

**Møde den 3. december 2024 i fælleshuset, Frederiksborgvej 16, kld. kl.17,00**

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

Fra administrationen: Lars Schmidt ref. Udlejningschef Helle Jørgensen på teams.

**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.

**1) Meddelelser fra administrationen**

Nyt it-system Facility Management.

- Digital udvikling af driften i Lejerbo er et emne, der er vigtigt for hele administrationsorganisationen. Vi har arbejdet med at finde et godt Facility Management (FM)-system i ca. 6 år.
- Et FM-system er et IT-system, der både kan håndtere bygningsdata, lejemaaldata, vedligeholdelsesplaner, tilstandsrapporter og samtidig også opgavestyring i driften i dagligdagen.
- Den 26. november er vi i vores region med til at tage et vigtigt skridt i processen, når vi igangsætter et stort pilotprojekt på systemet.
- Løsningen skal sørge for, at vi lever op til de til enhver tid gældende krav – som der er kommet mange flere af de seneste år – at vi får lettere ved at udarbejde vedligeholdelsesplaner og købe smartere ind og at vi samtidig forenkler opgavestyring og planlægning i driften, da systemet også skal håndtere årshjulsopgaver og beboerservice-opgaver.
- Pilotprojektet løber fra 26. november, hvor vi har kickoff-møde for hele driften, til slutningen af marts 2025. Vi skal blandt andet igennem indtastning af årshjulsopgaver, undervisning, opfølgning og tilpasning og til slut en evaluering, inden vi går over til almindelig drift.
- Herefter skal løsningen implementeres i Lejerbos andre regioner. Når den er fuldt udrullet i 2026, vil 450 driftsmedarbejdere i hele Lejerbo være brugere af løsningen. Det er desuden ambitionen, at løsningen også på sigt skal kunne understøtte overlevering fra nybyggerier og renoveringsprojekter til driften.
- En eventuel sammenlægning med DAB – som der tages stilling til i maj 2025 – vil selvfølgelig have betydning for projektet. Derfor venter vi med at sætte gang i de dele, der vil blive påvirket af bl.a. skift af IT-system. DAB bruger allerede det system, som vi skal til at tage i brug.

- Vi vil ganske snart orientere alle afdelingsbestyrelser i vores region på mail. For eksempel er det vigtigt, de får besked om, at mobiltelefonen bliver et centralt værktøj for driftspersonalet, så de ved, at det ikke er Facebook, medarbejderne kigger på – det er FM-systemet, de tilgår via deres telefoner, når de er ude i afdelingerne.

En fortrolig orientering om personalesituationen.

## HB

Bjarne S. Hansen gav en god orientering om status på sammenlægningsprojektet mellem DAB og Lejerbo, herunder, at begge hovedbestyrelser indstiller til Deres repræsentantskaber at godkende en sammenlægning.

## 2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 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 trækingsret.

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 samt økonomiske status.

### Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Lukning af 045-1, Frederiksborgvænget Tagboliger.  
Tomgang i ungdomsboliger i afdeling 243-0, Palholmparken.

Revisionen har på side 5 fremhævet forhold I afdelingerne:  
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, så driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Bestyrelsen tog disse punkter til efterretning.

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	945,59	968,18	22,59	2,39%
045-2	Frederiksborgvænget II	Familiebolig	1.218,74	1.250,36	31,62	2,59%
243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.044,26	1.068,03	23,77	2,28%
243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.090,72	1.114,55	23,83	2,18%

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

at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 - 30/6 2025) kr. 17.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Farum. Bestyrelsen besluttede at formanden skal have 50 % resten fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

at bestyrelsen besluttede, at den afsatte købesum for jorden til afd.045-2 som er konteret på konto 421001 i afd. 045-0 Frederiksborgvej føres op til organisationens dispositionsfond. Bestyrelsen vil så på et senere tidspunkt vurdere, hvordan man bedst kan understøtte med tilskud i forbindelse med helhedsplanen i afd.045-0.

### **3) Udlejningssituationen**

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har i organisationen ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024.

Der udsendes i hele organisationen i gennemsnit 34 boligtilbud for at opnå genudlejning. I afdelingerne ser det således ud:

Afd. 045-0: Antal tilbud 450: 11 boliger = 41 tilbud pr. genudlejning i gennemsnit

Afd. 045-2: Antal tilbud 98: 6 boliger = 16 tilbud pr. genudlejning i gennemsnit

Afd. 243-0: Antal tilbud 189: 5 boliger = 38 tilbud pr. genudlejning i gennemsnit

Ventelistestatistikken pr. 4. juli 2024 i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og har 2.069 ansøgere.

