

Deltagere: Formand Bo Krøyer, bestyrelsesmedlemmer Monica Dyrendom Poulsen, Elissaveta Castella Agnar, Dorte Wolf og suppleant Daniel Javazi.  
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.) og Johnny Christensen.

Afbud: Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Tirsdag den 16. maj 2023

#### Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Lyngby S173 .....	347
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	347
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	347
1.3.	Meddelelser fra formanden v/Bo Krøyer .....	347
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022.....	348
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022 .....	348
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.....	348
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	349
1.8.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen .....	349
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	350
1.10.	Orientering om "sager" i organisationen.....	352
1.11.	Orientering om tilskudslisten for Lejerbo Lyngby 2022 .....	352
1.12.	Orientering om kommende Byggeadministrationsaftale (BAA) afd. 1-0 .....	352
1.13.	Orientering om kommende Byggeadministrationsaftale (BAA) afd. 137-0 .....	353
1.14.	Orientering om boliger til ukrainske flygtninge .....	353
1.15.	Orientering om udbud i AlmenIndkøb 2023.....	354
1.16.	Orientering om overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger.....	354
1.17.	Orientering om muligt køb af ejendom .....	355
1.18.	Orientering om salg af areal/bunker i afdeling 1-0, Vintappervænget.....	355
1.19.	Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationers økonomi.....	356
2)	Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173 .....	356
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2022 til 31/12 2022.....	356
2.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2024 til 31/12 2024 .....	357
2.3.	Orientering om driften – fælles for afdelingerne .....	358
2.4.	Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget .....	358
2.5.	Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken .....	359
2.6.	Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset .....	359
3)	Eventuelt.....	359

## 1) Organisationen Lejerbo Lyngby S173

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde 24. maj 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0, 038-0 og 137-0 af følgende medlemmer:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Næstformand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
1.suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
2.suppleant	Daniel Javazi	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023

Efterfølgende er Erik Carter fraflyttet, og Bo Krøyer har overtaget formandsposten. Dorte Wolf er indtrådt i bestyrelsen.

**Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

### 1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Lyngby har ret til at udpege 2 medlemmer til landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På organisationsbestyrelsesmødet den 24. maj 2022 udpegedes Erik Carter og Bo Krøyer som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Efterfølgende er Erik Carter fraflyttet.

**Bestyrelsen udpegede disse 2 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab: Bo Krøyer og Dorte Wolf.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden v/Bo Krøyer

Der er kommet ny driftschef Johnny Christensen, og bemanningen på varmemesterkontoret er nu fuldtallig, og det kører fint. Der har været granskninger af afdelingernes vedligeholdelsesplaner, men rapporterne kommer først senere, da de stadig er interne arbejdsplaner.

Indledende arbejder i afdeling 001-0 og 137-0 på renoveringsprojekter vedr. vandrør og levetidsforlængelse af faldstammer, og i begge afdelinger er der også et badeværelsesrenoveringsprojekt i gang. Der er kommet en sorteringskilde mere i dagrenovationen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr., udgifter til forretningsførelse på 676.000 kr. samt renteudgifter og kurstab på 1,9 mio. kr., heraf 312.749 kr. til kurstab. I overensstemmelse med revisors anbefaling foreslås kurstabet dækket ved tilskud fra dispositionsfonden i 2022.

Årets resultat er et underskud på 262.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 580.000 kr. Underskuddet skyldes primært øgede renteudgifter pga. negativ rente samt kurstab.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr., og der er disponeret 297.000 kr. som ydelsesstøtte hhv. tilskud til afdelingerne samt ovennævnte tilskud til dækning af organisationens kurstab i året, såfremt dette godkendes af bestyrelsen. Derudover er disponeret 60.000 kr. til dækning af lejeledighed samt tab ved fraflytning.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 761.000 kr.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022, inklusive tilskud fra dispositionsfonden i 2022 på 312.749 kr. til dækning af kurstab.**

#### 1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022

Der forelå endnu ikke endeligt revisionsprotokollat ved tidspunktet for dagsordens udsendelse. Revisionsprotokollatet gennemgås på mødet.

For afdeling 001-0, Vintappervænget, fremhæver revisionen vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, at afdelingen ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v., idet der er budgetteret med ekstern finansiering.

Administrationen bemærker, at det drejer sig om renovering af afdelingens faldstammer og brugsvandrør, som er planlagt til 2024. I denne forbindelse skal afdelingen optage lån til delvis finansiering af projektet, hvilket vil blive forelagt bestyrelsen til godkendelse.

