

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum**

Deltagere: Formand Helge Winberg, bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og Britt Boman Rasmusen samt observatør Christina Iversen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt(ref.).

Afbud:

**Dagsorden for mødet:**

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.  
Nødvendighed for eventuel fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger  
Fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri og renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

**Ad 1. Meddelelser fra administrationen****Udsendelse af materiale til møder**

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*  
Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Afdelingsmøde:*  
Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*  
Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- *Repræsentantskabsmøde:*  
Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum**

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelse i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) Vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) For at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

Bestyrelsen bekræftede deltagelsen i Almen Indkøbs udbud.

Bjarne S. Hansen orienterede om forvaltningen af midler – og konteringerne i afdelingerne, af kurstab og kursgevinster) sker over konto 401.

Bjarne orienterede desuden om regulering af gebyret i ydelseskataloget der dækkede over hvor mange gange man startede en vaskemaskine eller tørretumbler i vaskeriet.

#### Ad. 2 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelsen er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2022 – 30/6 2023) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Farum.

Bestyrelsen besluttede at fortsætte med fordelingen 50% til formanden og resten til ligelig fordeling mellem de resterende medlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum**

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 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 trækingsret

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.

Revisionen har ingen bemærkninger til afdelingsregnskaberne.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m <sup>2</sup>	Ændring i %
045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	932,53	932,53	0,00	0,00%
045-2	Frederiksborgvænget II	Familiebolig	1.185,94	1.194,32	8,38	0,71%
243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.011,96	1.026,29	14,33	1,42%
243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.058,30	1.072,65	14,35	1,36%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 045-0, 045-2 og 243-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd.045-0, 045-2 og 243-0.

at organisationsbestyrelsen godkendte kommentarerne i revisionsprotokollatet, hvor organisationen afholdt udgifter til leje af p-pladser og etablering af hæk under byggesagen på afd. 045-2.

Ad 3. Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er generelt god.

Generelt er der ikke tomgang pga. udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022.

I forbindelse med førstegangsudlejning af de nye boliger i afdeling 045-2, har der været tomgang på mellem 15 og 45 dage i enkelte boliger. Rent teknisk har kommunen stået som lejer i denne tomgangsperiode, og det tæller derfor som en fraflytning, når vi opgør fraflytningspct.

Kommunen har anvisningen til 1-rums-boligerne. Boligerne med 3 rum udlejes med 25 % kommunal anvisning og de øvrige 75 % udlejes efter fleksible udlejningskriterier. Intern venteliste går forud for ekstern, og alle ansøgere skal opfylde de fleksible kriterier.

Der udsendes i hele organisationen i gennemsnit 37 boligtilbud for at opnå genudlejning.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum

Ventelistestatistikken pr. 25. august 2022 i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.016 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S207	Ekstern		393	726	2.221	667	415	4.422	1.436
S207	Ekstern	X	143	307	822	252	125	1.649	550
S207	Intern venteliste		2	9	21	9	7	48	22
S207	Intern venteliste	X	1	2	10	3	1	17	8
			<b>539</b>	<b>1.044</b>	<b>3.074</b>	<b>931</b>	<b>548</b>	<b>6.136</b>	<b>2.016</b>

Ansøgernes ønsker til familiebolig i afdelingerne fordeler sig således:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
450	Ekstern		393	726	839	667	415	3.040	1.108
450	Ekstern	X	143	307	352	252	125	1.179	445
450	Intern venteliste		2	9	6	9	7	33	19
450	Intern venteliste	X	1	2	6	3	1	13	7
452	Ekstern		0	0	407	0	0	407	407
452	Ekstern	X	0	0	93	0	0	93	93
452	Intern venteliste		0	0	5	0	0	5	5
452	Intern venteliste	X	0	0	2	0	0	2	2
2430	Ekstern		0	0	975	0	0	975	975
2430	Ekstern	X	0	0	377	0	0	377	377
2430	Intern venteliste		0	0	10	0	0	10	10
2430	Intern venteliste	X	0	0	2	0	0	2	2
			<b>539</b>	<b>1.044</b>	<b>3.074</b>	<b>931</b>	<b>548</b>	<b>6.136</b>	

Fraflytning for familieboligerne i hele organisationen i procent i en 3-årig periode:

### Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	41	18,30
Total	224	41	18,30

Inkl. nye boliger og teknisk registrering.

### Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	11	4,91
Total	224	11	4,91

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	15	6,70
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>15</b>	<b>6,70</b>

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	5	0	0	0	0	5	8,62
		2430		<b>58</b>								<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	5	4	0	0	0	0	11	9,02
		450		<b>122</b>								<b>11</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	23	0	2	0	0	0	0	25	56,82
		452		<b>44</b>								<b>25</b>	
				<b>224</b>								<b>41</b>	

Nye boliger. Teknisk registrering.