Ansørgernes 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		400	743	2.354	712	442	4.651	1.395
S207	Ekstern	X	164	340	1.016	310	182	2.012	642
S207	Intern venteliste		3	12	18	1	0	34	20
S207	Intern venteliste	X	0	4	15	3	1	23	12
			<b>567</b>	<b>1.099</b>	<b>3.403</b>	<b>1.026</b>	<b>625</b>	<b>6.720</b>	<b>2.069</b>

Ansørgernes 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		400	743	882	712	442	3.179	1.110
450	Ekstern	X	164	340	407	310	182	1.403	499
450	Intern venteliste		3	12	5	1	0	21	14
450	Intern venteliste	X	0	4	7	3	1	15	9
452	Ekstern		0	0	528	0	0	528	528
452	Ekstern	X	0	0	145	0	0	145	145
452	Intern venteliste		0	0	3	0	0	3	3
452	Intern venteliste	X	0	0	4	0	0	4	4
2430	Ekstern		0	0	944	0	0	944	944
2430	Ekstern	X	0	0	464	0	0	464	464
2430	Intern venteliste		0	0	10	0	0	10	10
2430	Intern venteliste	X	0	0	4	0	0	4	4
			<b>567</b>	<b>1.099</b>	<b>3.403</b>	<b>1.026</b>	<b>625</b>	<b>6.720</b>	

Den forventede ventetid i antal år for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

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

#### Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	23	10,27
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>23</b>	<b>10,27</b>

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

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	40	17,86
<b>Total</b>	<b>224</b>	<b>40</b>	<b>17,86</b>

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

Boligart	Antal lejermål	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.

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

### Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	4	0	0	0	0	4	6,90
		2430		58								4	
Regionskontor Nordsjælland S207	450	Familiebolig	122	1	5	5	0	0	0	0	0	11	9,02
	450		122									11	
Regionskontor Nordsjælland S207	452	Familiebolig	44	4	0	4	0	0	0	0	0	8	18,18
	452		44									8	
			224									23	

### Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S207	2430	Familiebolig	58	0	0	7	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	Boligart	Antal lejemål	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		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.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 var på 11,6 og i 2022 på 11,7 % samt 2023 på 11,3 %

I afd. 45-0 er en lejer fraflyttet før foged pga. husorden.

I afd. 45-2 er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I organisationens familieboliger i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på 7 år. Den længste bo-periode er i afd. 243 med 15 år.

Bestyrelsen fik en grundig gennemgang af oplægget til ny udlejningsaftale mellem Lejerbo og Furesø kommune. Bestyrelsen anerkendte det opnåede oplæg, men ønskede ikke at deltage i en aftale, hvor man havde udslusningsboliger i aftalen. Bestyrelsen mente at de gav nok "små" boliger til kommunen. Helle Jørgensen ville tage dette med i sin tilbagemelding til Furesø kommune.

#### **4) Nybyggeri/renovering**

##### **Afd. 045-0 - Frederiksborgvænget: Anton**

Efter afslutningen på de supplerende forundersøgelser, blandet af de konstruktive forhold i bygningerne, blev en ny omdisponeret udgave af helhedsplanen fremsendt til Landsbyggefondens. I den nye udgave af helhedsplanen var tagboliger taget ud, en tagudskiftning skulle være indeholdt i helhedsplanen og antallet af tilgængelige boliger var reduceret fra 54 til 36 som nogle af de væsentligste ændringer.

Med ændringerne lignede det dog, at huslejen ville ende med at stige ganske drastisk for afdelingen, særligt når der tages hensyn til de prisstigninger, der er sket i byggeriet de seneste år.

Der blev derfor taget særskilt kontakt til Landsbyggefondens for en stillingtagen til ændringerne i helhedsplanen og de økonomiske konsekvenser, hvor der blev afholdt et møde om sagen i august måned. Efterfølgende er der modtaget en række bemærkninger fra Landsbyggefondens, som byggeudvalget skal tage stilling til.

For det første har Landsbyggefondens godkendt, at udskiftningen af tagene kan ske som såkaldt fremskudt arbejde og dermed løses inden den resterende renovering af boligerne. Tagudskiftningen er sendt i udbud den 6. november 2024 og der er licitation den 6. december. Det forventes, at renoveringen påbegyndes i februar eller marts 2025 og vil forløbe i ca. 6 måneder. Pt. undersøges finansierings- og lånemuligheder og om der skal optages et selvstændigt lån, eller det kan finansieres som forprojekteringskredit (samme finansiering af forundersøgelser, projektering og udbud af helhedsplanen).