**Bestyrelsen godkendte revisors indførelse i protokollen for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022.**

#### 1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024

Organisationens budget for 2023 balancerer med indtægter og udgifter på 2,8 mio. kr.

Der er afsat 12.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 708.000 kr. til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

**Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.**

### 1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 12.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget udbetales således, at beløbet forsat fordeles med 2/3 til formanden og 1/3 til næstformanden. Tabt arbejdsfortjeneste dækkes fortsat ikke, idet møder i organisationen holdes uden for almindelig arbejdstid.

**Bestyrelsen besluttede, at vederlaget med 2/3 udbetales til formanden og 1/3 til næstformanden, samt at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.**

### 1.8. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede) ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

*De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:*

- 1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.*
- 2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.*

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. *Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.*

**Bestyrelsen diskuterede punktet og besluttede, at metode 1 ovenfor skal være grundlaget for håndtering af kurstab/gevinst.**

**Bestyrelsen besluttede, at midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen, indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.**

## 1.9. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der er i perioden 01.01.2022 – 31.12.2022 i gennemsnit sendt 41 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der her ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2022 – 31.12.2022.

Ventelisten i **organisationens** familieboliger pr. 18. april 2023 har i alt 2.855 ansøgere der fordeler sig således:

Org	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S173	Ekstern		1.176	3.183	3.773	3.350	11.482	1.978
S173	Ekstern	X	531	1.423	1.636	1.325	4.915	852
S173	Intern venteliste		6	23	26	25	80	20
S173	Intern venteliste	X	4	9	7	8	28	5
			<b>1.717</b>	<b>4.638</b>	<b>5.442</b>	<b>4.708</b>	<b>16.505</b>	<b>2.855</b>

Fordelingen af ansøgere på ventelisten til familiebolig **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Afd	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
10	Ekstern		606	1.164	1.446	1.257	4.473	1.706
10	Ekstern	X	260	506	588	481	1.835	706
10	Intern venteliste		3	9	9	10	31	15
10	Intern venteliste	X	2	3	2	3	10	5
380	Ekstern		0	955	1.148	1.034	3.137	1.411
380	Ekstern	X	0	427	500	405	1.332	608
380	Intern venteliste		0	6	9	8	23	12
380	Intern venteliste	X	0	3	2	2	7	3
1370	Ekstern		570	1.064	1.179	1.059	3.872	1.613
1370	Ekstern	X	271	490	548	439	1.748	699
1370	Intern venteliste		3	8	8	7	26	11
1370	Intern venteliste	X	2	3	3	3	11	5
			<b>1.717</b>	<b>4.638</b>	<b>5.442</b>	<b>4.708</b>	<b>16.505</b>	

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 1. januar – 31. december:

### Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>8</b>	<b>4,97</b>

### Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>8</b>	<b>4,97</b>

### Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
<b>Total</b>	<b>161</b>	<b>8</b>	<b>4,97</b>

Fraflytningsprocenten pr. afdeling ser således ud for perioden 1. januar – 31. december:

### Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	1	1	2	0	0	0	0	4	5,63
		10		<b>71</b>								<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	1	1	0	0	0	0	2	4,76
		1370		<b>42</b>								<b>2</b>	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	1	0	0	0	0	2	4,17
		380		<b>48</b>								<b>2</b>	
				<b>161</b>								<b>8</b>	

### Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	0	2	2	0	0	0	0	4	5,63
		10		<b>71</b>								<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1370		<b>42</b>								<b>0</b>	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	3	0	1	0	0	0	4	8,33
		380		<b>48</b>								<b>4</b>	
				<b>161</b>								<b>8</b>	

### Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	1	0	2	0	0	0	0	3	4,23
		10		<b>71</b>								<b>3</b>	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	1	1	2	0	0	0	0	4	9,52
		1370		<b>42</b>								<b>4</b>	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	0	0	0	0	0	1	2,08
		380		<b>48</b>								<b>1</b>	
				<b>161</b>								<b>8</b>	

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

De fraflyttende lejere i perioden 01.01.2022 – 31.12.2022 har en gennemsnitlig bo-periode på godt 13 år, hvor bo-perioden er højest i afd. 038-0 Mølleåparken og lavest i afd. 137-0 Hollandshuset.

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

#### **1.10. Orientering om "sager" i organisationen**

Der har været 3 husordenssager i perioden: En påtale og politianmeldelse for hundeeoverfald (på anden hund), et mislighold af lejemål (påbud fremsendt) og en påtale for effekter i opgangen.