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	1	0	0	0	0	1	1,72
		2430		<b>58</b>								<b>1</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	0	7	0	1	0	0	10	8,20
		450		<b>122</b>								<b>10</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		<b>44</b>								<b>0</b>	
				<b>224</b>								<b>11</b>	

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	6	0	0	0	0	6	10,34
		2430		<b>58</b>								<b>6</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	3	1	3	2	0	0	0	9	7,38
		450		<b>122</b>								<b>9</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		<b>44</b>								<b>0</b>	
				<b>224</b>								<b>15</b>	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum**

I afd. 45 er en lejer udsat pga. huslejerestance

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I organisationens familieboliger i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på lidt over 11 år.

Ad. 4 Nybyggeri og renovering**Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget:**

Siden sidst er der skiftet projektleder på sagen, idet Metin Uysal er stoppet i Lejerbo. Projektledelsen varetages nu af Lene Gertsen.

Det har, under udarbejdelsen af projektforslaget, vist sig nødvendigt at foretage en række supplerende forundersøgelser af blandt andet de konstruktive forhold i bygningerne. Dette skyldes, at det eksisterende tegningsmateriale ikke er enslydende i forhold til hvad der er bygget. Rådgiverne har behov for at kende præcist hvad der er bygget for at kunne eftervise og udarbejde supplerende statiske beregninger til det videre arbejde med blandt andet omdannelsen til tilgængelighedsboliger, samt byggeriet af tagboligerne.

Forundersøgelserne har medført forsinkelser i den tidligere tidsplan – ligesom der har været behov for at tilføre projektet økonomi til at udføre disse. Denne økonomi er forelagt og godkendt på bestyrelsesmødet den 21. september.

Udarbejdelse af projektforslaget er derfor sat i bero indtil de supplerende forundersøgelser er fortaget og rådgiverne har haft mulighed for at bearbejde resultaterne. Herefter vil projekteringen af projektet blive genoptaget.

Når projekteringen genoptages, vil der ligeledes blive ansøgt om tidsfristforlængelse for indsendelse af skema B som følge ovenstående forsinkelser.

Tidsplanen for renoveringsprojektet fremgår af nedenstående.

Oktober 2022 – ultimo januar 2023:	Supplerende forundersøgelser
Forår 2023 – vinter 2023:	Projektering samt indsendelse af byggeandragende
Vinter 2023 – forår 2024:	Prækvalifikation og indhentning af tilbud fra entreprenører.
Forår 2024 – sommer 2024:	Godkendelse af licitationsresultat hos kommune og LBF.
Sommer 2024:	Byggestart
Vinter/forår 2027:	Afl levering af byggeprojektet.

**Afd. 45-1 Frederiksborgvænget tagboliger:**

Siden sidst har tagboligerne fået godkendt skema A, men som nævnt i ovenstående er tidsplanen blevet forsinket grundet de forundersøgelser, der er nødvendige at foretage lige nu for at kunne klarlægge de konstruktive forhold i renoveringsprojektet.

Kommunen har tidligere ønsket, at eventuel tidsfristforlængelse for indsendelse af skema B skal koordineres med renoveringsprojektet, og derfor er den videre projektering af tagboligerne sat i bero, indtil forundersøgelserne er foretaget og resultaterne behandlet af totalrådgiverne.

**Afd. 45-2 Frederiksborgvænget:**

Siden sidst har der været afholdt 1 års gennemgang på projektet, og manglerne i forbindelse med denne gennemgang er ved at blive afhjulpet.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Farum den 8. december 2022 kl. 16.00 i Farum**

Skema C er ikke indsendt endnu. Dette skyldes, at der i ultimo september 2022 åbnede sig en mulighed for at finansiere eventuelle overskridelser af maksimumbeløbet ved lån fra kommunen (10% af overskridelsen) og resten som et grundkapitallån (90%). Ansøgningen for dette skal indsendes til kommunen senest 31. december 2022, hvorefter kommunalbestyrelsen har frem til og med den 30. juni 2024 til at godkende dette.

For at kunne benytte sig af ovenstående er der en række forhold der skal kunne dokumenteres, herunder blandt andet, at projektet er gennemgået med henblik på besparelser. Dette arbejde pågår pt.

**Renovering:****Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum:**

Der er udarbejdet en helhedsplan inkl. Budget, og der er ansøgt om skema A som nu er godkendt af Furesø kommune. I forbindelse med sammenlægningen af ungdomsboligerne skal vi ansøge Plan- og Boligstyrelsen om godkendelse. Denne ansøgning er fremsendt, og nu afventer vi deres godkendelse, før Landsbyggefonden kan give deres endelige godkendelse.

Vores rådgiver har afleveret projektforslag, der har været fremlagt for BU og er blevet godkendt. Nu arbejder de på myndighedsprojektet og videre i udbudsprojektet som forventes opstartet først i det nye år.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Bestyrelsen valgte:

Helge Winberg

Britt Boman Rasmussen

Ad.6. Eventuelt.

Mødeplan for det kommende år:

13/02 – 2023

24/04 – 2023

26/06 – 2023

26/10 – 2023

Intet andet taget til notat.

Formanden takkede for et godt møde og for et godt samarbejde i årets løb.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den     /     2022

---

Helge Winberg

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Helge Claudio Winberg**

Underskriver

Serienummer: ba071d4f-9a7d-42c4-ad4e-d1fba20bb18b

IP: 5.57.xxx.xxx

2022-12-13 09:33:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>