

Møde den 10. december 2025 i fælleshuset, Frederiksborgvej 16, kld. kl.17,00

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

Fra administrationen: Lars Schmidt.

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

Der var en kort orientering omkring kursustilbud til beboerdemokrater. Herudover en drøftelse af mulighederne for beredskab i forbindelse med eventuelle kommende kriser – f.eks. strømafbrydelser, ekstreme vejr situationer mm.

2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 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.

Endvidere 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.

Lukning af 045-1, Frederiksborgvænget Tagboliger

- Projektet for tagboligerne er vurderet ikke at kunne gennemføres indenfor maksimumsbeløbet.
- Tilsagnet fra kommunen og LBF er trukket tilbage, og projektet nedlukket.
- Der arbejdes fortsat på at afsøge, om nogle af projekteringsudgifterne kan anvendes i anden sammenhæng, hvorfor mellemværendet med nybyggeriafdelingen fortsat står præsenteret som aktiv på konto 722.
- Dispositionsfonden har haft afgang i året tilsvarende de aktiveret projekteringsudgifter for 2.351 t.kr., og hensat til clearing af anlægget på konto 826 i organisationsregnskabet.

Provenuopgørelse i afdeling 045-0, Frederiksborgvænget

- I forbindelse med opførelsen af afdeling 045-2 blev en andel af 045-0's grundareal frasolgt.
- I lighed med tidligere år, er vi blevet informeret om, at man endnu ikke har lavet en endelig provenuopgørelse i tilknytning til salget.
- Den foreløbige opgørelse er anført på afdelingens konto 421, og udgør 5.487 t.kr. pr. 30. juni 2024.
- Vi er yderligere blevet informeret om, at provenuet planlægges anvendt som en del af finansieringen af helhedsplanen i afdeling 045-0.
- Det er vores vurdering, at et provenu ved frasalg tilfalder organisationens dispositionsfond. Såfremt provenuet anvendes til finansiering af helhedsplanen, må dette anses som et tilskud fra organisationen til afdelingen, der beslutes af organisationsbestyrelsen.
- Organisationsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af, at sådant tilsagn gives fra boligorganisationens bestyrelse, idet beløbet ikke fremgår som en del af organisationens dispositionsfond.

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 pr. m ²	Ændring i %
045-0	Frederiksborgvænget	Familiebolig	968,20	1.003,18	34,98	3,61%
045-2	Frederiksborgvænget II	Familiebolig	1.250,34	1.277,01	26,67	2,13%
243-0	Paltholmparken	Familiebolig	1.068,07	1.096,27	28,20	2,64%
243-0	Paltholmparken	Ungdomsbolig	1.114,25	1.142,53	28,28	2,54%

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 den ikke mulige byggesag af tagboliger (afd.045-1) lukkes og de udestående udgifter på kr. 2.351 t.kr. disponeres frasalget af jord.

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: 50% til formanden og 50% til de resterende medlemmer.

3) Udlejningssituationen

Udlejningssituationen er generelt god.

Der har i organisationen ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025.

Ventelistestatistikken pr. 1. juli 2025 i hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgninger til familieboliger og har 2.156 ansøgninger.

Ønsker til familiebolig fordeler sig således på ansøgningerne:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S207	Ekstern		383	776	2.483	776	500	4.918	1.419
S207	Ekstern	X	184	369	1.134	341	214	2.242	706
S207	Intern venteliste		3	12	17	3	3	38	18
S207	Intern venteliste	X	0	6	23	3	0	32	13
			570	1.163	3.657	1.123	717	7.230	2.156

Ønsker til familiebolig i afdelingerne fordeler sig således på ansøgningerne:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
450	Ekstern		383	776	923	776	500	3.358	1.143
450	Ekstern	X	184	369	442	341	214	1.550	546
450	Intern venteliste		3	12	7	3	3	28	14
450	Intern venteliste	X	0	6	9	3	0	18	10
452	Ekstern		0	0	580	0	0	580	580
452	Ekstern	X	0	0	187	0	0	187	187
452	Intern venteliste		0	0	4	0	0	4	4
452	Intern venteliste	X	0	0	6	0	0	6	6
2430	Ekstern		0	0	980	0	0	980	980
2430	Ekstern	X	0	0	505	0	0	505	505
2430	Intern venteliste		0	0	6	0	0	6	6
2430	Intern venteliste	X	0	0	8	0	0	8	8
			570	1.163	3.657	1.123	717	7.230	