Driftsklager: En sag om en dryppende vandhane, en måleraflæsning samt huslejegotdgørelse i forbindelse med for sen levering af 8 køkkener.

Desuden er der modtaget en anmodning om huslejegotdgørelse efter byggeprojekt, som blev afvist.

I perioden har der været 1 afsluttet indsigelsessag (varmeregnskab), som Lejerbo fik medhold i ved beboerklagenævnet.

Der har ikke været ind-og fraflytningssager.

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

#### **1.11. Orientering om tilskudslisten for Lejerbo Lyngby 2022**

Jf. beslutning fra organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 om en årlig orientering om tilskud givet af organisationen, kan det oplyses, at der i 2022 ikke er tildelt nye tilskud til afdelingerne. Af tilskudsskemaet, som er vedlagt som **bilag** til punktet, fremgår de beslutninger om anvendelse af beløb fra arbejdskapitalen, som bestyrelsen har truffet i løbet af 2022.

Jeannette gennemgik listen.

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

#### **1.12. Orientering om kommende Byggeadministrationsaftale (BAA) afd. 1-0**

Der er af COWI udarbejdet et besigtigelsesnotat og et budget for forbedringer af ejendommens faldstammer, stigstrengene og renovering af badeværelser.

Konklusionen på notatet er, at

- Brugsvandsinstallationer (stigstrengene) generelt er meget nedslidte med begyndende gennemtæring og skal udskiftes.
- Afløbsinstallationer (faldstammer) har erfaringsmæssigt en levetid på 70-80 år og skal skiftes. For at undgå nedrivning i større stil vil eksisterende faldstammer, i det omfang det er muligt, blive foret med en indvendig polyesterforing (strømpeforing).
- Der skal udføres TV-inspektion af kloakrør i jord for at sikre, at det er intakt.

Budget:

- Der er lavet forundersøgelser af omfang inkl. miljøscreeninger og mulige løsninger mv. for godt 75.000 kr. inkl. moms.
- Forbedringerne i form af udskiftning af stigstrengene, faldstammer og badeværelsesrenovering estimeres til 16.000.000 kr. inkl. moms.



- Dertil kommer der administrative omkostninger.

Lejerbos byggeafdeling varetager byggesagen, og skal i den forbindelse bede jer om at underskrive en byggeadministrationsaftale (kaldet BAA). Det sker ved, at byggeafdelingen sender en Penneo elektronisk underskriftsform ud.

Inden underskrift afholdes møde med byggeudvalget / afdelingsbestyrelsen, hvor indholdet af BAA'en gennemgås.

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

#### **1.13. Orientering om kommende Byggeadministrationsaftale (BAA) afd. 137-0**

Der er af COWI udarbejdet et besigtigelsesnotat og et budget for forbedringer af ejendommens faldstammer, stigstreng og renovering af badeværelser.

Konklusionen på notatet er, at

- Brugsvandsinstallationer (stigstreng) har partielle tæring og en del er meget nedslidte. De skal udskiftes.
- Afløbsinstallationer (faldstammer) er udført i støbejern og har flere steder udsivninger og korrosionsskader og skal skiftes. Det undersøges, om det er muligt med en indvendig polyesterforing (strømpeforing) for at undgå nedrivning i større stil.
- Der skal udføres TV-inspektion af kloakrør i jord i forbindelse med en evt. rottebekæmpelse for at sikre, at det er intakt.

Budget:

- Der er lavet forundersøgelser af omfang inkl. miljøscreeninger og mulige løsninger mv. for godt 130.000 kr. inkl. moms.
- Forbedringerne i form af udskiftning af stigstreng, faldstammer og badeværelsesrenovering estimeres til 10.000.000 kr. inkl. moms.
- Dertil kommer der administrative omkostninger.

Lejerbos byggeafdeling varetager byggesagen, og skal i den forbindelse bede bestyrelsen om at underskrive en byggeadministrationsaftale (kaldet BAA). Det sker ved, at byggeafdelingen sender en Penneo elektronisk underskriftsform ud.

Inden underskrift afholdes møde med byggeudvalget / afdelingsbestyrelsen, hvor indholdet af BAA'en gennemgås.

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

#### **1.14. Orientering om boliger til ukrainske flygtninge**

På organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 31. oktober 2022 besluttede bestyrelsen at der skulle stilles én bolig i hver afdeling til rådighed for ukrainske flygtninge. Aftalen er nu underskrevet og vedhæftet som **bilag** til punktet.

