

**Møde den 8. juli 2024 i fælleshuset, Frederiksborgvej 16 kl.17,00**

Deltagere: Organisationsformand Helge Winberg; bestyrelsesmedlem Britt Bomann Rasmussen og bestyrelsesmedlem Bjarne S. Hansen

Fra administrationen: Lars Schmidt ref.; Rene Dyberg Lokalinspektør.

Afbud: Observatør Christina Iversen.

**Dagsorden:**

- 1) Godkendelse af dagsorden
- 2) Godkendelse af referat fra den 21. maj 2024
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra administrationen
- 5) Nyt fra afdelingerne
- 6) Status Frederiksborgvej
- 7) Status Paltholmpark
- 8) Eventuelt.

**1) Godkendelse af dagsorden**

Godkendt uden ændringer. Dog med tilføjelse af punkt om vedtægtsændringer – pkt.8.

**2) Godkendelse af referat fra den 21. maj 2024**

Godkendt uden ændringer.

**3) Nyt fra formanden**

Ikke noget nyt.

**Nyt fra HB:****Hovedbestyrelsens sammensætning**

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle behandles på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi, skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

**Sundhed i boligområderne**

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer,
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne,
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled.

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag – og for, om ejendomsfunktionærerne nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården – som står tomme – til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker.

### **Digitalt system til indflytning**

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail, og også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

### **Forsikringer**

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

### Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbo's vedkommende er der tale om godt 3500 lejemål i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

### Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen,
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen,
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen,
- Median personlig indkomst i afdelingen,
- Median rådighedsbeløb i afdelingen.

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

### 4) Nyt fra administrationen

Der har været holdt første møde i den administrative følgegruppe den 12. juni 2024 på rådhuset i Værløse.

Der var dialog om følgende punkter:

- Fast møde 2 gange om året. Såfremt der er behov, så kunne der indkaldes til det tredje.
- Faste medlemmer fra administrationerne.
- Relevante emner til mødet sendes til Don Krusager.
- Status udlejningsaftaler 4 selskaber genforhandles.
- Dialog om opgangsfællesskaber – gensidigt samarbejde.
- Den brobyggende gårdmand – kræver flere ressourcer set i forhold til Lejerbo.

- Biodiversitets projekter? Meldes ind på fælles skabelon til brug for anmeldelser af projekter. Kommunen kommer med inspiration.
- Fælles orientering – permanent punkt.
- Næste fællesmøde er i maj 2025.

## **5) Nyt fra afdelingerne**

Lokalinspektøren orienterede fra afdelingerne:

### **Afdeling 045-0:**

Festudvalg i afd. 045-0 – 3 unge mænd. Det bliver spændende, hvad de finder på. Garage til ladcykler er etableret. Cyklerne er for store til at komme i kælderen. Græsrobotter i uge 30 – er på vej.

### **Afdeling 045-2:**

Skægkræ – bekæmpes i nr.30. 90% af lejemålene. Fejlretning af vandinstallationer – 2 lejemål mangler. Lokalinspektøren følger op. Altandøre opsat forkert. Pris for udbedring til FF. Lars Schmidt. Beløb godkendes af organisationen.

### **Afdeling 243-0:**

Volden mod Paltholmvej er klippet – forhåbentlig sidste gang. Hække skal klippes i den kommende uge. Der er ca. 700 meter. Lokalinspektøren har entreret med PL Hækkeklipping. Myrebekæmpelse i hele afdelingen i den kommende uge.

Der var en dialog og forventningsafstemning om personalenormering.

## **6) Status Frederiksborgvej**

### **Siden sidste information**

Udbud af tag er blevet igangsat hos rådgiver – se forventet tidsplan under dette punkt. Ny projektleder på sagen fra totalrådgiveren igen – ved endnu ikke hvem det er – har rykket for at få mere fremdrift.

### **Arbejdets stade**

Konsekvens af huslejen – udarbejdelse af materiale til mødet med LBF pågår. På grund af travlhed i Landsbyggefonden har det ikke været muligt at få et møde i stand inden sommerferien. Dette møde forventes derfor beklageligvis først efter sommerferien.

Afklaring af kontraktmæssige samt videre projekteringsforhold med totalrådgiver. Dette arbejde pågår stadig, idet der ikke er enighed omkring tillægsydelseerne ift. Ydelsesbeskrivelsen for byggeri og landskab 2018, indekseringen samt hvordan dette skal indarbejdes i totalrådgiverkontrakten sammen med omkostningerne fra forundersøgelserne.

Enighed om stade for reoveringen – skal indarbejdes i kontrakten med totalrådgiver.

### **Økonomi**

Økonomien er udfordret af de ekstra forundersøgelser. Indarbejdes den husleje, der beregnes på baggrund af det reviderede projektforslag?