Kommentarer om ny godkendelse.

Blandt Landsbyggefondens andre bemærkninger, fremgår det, at der skal findes flere besparelser blandt de udstøttede arbejder. Det er ofte disse arbejder, der giver de største huslejestigninger. Der skal desuden findes besparelser i renoveringen af de tilgængelige boliger, mens Landsbyggefondens ikke vil støtte etableringen af nye altaner, kun en udvidelse af eksisterende i tilgængelighedsboliger. At finde besparelser og revidere helhedsplanen vil kræve en række beslutninger, før projekteringen endeligt kan påbegynde.

Når Landsbyggefondens 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 2024 – ultimo december 2024:	Dialog med Landsbyggefondens omkring projektændringer
Januar 2025 – august 2025:	Projektering samt indsendelse af byggeandragende
September 2025 – december 2025:	Udbud og indhentning af tilbud fra entreprenører.
Januar 2026 – marts 2026:	Godkendelse af licitationsresultat hos kommune og LBF.
April 2026 - juni 2028:	Udførelse og aflevering af renoveringsprojekt.

**Afd. 045-1 Frederiksborgvænget tagboliger: Anton**

Intet nyt siden sidst. På sidste møde informerede vi således:

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. 045-2 Frederiksborgvænget: Lene**

Udbedringen af fejl fra 1 års eftersynet er ved at blive udbedret. Fejlene, der var konstateret på grund af fejl i rørsamlingerne og forårsagede vandskader, er udbedret.

Vinduer og altandøre har ikke været monteret korrekt efter producentens anvisninger. Oprettning af dette vil foregå i uge 2-3 i 2025.

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

Siden sidst har vi fået en ny projektleder på projektet fra vores rådgiver, der skal sørge for, at vi kommer i mål med renoveringen.

I maj 2024 fik vi en godkendelse fra Kommunen og Landsbyggefonden på, at vi må fortsætte med projektet og den tilhørende økonomi og her blev Byggeudvalget også orienteret.

Den 11. juni 2024 blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde. Her kunne de fremmødte stemme om renoveringen og den tilhørende huslejestigning på 3,95% - her blev afstemningen: Ja – med 43 stemmer for, Nej – med 7 stemmer og Blank – 0 stemmer.

Nu er vi i dialog med kommunen om en fornyet byggetilladelse, fordi den gamle faldt for forældelsesfristen på 12 måneder. Vi regner med at få byggetilladelsen i løbet af november måned.

Den 25.-27. november vil der blive foretaget kloakinspektioner – af de sidste strenger, vi mangler – for at få det fulde overblik over, hvordan kloakkerne har det. De berørte beboere har fået besked herom.

Ungdomsboligerne skal nedlægges og i den forbindelse får de et besøg af vores genhusningskonsulent. Når boligerne bliver fraflyttet, vil de blive udlejet på tidsbegrænsede kontrakter, så vi undgår, at boligerne står tomme og belaster afdelingens økonomi. De berørte beboere i ungdomsboligerne vil få en separat skriftlig orientering herom.

Den 25. november 2024 forventer vi at starte processen op med at byde projektet ud og indhente entreprenørernes tilbud på at løse opgaven. Hvis vi ikke når at modtage byggetilladelse inden den dato, vil vi byde projektet ud, straks vi har byggetilladelsen.

Herefter vil vi afholde et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor I skal godkende huslejen med de priser, vi har fået ind fra den vindende entreprenør. I vil modtage en særskilt indkaldelse til dette møde ca. august 2025.

Organisationsbestyrelsen udtrykte en klar kritik af projektlederen, hvor man især var utilfreds med manglende og uklare meldinger i forhold til spørgsmål og de fremsendte nyhedsbreve bar præg af hastværk og ikke ordentligt afstemt.

TDC – grunden – byggeafdelingen havde igennem en længere periode været i dialog med ejeren af bygningen omkring mulige udviklingsmuligheder, men man mente ikke, dette ville være relevant de næste 3-4 år. På grundlag af denne melding besluttede bestyrelsen, at man ikke skulle arbejde videre med sagen.

#### **5) Valg til Landsrepræsentantskabet**

Bestyrelsen besluttede at Helge Winberg og Britt Boman Rasmussen blev valgt som repræsentanter.

#### **6) Eventuelt**

Spørgsmål fra bestyrelsen om, hvornår man kunne lave mødelokale i den gamle købmandsbutik.

Lars Schmidt undersøger og vender tilbage ved næste byggemøde.

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: 217.74.xxx.xxx

2024-12-12 10:09:13 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 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>**