Afdeling 1-0 har allerede leveret en bolig til en familie fra Ukraine.

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



### 1.15. Orientering om udbud i AlmenIndkøb 2023

Organisationen besluttede i januar 2023, at deltage i følgende udbud via AlmenIndkøb:

- Elevatorservice
- Skadedyrsbekæmpelse
- Indkøb af el- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Arbejdet med udformning af udbuddene er sin sidste fase, og forventes udbud offentligt umiddelbart før sommerferien. Igangsætning af nye kontrakter forventes at ske i oktober 2023, og forinden da vil der være afholdt opstartsmøder med de vindende leverandører.

Istandsættelse ved fraflytning blev udbudt i 2022, og efter dårlige leverancer fra vinderen af udbuddet, arbejdes der nu med nr. 2, Arne Pedersen. Der opleves nu et godt samarbejde.

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

### 1.16. Orientering om overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Som medlemmer af hovedbestyrelsen optræder I i flere forskellige organisationsbestyrelser. I vil derfor opleve, at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sendes pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

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

#### **1.17. Orientering om muligt køb af ejendom**

På mødet den 31. oktober 2022 godkendte bestyrelsen at administrationen arbejder videre med muligt køb af ejendom beliggende i Lyngby. Ejendommen blev undersøgt af ekstern rådgiver, som vurderede, at organisationen burde byde med et væsentligt nedslag i prisen, for at den fremtidige drift ville være rentabel.

Efter at købstilbuddet var afgivet har en anden køber afgivet et tilbud på at købe ejendommen til en pris af 60 mio. kr. uden forbehold. Vi fik tilbud om at "matche" tilbuddet, men efter vor bedste overbevisning vil det ikke med en sådan pris være muligt at bringe ejendommen i en stand, der svarer til standarden for boliger i Lejerbo Lyngbys afdelinger.

Vi har meddelt ejendomsmægler, at organisationen vil ikke kunne tilbyde samme vilkår og derfor er trådt tilbage fra købstilbuddet. Ejendommen er nu solgt til anden side.

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

#### **1.18. Orientering om salg af areal/bunker i afdeling 1-0, Vintappervænget**

I marts 2021 godkendte bestyrelsen en betinget aftale om salg af et areal på 115 m<sup>2</sup> fra afdeling 1-0, Vintappervænget til selskabet Lyngby Hovedgade 87-93 ApS, idet selskabet i forbindelse med udbygning af naboejendommen Lyngby Hovedgade 87-93, 2800 Kgs. Lyngby havde behov for yderligere parkeringsarealer. Lidt tilbagetrukket på Lejerbos ejendom ligger der over og under terræn en gammel bunker, som jf. købsaftalen ville blive fjernet i forbindelse med, at der skulle opføres 4-6 parkeringspladser i en konstruktion i terrænet. På taget af parkeringsarealet skulle anlægges græs og/eller fællesterrasse, og afdelingen skulle have brugsret til arealet. Købsaftalen var bl.a. betinget af Lyngby-Taarbæk Kommunes godkendelse.

Ombygningen af ejendommen Lyngby Hovedgade 87-93 er nu tilendebragt, men byggeriet af parkeringsanlægget udestår og afventer bl.a. byggetilladelse fra kommunen. I foråret 2023 har der i den forbindelse været dialog mellem selskabet og Lejerbos administration, og der har været afholdt møde med Lyngby-Taarbæk Kommune, som har klargjort sine krav i forbindelse med udstedelse af byggetilladelsen. Bl.a. skal selskabet redegøre for bebyggelsesprocent og afvanding af Lejerbos areal, når dette reduceres ved salget. Endvidere stiller kommunen krav om, at afdelingens brugsret til arealet gøres tidsbegrænset og uopsigelig i stedet for opsigelig med 30 års varsel.

Der afholdes nyt møde mellem parterne i løbet af maj 2023 om sagen, hvor også udformning af konstruktionen samt brugsarealet på taget drøftes.

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

### 1.19. Orientering om 360 graders analyse af boligorganisationers økonomi

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre, at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflæggelse og lejefastsættelse sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører, er der behov for, at I medvirker til at sikre opbakning til de tiltag, der skønnes nødvendige i den enkelte afdeling. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den oprævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

Det kan, i den forbindelse, blive nødvendigt at vurdere om der er behov for en egentlig budgetstrategi, eller der alene er behov for en løbende overvågning gennem de almindelige budgetkontroller, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2) Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2022 til 31/12 2022

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelserne.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407.

