

**Møde den 11. december 2023 på Frederiksborgvej i Farum****Dagsorden:**

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
  - Herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning samt
  - fordeling af vederlag til bestyrelsen
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg til Landsrepræsentantskabet
6. Eventuelt.

**Referat**

Til stede fra bestyrelsen: Helge Winberg, Britt Bomann Rasmussen og Bjarne S. Hansen, samt observatør Christina Iversen.

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent), lokalinspektør Jesper Pullich og driftschef Lars Hansen.

**1. Meddelelser fra administrationen.**

Ikke noget nyt at berette.

**2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**

Godkendelser:

- Der er rigelig likviditet, så der søges ikke om fritagelse ved dækning af lejetab.
- Bestyrelsen besluttede, at fordelingen af vederlag på kr.17.000 sker med 50% til formanden og 50% til de 2 resterende bestyrelsesmedlemmer.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 - 30/6 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet 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 trækningsret.

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

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

#### Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.045-2 Frederiksborgvænget II.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse i afdeling 045-2 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær.

Langtidsbudgettet er korrigeret således, at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

I forhold til revisionsprotokollatet er bestyrelsen forundret over side 273, hvor der beskrives forhold i Lejerbo Rudersdal.

#### Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	932,53	945,60	13,07	1,40%
045-2	Frederiksborgvænget II	Familiebolig	1.194,38	1.218,76	24,38	2,04%
243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.026,36	1.044,32	17,96	1,75%
243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.072,68	1.090,68	18,00	1,68%

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

### 3. Udlejningssituationen.

Udlejningssituationen er generelt god.

Generelt har der i organisationen ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023.

Der udsendes i hele organisationen i gennemsnit 27 boligtilbud for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken pr. 17. august 2023 i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.034 ansøgere.

Ansøgernes ønsker til familiebolig fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S207	Ekstern		390	734	2.292	702	429	4.547	1.400
S207	Ekstern	X	158	331	946	281	152	1.868	607
S207	Intern venteliste		1	7	19	5	4	36	17
S207	Intern venteliste	X	1	5	12	2	1	21	10
			<b>550</b>	<b>1.077</b>	<b>3.269</b>	<b>990</b>	<b>586</b>	<b>6.472</b>	<b>2.034</b>

Ansøgernes ønsker til familiebolig i afdelingerne fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
450	Ekstern		390	734	875	702	429	3.130	1.113
450	Ekstern	X	158	331	391	281	152	1.313	481
450	Intern venteliste		1	7	6	5	4	23	14
450	Intern venteliste	X	1	5	7	2	1	16	9
452	Ekstern		0	0	494	0	0	494	494
452	Ekstern	X	0	0	126	0	0	126	126
452	Intern venteliste		0	0	5	0	0	5	5
452	Intern venteliste	X	0	0	3	0	0	3	3
2430	Ekstern		0	0	923	0	0	923	923
2430	Ekstern	X	0	0	429	0	0	429	429
2430	Intern venteliste		0	0	8	0	0	8	8
2430	Intern venteliste	X	0	0	2	0	0	2	2
			<b>550</b>	<b>1.077</b>	<b>3.269</b>	<b>990</b>	<b>586</b>	<b>6.472</b>	

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

**Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)**

Boligart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	40	17,86
Total	224	40	17,86



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

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	41	18,30
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>41</b>	<b>18,30</b>

Inkl. nye boliger, og teknisk registrering.

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

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	11	4,91
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>11</b>	<b>4,91</b>

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

**Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	7	0	0	0	0	0	7	12,07
		2430		58									7	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	5	5	10	1	0	0	0	0	21	17,21
		450		122									21	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	11	0	1	0	0	0	0	0	12	27,27
		452		44									12	
				224									40	

**Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	5	0	0	0	0	0	5	8,62
		2430		58									5	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	5	4	0	0	0	0	0	11	9,02
		450		122									11	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	23	0	2	0	0	0	0	0	25	56,82
		452		44									25	
				224									41	

Nye boliger, Teknisk registrering.

**Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1,72
		2430		58									1	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	0	7	0	1	0	0	0	10	8,20
		450		122									10	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		452		44									0	
				224									11	

Penneo dokumentnøgle: EPIQY-A3ANE-OQAPZ-CM7K5-Q365Y-FYIQ5

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7 %.

I afd. 45 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I organisationens familieboliger i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på 9,5 år. Den længste boperiode er i afd. 45 med 11,5 år.

#### 4. Nybyggeri og renovering

##### Afd. 45-0 - Frederiksborgvænget:

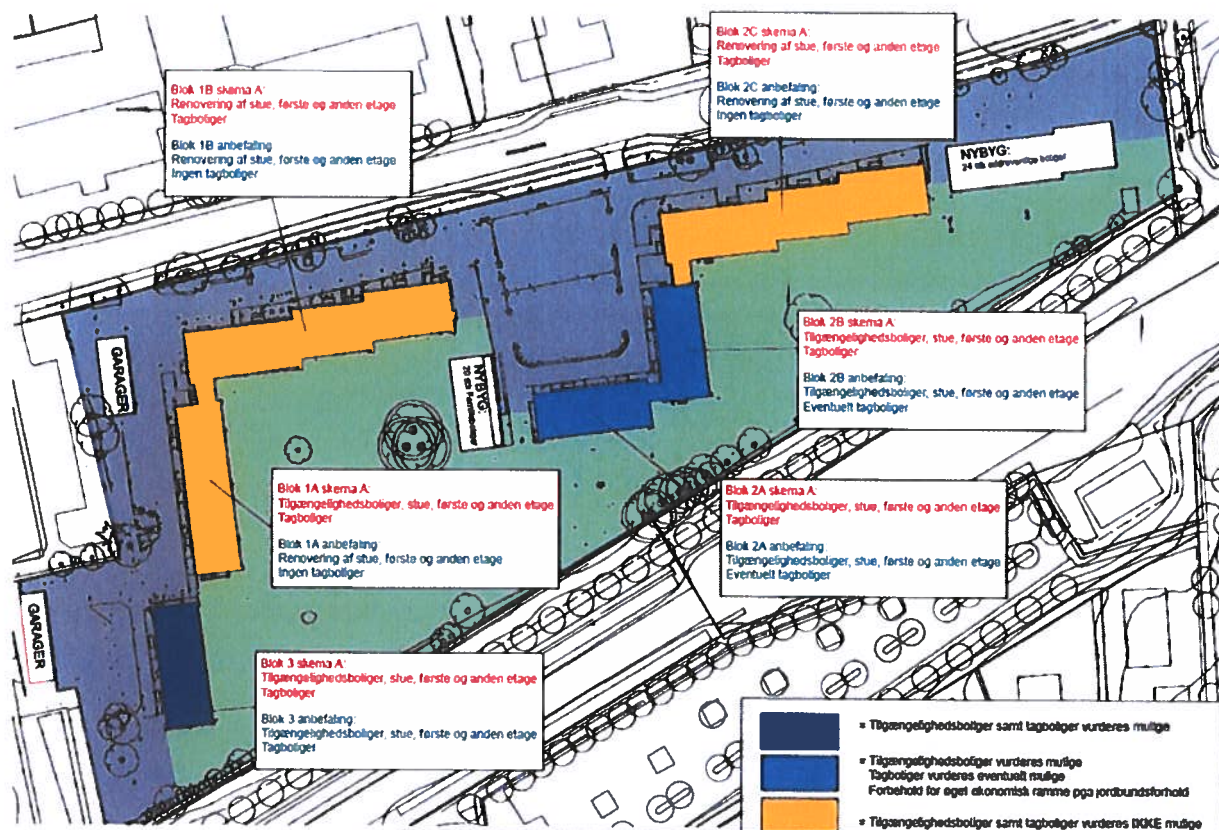
Der har i løbet af foråret 2023 været foretaget en række supplerende forundersøgelser, blandt andet af de konstruktive forhold i bygningerne.