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: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	17	7,59
Total	224	17	7,59

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	23	10,27
Total	224	23	10,27

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	224	40	17,86
Total	224	40	17,86

Fraflytningerne fordeler sig således på de enkelte afdelinger:

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (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	4	0	0	0	0	4	6,90
		2430		58								4	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	2	0	2	0	0	0	0	4	3,28
		450		122								4	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	8	0	1	0	0	0	0	9	20,45
		452		44								9	
				224								17	

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (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	4	0	0	0	0	4	6,90
		2430		58								4	
Regionskontor Nordsjælland	S207	450	Familiebolig	122	1	5	5	0	0	0	0	11	9,02
		450		122								11	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	4	0	4	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	8	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		21	17,21
		450		122									21	
Regionskontor Nordsjælland	S207	452	Familiebolig	44	11	0	1	0	0	0	0		12	27,27
		452		44									12	
				224									40	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 på 11,7 %, i 2023 på 11,3 % samt i 2024 på 11%.

Ingen lejere er udsat pga. huslejerestance eller husorden.

Generelt betaler fraflyttende lejere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I organisationens familieboliger i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 har fraflytterne en gennemsnitlig bo-periode på 9 år. Den gennemsnitlige længste bo-periode er i afd. 243-0 med knapt 14,5 år.

I forbindelse med den forestående renoveringssag (LBF-sag) besluttede bestyrelsen at der fra d.d. kun udlejes på midlertidige lejekontrakter i Lejerbo afd. 045-0; afd. 045-2 og afd. 243-0.

4) Nybyggeri/renovering

Afd. 045-0 - Frederiksborgvænget:

Helhedsplanen for Frederiksborgvænget har ændret karakter, efter det viste sig, at bebyggelsen indeholder en række konstruktive begrænsninger i forhold til både tagboliger og ombygning til tilgængelighedsboliger flere steder har vist sig umulige. En grundig spareøvelse er siden sidste år gennemført, og Landsbyggefonden har endeligt godkendt et nyt budgetgrundlag á den 30. september 2025.

Det reviderede budget indeholder ombygning af 36 boliger til tilgængelighedsboliger (tidligere 54 boliger), renovering af el-, vand- og varmeinstallationer, ny ventilation, renovering af alle badeværelser, opgradering af udearealer og parkeringsforhold, nyt tag mv. Helhedsplanen indeholdt tidligere nye køkkener og altaner til alle boliger, men dette er sparet væk. Uden tagboligerne er antallet af p-pladser, samt et dyrt omfangsdræn heller ikke længere nødvendigt.

Taget er udskiftet i løbet af 2025, og afsluttes endeligt primo januar 2026, og er udført som fremskudt arbejde grundet tagenes dårlige forfatning. Det har været nødvendigt med mere opretning af tagkonstruktionerne end forventet, herunder har bl.a. brandkarme været i meget dårlig forfatning. Det har givet ekstraomkostninger på ca. 10 % af entreprisensummen. Byggeregnskabet opgøres endeligt ved arbejdets afslutning.

Trods at tagudskiftningen er tilgået som ny omkostning for afdelingen, er det nye budget balanceret til 146.984.000 kr. Dermed holdes budgetrammen fra skema A, og det medfører ikke længere en højere huslejestigning end tidligere godkendt.

Som en glædelig nyhed, har projektet opnået støtte fra Realdanias indsats Bygningskultur og Klima på 1,5 mio. kr., samt fra Landsbyggefondens bæredygtighedspulje på 4,8 mio. kr. Støtten går til en istandsættelse af gamle køkkener (dermed opnås der stadig en opgradering her, efter der ikke var råd til nye køkkener), samt til genbrug af gulve, sanitet, flisebelægnings, samt til køkkener i tilgængelighedsboligerne som er

designet til adskillelse og tilpasning over årene. På den måde bidrager Lejerbo Farum og helhedsplanen aktivt med at nedbringe affaldsmængderne og vise vejen mod en mere cirkulær renoveringspraksis.