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
001-0 - Vintappervænget	140.185	539.589	3.670.513	Årets resultat blev et overskud på kr. 140.185, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.
038-0 - Mølleåparken	92.443	529.703	4.133.195	Årets resultat blev et overskud på kr. 92.443, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.
137-0 - Hollandshuset	26.361	61.564	2.958.684	Årets resultat blev et overskud på kr. 26.361, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, el og varme til fællesarealer samt renholdelse.

**Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022.**

## **2.2. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2024 til 31/12 2024**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %	Dato for afdelingsmøde
001-0	Vintappervænget	Familiebolig	922,39	961,15	38,76	4,20%	8. maj 2023
038-0	Mølleåparken	Familiebolig	877,05	920,23	43,18	4,92%	11. maj 2023
037-0	Hollandshuset	Familiebolig	1.185,15	1.232,02	46,87	3,95%	24. maj 2023

I alle tre afdelinger skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter samt øgede henlæggelser til kommende vedligeholdelsesarbejder.

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2024 til 30/12 2024.**

### 2.3. Orientering om driften – fælles for afdelingerne

Rapporterne fra de gennemførte eksterne granskninger af afdelingerne og deres respektive vedligeholdelsesplaner er modtaget fra det rådgivende ingeniørfirma.

Landsbyggefonden har informeret om, at granskningsrapporterne indtil videre alene fungerer som interne arbejdsdokumenter for boligadministrationerne og Landsbyggefonden, hvorfor materialet endnu ikke er tilgængeligt for hverken beboerdemokratiet eller kommunerne.

Omkring årsskiftet 2022/2023 er der skiftet driftschef for afdelingerne, ligesom det lokale personale igen er blevet fuldtalligt.

Fokus retter sig mod at indhente udsatte arbejder fra 2022 samt at gennemføre de planlagte aktiviteter i afdelingernes vedligeholdelsesplaner mv.

Derudover pågår indledende arbejder omkring større renoveringsprojekter i afdelingerne 001-0 Vintappervænget hhv. 137-0 Hollandshuset.

Beboerne bedes venligst medvirke til en øget fokus på at sortere affald korrekt i de forskellige fraktioner/containere, hvorved driften kan konvertere en vis "spildtid" til reel beboerservice, pasning og pleje af udearealer og afdelingerne i øvrigt.

Driften oplever desværre problemer med enkeltstående beboere, som udviser en særdeles u hensigtsmæssig og truende adfærd, hvilket i sagens natur påvirker arbejdsmiljøet negativt. I et enkelt tilfælde har administrationen set sig nødsaget til at politianmelde en beboer, ligesom de ansatte i nødvendigt omfang understøttes på forskellig vis.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.4. Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenstående.

Cowi har udarbejdet besigtigelsesnotat og overslagsbudget for renovering af afløb, brugsvand, bad og køkken, som sammen med afdelingsbestyrelsen er ved at blive konkretiseret med henblik på forlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde indenfor de kommende måneder.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener udløb i september 2022. Der er gennemført ca. 27 køkkenrenoveringer.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.5. Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenfor.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener udløb i september 2022. Der er gennemført 13 køkkenrenoveringer.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.6. Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jvf. ovenstående.

Cowi har udarbejdet besigtigelsesnotat og overslagsbudget for renovering af afløb, brugsvand, bad og køkken, som sammen med afdelingsbestyrelsen er ved at blive konkretiseret med henblik på forlæggelse på ekstraordinært afdelingsmøde indenfor de kommende måneder.

Afdelingens ramme for kollektiv råderet på køkkener løber indtil februar 2024. Der er på nuværende tidspunkt gennemført 8 køkkenrenoveringer.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 3) Eventuelt

Monica spurgte til elevatorrenovering i Hollandshuset, da pengene var afsat i 2022. Johnny svarede, at beløbet er overført til 2024 og anvendes med tilsvarende beløb afsat i 2023. Det skal drøftes med afdelingsbestyrelsen, hvilke arbejder der skal udføres.

Underskrift via Penneo  
Formand Bo Krøyer

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Bo Krøyer**

**Underskriver**

Serienummer: 2a6b0765-8aa3-401d-907e-0b8f18895407

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-06-05 12:25:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: INTEL-ETMOZ-517YL-YEBZP-5L5WK-JU8E

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>