Force Technology har udarbejdet omfattende rapporter på baggrund af forundersøgelserne og resultaterne af forundersøgelserne viser, at det ikke er muligt at etablere det antal tilgængelighedsboliger, som der er godkendt ved skema A. Ligeledes fremgår det af rapporterne, at det heller ikke er muligt at etablere det antal tagboliger, som der er søgt om og givet skema A på.

Det er vigtigt at bemærke, at bygningernes styrke er god, som de står på nu, men det ville ikke kunne overholde den gældende lovgivning i forhold til, hvis de eksisterende bygningerne tilføres ekstra vægt i form af tagboliger.

Den samlede anbefaling fra rådgiverne af, hvor det anbefales, at der etableres tilgængelighedsboliger og tagboliger, fremgår af nedenstående oversigt.





På baggrund af ovenstående har rådgiver revideret helhedsplanen efter, hvad der statistisk er muligt, de har revideret og indekseret økonomien og sendt det til kommentering/godkendelse hos Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden havde nogle supplerende spørgsmål – disse er besvaret med notater og vi afventer nu Landsbyggefondens tilbagemelding angående indhold af det reviderede projekt samt den dertilhørende økonomi.

Når Landsbyggefonden har godkendt den reviderede tidsplan og økonomi, skal der indkaldes til et orienteringsmøde for afdelingen, så de får en mere detaljeret information, end det de løbende bliver orienteret om via nyhedsbreve.

Som følge af ovenstående er tidsplanen for projektet forsinket. Af nedenstående fremgår den forventede tidsplan, hvor der – afhængig af Landsbyggefondens tilbagemelding – kan forekomme yderligere ændringer.

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

Tidsplanen for renoveringsprojektet fremgår af nedenstående.

September 2023 – ultimo december 2023: Dialog med Landsbyggefonden omkring projektændringer.

Januar 2024 – december 2024:	Projektering samt indsendelse af byggeandragende.
Januar 2025 – juni 2025:	Prækvalifikation og indhentning af tilbud fra entreprenører.
Juli 2025 – oktober 2025:	Godkendelse af licitationsresultat hos kommune og LBF.
November 2025 – december 2025: januar 2026 - juni 2028:	Mobilisering og byggestart. Udførelse og aflevering af renoveringsprojekt.

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

Forundersøgelserne af de eksisterende bygninger viste, at det maksimalt var muligt at etablere 8-10 tagboliger på grund af bygningernes statiske evner. Det er desværre ikke muligt at etablere 8-10 tagboliger indenfor rammebeløbet.

Der arbejdes derfor med at finde andre løsninger således, at den grundkapital, der er givet fra kommunen ved det godkendte skema A, eventuelt kan reserveres til andre former for nybyggeri.

Bygge- og udviklingsafdelingen samarbejder med Furesø Kommune og projektudviklere for at se, hvilke andre muligheder, der er for nybyggeri.

Der var nogle grænseflader mellem helhedsplanen og tagboligerne for afdeling 045-0 Frederiksborgvænget. Disse grænseflader ønskes indarbejdet i økonomien for helhedsplanen, hvilket vi afventer Landsbyggefondens holdning til.

#### **Afd. 45-2 Frederiksborgvænget:**

Manglerne efter 1 års eftersynet blev ramt af, at entreprenøren gik konkurs under 1 års eftersynet. Der blev lavet en aftale om, at Lejerbos Drift i afdelingen fik 125.000,- kr. til at udbedre fejlene, der blev konstateret ved 1 års eftersynet. Der er udbedret for alle pengene, men enkelte udbedringsarbejder er udsendt og indarbejdes i driftsplanen. Yderligere udbedringer – træk på garantien.

Der er konstateret vandskader grundet fejl i rørsamlinger, desuden er det konstateret, at vinduer og altandøre er fejlmonteret og uden isolering. Derfor har vi den 16-11-2023 meddelt træk på garantistillelsen for i alt kr. 910.888,76 og afventer nu modpartens reaktion på dette. Enten begærer de forholdene til syn og skøn i voldgiftsretten eller vi får udbetalt pengene til udbedringsarbejderne inden 10 arbejdsdage.