Projekteringen af helhedsplanen er genoptaget. Tidsplanen ser således ud:

Dec. – april '26:	Projektforslag, inkl. intern- og bygherregranskning
April – juni '26:	Myndighedsprojekt, inkl. intern- og bygherregranskning
Juli:	Sommerferie
Aug. – dec. '26:	Udbudsprojekt
Jan – aug. '27:	Udbud, kontrahering og Skema B, inkl. sommerferie.
Efterår '27:	Forventet opstart udførsel (varighed ca. 2 år)

Afd. 045-1 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.

Byggeafdelingen har været i dialog med Furesø Kommune og projektudviklere for at se hvilke andre muligheder der er for nybyggeri, så grundkapitalen fra kommunen kunne anvendes til et andet projekt, men dialogen har ikke båret frugt.

Det er meget sandsynligt, at boligorganisationen vil lide et økonomisk tab for de udviklingsomkostninger, som de foreslåede tagboliger har medført. Omkostninger vil blive opgjort snarest, og det undersøges desuden, om nogle af omkostningerne kan støttes af Landsbyggefonden, da de er i tæt sammenhæng med helhedsplanen i afdeling 045-0 Frederiksborgvænget.

Renovering:

Afd. 243-0 Paltholmpark i Farum:

Den 24. juni 2025 blev der afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde. Her kunne de fremmødte stemme om renoveringen og den tilhørende huslejestigning på 6,49% - her blev afstemningen:

Ja – med 23 stemmer for, Nej – med 15 stemmer og Blank – 2 stemmer.

Der er indgået kontrakt med den vindende entreprenør Kjær & Lassen A/S, som der er lavet en betinget kontrakt med. Disse har sammen med driften og byggeafdeling samt rådgiver været ude på matriklen og planlægge opstarten af byggepladsen.

Den fornyet byggetilladelse er sat til udløb i 2025. Byggesagen er derfor igangsat i november måned, med etablering af byggeplads og tilhørende klargøring af yderområder.

Genhusningen af ungdomsboliger er i fuld gang hvor genhusningskonsulenten Kate er i tæt dialog med kommunen omkring de sidste beboere som kommunen varetager.

Genhusning vil indlede de første samtaler med beboerne i januar 2026 hvor selve nedringsarbejdet og renoveringen af ungdomsboligerne vil gå i gang. Efterfølgende vil genhusningskonsulenterne Kate og Nada, som bliver tilknyttet sagen i januar 2026, 5 måneder før arbejdet påbegyndes i blokkene henvende sig til beboerne.

Tidsplanen for arbejder i blokkene er planlagt til:

Blok 4 (6 boliger) – apr. til jun. 2026

Blok 3 (7 boliger) – jul. til sep. 2026

Blok 2 (5 boliger) – sep. til nov. 2026
Blok 1 (12 boliger) – nov. til marts. 2026 / 2027
Blok 6 (7 boliger) – mar. til jun. 2027
Blok 5 (6 boliger) – jun. til aug. 2027
Blok 7 (7 boliger) – aug. til okt. 2027
Blok 8 (8 boliger) – okt. til jan. 2027 / 2028

Inden opstart af blok 4 vil alle beboerne i afdelingen blive indkaldt til et lille fælles opstartsmøde i marts måned 2026. Efterfølgende vil der være et lille blokmøde ca. en måned før opstart af hver blok.

5) Valg til Landsrepræsentantskabet

Britt Boman Rasmussen og Helge Winberg.

6) Eventuelt

Der blev sat to møder i kalenderen:
14.04.2026 og 16.06.2026

Bjarne S. Hansen orienterede kort fra HB om følgende emner:

Alment støtteudvalg - der kommer materiale ud.
Konkurrence om navn til Lejerbo
HB – god selskabsledelse og bestyrelsesskik på dagsorden
Og til sidst om 2026 budgettet for DAB-Lejerbo

Godkendt af formanden den / 2026

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

2026-01-14 13:15:20 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle

<https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
år du å ner dokumentet i do e eader, kan du e, at det er
certificeret aPenneo
er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle
underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

<https://penneo.com/valida>
digitale underskrifter.