

Deltagere: Formand Erik Carter, næstformand Bo Krøyer, bestyrelsesmedlemmer Monica Dyrendom Poulsen, Søren Rosenlund og Elissaveta Castella Agner, suppleanter Dorte Wolf og Daniel Javazi. Fra administrationen: Forretningsfører Jeannette M. Larsen (ref.), driftschef Susanne K. Jensen, souschef Johnny Christensen og Esben Nielsen (Bygge- og Udviklingsafdelingen).

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE Mandag, den 31. oktober 2022

### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	339
2.	Beslutningspunkter .....	339
2.1.	Godkendelse af muligt køb af ejendom i Lyngby .....	339
2.2.	Godkendelse af boliger til ukrainske flygtninge .....	340
3.	Orienteringspunkter .....	340
3.1.	Orientering fra formanden v/ Erik Carter .....	340
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Søren Rosenlund .....	340
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen .....	341
3.4.	Orientering om Almen Indkøb, fraflytningslejemål .....	341
4.	Eventuelt.....	342

## 1. Velkomst

Erik bød velkommen til mødet, dejlig at se at alle kunne deltage.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af muligt køb af ejendom i Lyngby

Lejerbo har modtaget en henvendelse fra en ejendomsmægler vedr. muligt køb af en andelsboligforening under frivillig opløsning. På mødet vil Esben Nielsen fra Byg give en redegørelse for de økonomiske konsekvenser for organisationen samt en tidsplan for omdannelse til almene boliger.

Driftschefen Susanne K. Jensen og projektleder i Byg Esben Nielsen har besigtiget ejendommen, og det overordnede indtryk er en ejendom med en rigtig god beliggenhed, tæt på Lyngby Station, og med den fordel, at den ikke ligger i første række. Hyggelig plads foran med liv i butikker og cafe.

Selve ejendommen fremstår dog noget træt og forsømt. Det ser ud som om, den ikke er vedligeholdt i 20 år, eller siden Nordea solgte den. Ejendommen trænger til vedligeholdelse samt fornyelse af visse bygningsdele, herunder også nogle af de lidt mere omkostningstunge som faldstammer, stigstreng, tag og vinduer.

På besigtigelsen var der adgang til 7 lejligheder af meget forskellig størrelse og vedligeholdelsesstand og renoveret med mange forskellige materialer og løsninger.

Vi ser en ejendom med mulighed for omdannelse til almene boliger, men med behov for istandsættelse hen over de kommende år.

Esben Nielsen fra Lejerbos Bygge- og udviklingsafdeling deltog på mødet og gennemgik materiale vedr. ejendommen.

Susanne supplerede med en grundig beskrivelse af ejendommen, herunder de byggetekniske udfordringer som ejendommen byder på.

Erik spurgte til om organisationen kunne kræve, at der ved købet var en vedligeholdelsesplan som tog højde for de nødvendige vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder som er nødvendige for at ejendommen har en acceptabel stand, herunder konsekvenserne for den fremtidige husleje.

Søren gav udtryk for vigtigheden i at de nødvendige renoveringsarbejder blev undersøgt grundigt, inden der evt. afgives et købstilbud, for at kunne vurdere et realistisk huslejeniveau.

Der var en drøftelse af de udfordringer det kunne give i den daglige drift, at lejlighederne er istandsat på forskellige niveauer igennem de sidste ca. 15 år.

Daniel spurgte til hvordan køb af en ejendom finansieres. Købet finansieres med 10% grundkapital fra kommunen, 2% indskud fra beboerne og resten som realkreditlån. Afdelingen vil være en selvstændig enhed, og ikke økonomisk forbundet med de øvrige afdelinger i Lyngby.

Esben forklarede processen for køb, herunder indhentning af de nødvendige godkendelser hos kommune og realkreditinstitut.

**Bestyrelsen drøftede et eventuelt køb af ejendommen og besluttede, at administrationen skal undersøge ejendommens tilstand yderligere, herunder udarbejde en realistisk 30-årig vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen bevilgede op til 75.000 kr. fra arbejdskapitalen til en**

**ekstern rådgiver til undersøgelse af ejendommens tilstand og fremtidige behov for renovering.**

## 2.2. Godkendelse af boliger til ukrainske flygtninge

Administrationen har modtaget en henvendelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune vedrørende hjælp til at finde permanente og midlertidige boliger til ukrainske flygtninge.

Kommunen har på nuværende tidspunkt modtaget ca. 250 flygtninge fra Ukraine, som for tiden er midlertidigt indkvarteret. Som krigen desværre udvikler sig, er der ikke udsigt til, at de kan vende hjem til Ukraine inden for overskuelig fremtid. Vi ser derfor ind i tid, hvor kommunen skal finde permanente boliger til vores flygtningefamilier, så de og ikke mindst deres børn kan få så god og normal en hverdag som muligt.

Kommunen vil derfor høre, om Lejerbo Lyngby er indstillet på at indgå en aftale efter almenboliglovens § 59, stk. 2 for en periode, hvor kommunen får anvisningsret til mere end hver fjerde ledige bolig.

