsensvej	Familiebolig	918,15	918,15	0,00	0,00%
0253-0	Platanvej	Familiebolig	913,77	937,27	23,50	2,57%
0254-0	Vodroffsvej	Familiebolig	927,29	942,87	15,58	1,68%
0266-0	Ingemannsvej	Familiebolig	955,87	979,49	23,62	2,47%
0276-0	Sylows Alle	Familiebolig	985,55	1.004,98	19,43	1,97%
0276-0	Sylows Alle	Ungdomsbolig	797,56	817,03	19,47	2,44%
0276-0	Sylows Alle	Ældrebolig	983,94	1.003,04	19,10	1,94%
0279-0	Godthåbsvej	Familiebolig	1.020,95	1.037,67	16,72	1,64%
0444-0	Kong Georgsvej	Ældrebolig	1.044,51	1.058,16	13,65	1,31%
0450-0	Peter Graus Vej	Ældrebolig	1.204,16	1.227,75	23,59	1,96%

Det indstilles til repræsentantskabet at foretage endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021 med tilhørende revisionsberetning.

Der var ingen spørgsmål fra repræsentantskabet.

Repræsentantskabet foretog enstemmig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021 med tilhørende revisionsberetning.

Gunnar forklarede, at der i budgetterne fejlagtigt var medregnet de 20 nye boliger på Peter Graus Vej – disse tages ud, og budgettet blev godkendt med den ændring.

5. Behandling af forslag

Der er modtaget følgende forslag til behandling fra afdelingsformand Kjeld Rostgaard, afdeling 276-0, Sylows Allé.

Forslag A:**Dokumentation af driftens ugentlige timeforbrug i boligafdelingen.**

Motivationen for det stillede forslag er den, at det timeforbrug, boligafdelingen faktureres for, ikke svarer til det rent faktiske timeforbrug, som boligafdelingen i driftsfællesskabet er tildelt.

Forslag B:**Dokumentation af driftens daglige og ugentlige plan for arbejdet i boligafdelingen.**

Motivationen for det stillede forslag er den, at beboerne ofte oplever, at diverse arbejdsopgaver som er synlige for enhver ikke bliver udført, dette medfører en dårlig stemning i boligafdelingen; en stemning der til sidst medfører, at man mener at have en afdelingsbestyrelse, som ikke gør sit arbejde godt nok.

Forslag C:**For afdelingsbestyrelsen fremlægges uopfordret de arbejdsbeskrivelser som skal sendes i udbud, det samme skal ske for de tilbud som efterfølgende indkommer.**

Motivationen for det stillede forslag er den, at afdelingsbestyrelsen får syn for, hvad der sendes i udbud, dette kan minimere fejl og ærgrelser og ikke mindst unødvendige økonomiske omkostninger for boligafdelingerne.

De stillede forslag skal ses, som værende en form for kvalitetssikring i forholdet til Lejerbo Frederiksbergs afdelingsbestyrelser.

Bedste hilsen

Kjeld Rostgaard

Formand for afdelingsbestyrelsen i Lejerbo 276-0

Det indstilles til repræsentantskabet at drøfte forslagene og træffe beslutning.

Gunnar mener ikke, at det kan behandles på Repræsentantskabet – det rigtige er at rette henvendelse til administrationen.

Rostgaard: Det er vores driftsfællesskab, det drejer sig om. Vi kan ikke se, at der sker noget.

Gunnar: I skal ikke jagte de ansatte.

Rostgaard: Vi jager ikke de ansatte, men vi får ikke udført de daglige ting.

Susanne fik ordet: Vi har et mindre efterslæb i driften, men driftschefsområdet er tilført ekstra ressourcer, og vi er i gang med at sikre en fastholdelse og udvikling af medarbejdere i driften. Der er nu udviklet nye IT-værktøjer til at sikre kalenderstyring og hurtigt overblik over økonomien. Driftscheferne har ligeledes introduceret et ens driftsjournalsystem om dialogværktøj, og det er planen, at hver enkelt afdelingsbestyrelse ved halvårsregnskab modtager en skriftlig opdatering om året aktivitetsplan, så det bliver nemt at følge, hvilke ting der er udført og udbudt for bestyrelsen.

Kim: Som bestyrelse skal vi ikke være arbejdsgiverkontakt Lejerbo.

Erik mindede Repræsentantskabet om, at der er gennemsigtighed, og at alle har adgang via nettet til alt i administrationen.

Efter denne drøftelse lukkede dirigenten punktet.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

6.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 17. juni 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Frederiksberg og de tilknyttede afdelinger 203-0 Vodroffs Tværgade, 235-0 Seedorffs Vænge, 235-1 Ndr. Fasanvej, 237-0 Solbjergvej, 252-0 Wilkensvej, 253-0 Platanvej, 254-0 Vodroffsvej, 266-0 Ingemannsvej, 276-0 Sylows Alle, 279-0 Godthåbsvej, 444-0 Kong Georgs Vej og 450-0 Peter Graus Vej af følgende medlemmer:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repr. skabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Fasael Rehman	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Balder Andersen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2021
Lona Fernandez Ruiz	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan Howardy	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Brian Holm	Stedfortræder komm.	Udpeget af Frederiksberg km. Indtil 2021

Funktionsperioden for de kommunalt udpegede medlemmer samt stedfortræderen udløb den 31. december 2021.

Pelle Dragsted er udpeget til bestyrelsen af Frederiksberg Kommune til og med 2025 og er indtrådt i organisationsbestyrelsen 1. januar 2022.

Bent Isager-Nielsen er udpeget til bestyrelsen af Frederiksberg Kommune til og med 2025 og er indtrådt i organisationsbestyrelsen pr. 1. januar 2022.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager redegørelsen til efterretning.

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

6.2. På valg til organisationsbestyrelsen:

- Anders Kaare, næstformand
- Annette L. Bidstrup, Bestyrelsesmedlem
- Lona Fernandez Ruiz, 1. suppleant
- Jan Howardy, 2. suppleant

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.

Kim stillede spørgsmål, om man kunne genvælges til bestyrelsen uden at være repræsentant fra sin afdeling. Gunnar og Erik bekræftede, det var tilfældet.

Der blev foretaget valg med følgende resultat:

Anders blev genvalgt uden modkandidat som næstformand.
Annette blev genvalgt uden modkandidat som bestyrelsesmedlem.
Suppleanter: Skriftlig afstemning om, hvem der er 1. og 2. suppleant.
Jan fik 23 stemmer og Lona fik 9.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Gunnar Sørensen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Anders Kaare	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Kjeld Mikkelsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repr. skabet jf. vedtægterne
Annette L. Bidstrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Pelle Dragsted	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Bent Isager-Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Jan Howardy	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Lona Fernandez Ruiz	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Brian Holm	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025
Mette Bang Larsen	Suppleant kommune	Udpeget af Frederiksberg kom. indtil 2025

7. Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.
Det bemærkes at Ernest og Young P/S pr. 1. juli 2020 har skiftet navn til EY

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.

Repræsentantskabet genvalgte EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

8. Eventuelt

Palle sagde tak for den store indsats ude i afdelingerne.

Gunnar takkede for godt møde.

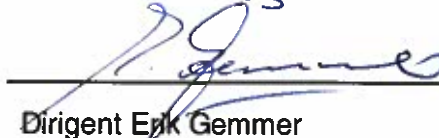
Mødet hævet.

Dato: 7 / 3 2022



Formand Gunnar Sørensen

Dato: 10 / 03 2022



Dirigent Erik Gemmer