Landsbyggefonden vil ikke indekserer mellem skema A og skema B, hvilket tages med på mødet efter sommerferien.

Såfremt der ikke indekseres, vil dette arbejde og evt. besparelse/tilførelse af økonomi først komme ved skema B. Men det vil være tidskrævende at evt. skulle omprojektere på grund af besparelser og derfor ønskes dette, såfremt det er muligt, afklaret med Landsbyggefonden inden skema B.

## Tidsplan - helhedsplan

Afventer møde med LBF vedrørende helhedsplanen.

### Forventet tidsplan – fremskudt arbejde tagudskiftning

- Medio juni – ultimo juni 2024 – opstart relevante rådgivere
- Juli – sommerferie
- August – ultimo september 2024 – projektering og udbudsdokumenter
- Oktober 2024 – tværfaglig kvalitetssikring og bygherre kvalitetssikring
- November – primo december 2024 – udbud og tildeling
- Medio december – primo januar 2025 – mobilisering
- Medio januar – primo april 2025 – udførsel
- April 2025 – mangeludbedring
- Ultimo april 2025 – aflevering af udskiftning af tag

Risici

- Økonomi
- Huslejekonsekvens
- Indhold i helhedsplan i forhold til godkendt helhedsplan – afhængig af møde med LBF

## 7) Status Paltholmpark

### Siden sidste information

Den 21. maj 2024 afholdt vi BU-møde, hvor den nye projektleder fra Arkitema Zekeriyya Erdem blev præsenteret og vi fik besluttet, at det ekstraordinære afdelingsmøde skulle afholdes den 11. juni 2024.

Den 11. juni 2024 blev der afholdt et ekstraordinære afdelingsmøde, hvor beboerne skulle stemme om den nye huslejestigning på 3,95.

Afstemningen blev:

Ja – 43 stemmer

Nej – 7 stemmer

Blank – 0

### Arbejdets stade

Den 20. juni 2024 fik vi besked på, at vores nye rådgiver Zekeriyya Erdem fra Arkitema stopper, og vi har nu fået Torben Kaas fra Cowi på projektet. Zekeriya har valgt at søge job uden for Arkitema, hvilket er meget ærgerligt, når Zekeriyya netop var blevet tilknyttet projektet. Torben har fået overlevering af Zekeriyya og har sommeren til at sætte sig ind i projektet. Vi har opnået skema A hos Landsbyggefonden.

Byggeansøgningen skal genindsendes til Furesø Kommune for at få en ny byggetilladelse, når denne er modtaget, kan projektet sendes i udbud.

### Økonomi

Den 19. april 2024 modtog vi endnu en ny tilrettet finansieringsskitse, eftersom overgangsperioden giver LBF mulighed for at revurdere vores finansieringsskitse.

Derfor har LBF revurderet den oprindelige finansieringsskitse fra januar 2024. Dette betyder, at driftsstøttelånet stiger med 73.000 kr. om året i forhold til det beløb, de meldte ud i januar 2024.

Dette betyder, at der ikke er huslejekonsekvenser for støttet arbejde i de første 15 år. I år 16 skal boligorganisationen påbegynde tilbagebetaling af lånet.

Lånet lyder nu på kr. 6.690.000 ekskl. renter – tidligere ville lånet have lydt på kr. 5.595.000. Denne nye finansieringsskitse har afstedkommet, at vi nu ender på en huslejestigning på 3,95%, i stedet for det godkendte 2,99% - dette bringes op overfor BU.

### **Tidsplan**

Udbud/licitation forventes igangsat med udgangen af 2024.

Skema B behandlingen af projektet forventes igangsat medio 2025.

Byggestart forventes ultimo 2025 primo 2026.

### **Risici**

Pt. ingen, men det kan ændre sig ved de indkommende tilbud.

I forhold til ungdomsboligerne skal vi i løbet af efteråret i gang med en plan for, hvordan og hvornår de skal være tomme. Dette er dog meget afhængig af, hvornår udbud og byggetilladelse er på plads.

### **8) forslag om ændring af vedtægter.**

Dialog om mulighederne for vedtægtsændringer. Punktet tages op på næste bestyrelsesmøde.

### **9) Eventuelt**

Spørgsmål om bolig i Paltholmpark med skader. Rene svarede på, hvad der var sket.

Kopi af referatet sendes til formanden i afdeling 045-2.

FF. Lars Schmidt har ansvaret for indkaldelse til næste bestyrelsesmøde. Mødet forventes afholdt i september / oktober måned 2024.

Godkendt af formanden den            /            2024

---

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: 62.198.xxx.xxx

2024-07-11 05:46:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: EFX2-UJP0-EYQV6-1OH3Z-1GTJQ-TU61W

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**