Kommunen påtænker at anvise de ekstra boliger til ukrainske flygtninge i beskæftigelse, som har tilstrækkelig betalingsevne til at forsørge sig selv og familien. Familierne består typisk af mor med 1-2 børn, hvilket boligerne skal være egnet til at huse.

Kommunen er også interesseret i midlertidige boliger, som de kan råde over i minimum 1-2 år.

**Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte, at der stilles en bolig til rådighed i hver afdeling. Boligerne må kun anvendes til ukrainske flygtning og skal indgå i normal udlejning ved fraflytning. Aftalen skal genforhandles igen senest 1 år efter første udlejning under aftalen.**

## 3. Orienteringspunkter

### 3.1. Orientering fra formanden v/ Erik Carter

Erik fortalte, at der har været afholdt et værdiseminar i foråret 2022, og at det skal der arbejdes videre på. Erik bad Johnny præsentere sig selv, herunder hvordan overlevering fra Susanne skal foregå.

Johnny præsenterede sig selv og fortalte, at der vil ske en glidende overgang fra Susanne til ham, og at han ville kontakte de enkelte afdelingsbestyrelser i nærmeste fremtid for et møde.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/ Søren Rosenlund

Søren berettede, at der på Hovedbestyrelsesmødet er orienteret om et projekt i Allerød, der har taget ekstraordinært lang tid. Nu virker det som om, at projektet endelig kan komme i gang.

Økonomien i Danmark, herunder kapitalforvaltningen er voldsomt udfordret, men der vil formodentlig ske en normalisering indenfor en periode.

Udbetalingen af varmechecken har været afhængende af, hvordan ejendommen er registreret i BBR, og her har Lejerbo haft nogle afdelinger, som ikke har stået korrekt i BBR.

Susanne supplerede med, at afdeling 038-0 Mølleåparken har stået forkert i BBR. Beboerne vil derfor blive kontaktet individuelt, så de kan få hjælp til at ansøge om en varmecheck i det nye år.

Der kører 27 nybyggeri projekter i Lejerbo samt 58 forbedringsager.

Rammeaftale om byggerådgivning kører rigtig fint. Her supplerede Søren med, at man i Lejerbo Hvidovre pt. anvender en af de vindende rådgiver.

IT-sikkerhed blev drøftet på mødet.

Bestyrelsevaluering er igangsat i Hovedbestyrelsen.

Det blev besluttet, at der skal være elever i administrationen. Jeannette supplerede med, at der er tale om en kombineret uddannelse med et år i driften som kontorassistent og et år i administrationen, hvilket vil give en god grundviden om det almene.

På Christiania udbydes der boliger til salg, men der er meget lidt interesse for at købe pga. de mange restriktioner, som formodentlig vil kræve mange ressourcer og kompromisser.

Hovedbestyrelsen havde været på besigtigelsestur, som var meget interessant, og det var spændende at se nogle af de herligheder, de jyske afdelinger byder på.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen**

På mødet den 24. maj 2022 blev det besluttet, at alt materiale i forbindelse med budgetmøder i afdelingerne samt regnskabs- og repræsentantskabsmøder i organisationen udsendes pr. mail. Dvs. når vi kommer til tiden for budgetmøder i afdelingerne, vil bestyrelsen alene modtage en mail med det materiale, som skal gennemgås på budgetmøderne i de enkelte afdelinger.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3.4. Orientering om Almen Indkøb, fraflytningslejemål**

CC Facility vandt rammeudbuddet om istandsættelse ved fraflytninger – da deres dokumentation fra Erhvervsstyrelsen var forsinket, kom Lyngby sent i gang med samarbejdet i forhold til andre steder i Lejerbo.

Lejerbo Lyngby nåede kun at have en enkelt istandsættelse ved CC, det var en dårlig oplevelse med maling smurt ud over radiatorer, skakt, gulve mm. Ejendomskontoret reklamerede, og der kom et nyt team og sikrede, at alt blev bragt i orden, og lejligheden var klar til den nye beboer til tiden.

Desværre havde flere af Lejerbos regioner ligeledes en meget dårlig oplevelse af samarbejdet, og man har derfor ophævet samarbejdet med CC.

Vi har nu indledt samarbejde med det firma, der blev nr. 2 i udbuddet: Arne Pedersen A/S. Der er en fin kommunikation med hurtigt svar og plan over hvilke arbejder, der udføres hvornår her på den første lejlighed, der skal istandsættes. Der er inden for kort tid i alt 3 lejemål, der bliver fraflyttet, og det er aftalt at evaluere samarbejdet i januar 2023.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4. Eventuelt

Bestyrelsen ønskede, at der blev fastsat en dato for anden runde på værdiseminar. Administrationen vender tilbage med forslag til runde to i marts/april 2023.

Underskrevet via Penneo  
Formand Erik Carter

# 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.”

**Erik Ingmar Carter**

**Underskriver**

På vegne af: Lejerbo Lyngby

Serienummer: d500fd4a-04f8-40c4-99b1-0b7b897d59f3

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-11-24 23:06:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: XNFMQ-47DIM-P46PV-MX50U-GXEFB-ACUJY

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>