Garantitrækket foretages for os af Molt Wengel ved Advokat Kia Marina Borch-Hansen. Garantitrækket er foretaget efter en længere dialog med modparterne og indebærer en risiko for, at modparten vil have prøvet kravet ved syn og skøn i voldgiftsretten.

Entreprenøren har bedt voldgiftsretten om at vurdere sagen, hvorfor der nu er sket anmeldelse til vores retshjælpsforsikring, anmeldelse til byggeskadefonden. Herefter kan vi regne med diverse indlæg til voldgiften og en formodentlig afgørelse medio februar 2024.

Skema C er indberettet til kommunen, der har godkendt skema C i byrådet. Dog afventer vi kommunens indtastning i BOSSINF.

## Renovering:

### Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum.

Status siden sidste information er, at TV-inspektionen af de sidste kloakstrækninger er varslet til beboerne. Rådgiverne på projektet er færdige med at projektere udbudsprojektet og der var fundet hovedentreprenører, som gerne ville afgive tilbud på projektet.

Desværre har vi modtaget en mail fra Landsbyggefonden om, at projektet er kommet under Landsbyggefondens "nye" Regulativ om særlig driftsstøtte, hvorfor projektlederen på sagen er blevet bedt om at søge en ny kapitaltilførsel. Denne blev indsendt den 13. september 2023 og der afventes nu en ny finansieringsskitse.

Årsagen til, at skema A ikke er godkendt, skyldes at sammenlægningen har været sendt til Social- og Boligstyrelsen for deres godkendelse, jf. lovgivningen.

Social- og Boligstyrelsen har haft en sagsbehandlingstid på næsten 10 måneder på denne sag, blandt andet på grund af valg i Folketinget mm.

Landsbyggefonden kan ikke komme med en tilbagemelding på, hvornår projektlederen kan forvente at modtage en ny finansieringsskitse. Dette medfører, at projektet er sat på pause indtil videre.

Projektlederen fra BYG følger sagen tæt og vil orientere afdelingen så snart, der er noget nyt vedrørende ovenstående.

### Betaling for arbejde i samarbejde med byggeafdelingen.

I samarbejde med revisionen er der truffet beslutning om at foretage løbende fakturering af udgifter og indtægter på vores bygge- og renoveringsprojekter. Det er en administrativ procedure, der sikrer en bedre periodisering. Ændringen træder i kraft med virkning fra 2023.

Byggesagshonoraret er uændret. Der opkræves det samme honorar som tidligere. Den eneste forskel er, at det nu opkræves i rater på projekter, som har et godkendt skema A, men som endnu ikke har fået godkendt skema B.

Indtil nu har vi opkrævet 30% af honoraret ved godkendt skema A og 40% ved godkendt skema B. Fremadrettet opkræves stadig 30% ved godkendt skema A, mens der mellem skema A og skema B opkræves i rater kvartalsvis.

Det betyder, at hvis byggesagen har 15 mdr. mellem skema A og skema B, så opkræves de 40% i 5 rater. Ved forskydning imellem skema A og B udover de maksimale 15 mdr. genberegnes raterne, så der aldrig opkræves mere end 40%.

Justeringen er forelagt Lejerbos Hovedbestyrelse og revisionen vil i regnskabet for 2023 i en note gøre opmærksom på, at vi har foretaget justeringen med virkning for dette regnskabsår 2023 og at modellen vil gælde fremadrettet for nye projekter.

## 5. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Helge Winberg og Britt Boman Rasmussen.



**6. Eventuelt.**

Bestyrelsen fastlagde foreløbig følgende møder:

19.02.2024

21.05.2024

24.06.2024

Efterårets møder fastsættes på mødet den 24. juni 2024.

Godkendt af formanden den / 2023

---

Helge Winberg

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: **193.28.xxx.xxx**

**2023-12-20 12:49:27 UTC**



Penneo dokumentnøgle: **EPJQY-A3ANE-OQAPZ-CM7K5-Q365Y-FYIQ5**

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 tidsstempelt 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/validator>**