

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.**Deltagere:**

Formand Bo Krøyer, Næstformand Elissaveta Castella Agner; bestyrelsesmedlem Monica Dyrendom Poulsen.

Afbud:

Søren Rosenlund – ferie.

Fra administrationen:

Forretningsfører Lars Schmidt
Driftschef Lars Hansen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Nyt fra formanden.
3. Nyt fra administrationen
4. 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.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri/renovering.
7. Godkendelser.
8. Valg til Landsrepræsentantskabet.
9. Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt med tilføjelse af punkt under pkt.7. godkendelser, hvor huslejekonsekvensen for afd. 038-0 skal godkendes.

2. Nyt fra formanden

Formanden takkede for det gode samarbejde med administrationen. Ros til funktionærstaben.

Formanden orienterede om landsrepræsentantskabsmøde med ja stemmetal for på 128 ja 11 nej. Administrationen i Nordsjælland har haft opstart af NTI FM – formanden roste aktiviteten af det opstartede.

Afd.001-0: Nedrivning af bunker igangsat. 6 ugers varslings for afd.1 uddelt i dag.

Afd.137-0: Hollandshuset – vi afventer afklaring af call-in bestemmelsen.

Afd.- 038-0: Mølleåparken – huslejestigning på 5,11% til godkendelse. Formanden er glad for, at der er kommet en bestyrelse.

Vandmålere i projekt? Lars Hansen undersøger og giver en tilbagemelding til bestyrelsen.

Parkeringsproblemer ved Hollandshuset. Der skal arrangeres "en snak" med Bente Jersie Jensen.

Kollektive køkkener – nyt oplæg. OBS fejl i kollektiv råderet.

Ny aktivitet fra Lyngby Taarbæk kommune, akuttelefon for lejere med problemer.

Strategi for brug af organisationens midler har været lidt på standby. Formanden forventer, at det kommer i gang efter sommerferien.

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.**3. Nyt fra administrationen**

FF. Lars Schmidt orienterede om fusionen med DAB og de næste måneders mange spændende opgaver. Herudover en orientering om flytningen af beboerservicecenteret og renoveringen af regionskontoret.

Vi håber at kunne invitere bestyrelsen på besøg på kontoret.

4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2026 - 31/12 2026. Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2026 - 31/12 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 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. Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have ikke tilstrækkelige.

Revisionen har på side 4 fremhævet forhold i afdelingerne:

001-0 Vintappervænget
137-0 Hollandshuset

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 001-0 (2025) og 137-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

I langtidsbudgettet i afd. 001-0 (2025) og 137-0 (2025) er der budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode .

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m²	Ændring i %
001-0	Vintappervænget	Familiebolig	1.001,75	1.025,07	23,32	2,33%
038-0	Mølleåparken	Familiebolig	959,52	978,65	19,13	1,99%
137-0	Hollandshuset	Familiebolig	1.251,45	1.287,80	36,35	2,90%

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 001-0, 038-0, 137-0,
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 001- 0, 038-0, 137-0,
- at bestyrelseshonoraret på kr. 13.000 – udbetales med 100 % til formanden.

5. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der her ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2024 – 31.12.2024.

Ventelisten i **organisationens** familieboliger pr. 31.12.2024 har i alt 3.052 ansøgninger, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S173	Ekstern		1.214	3.229	3.847	3.396	11.686	2.007
S173	Ekstern	X	615	1.679	1.959	1.633	5.886	1.024
S173	Intern venteliste		3	12	25	29	69	17
S173	Intern venteliste	X	4	9	6	6	25	4
			1.836	4.929	5.837	5.064	17.666	3.052

Fordelingen af ansøgningerne pr. 31.12.2024 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		620	1.182	1.489	1.295	4.586	1.740
10	Ekstern	X	303	591	710	598	2.202	845
10	Intern venteliste		2	4	7	12	25	12
10	Intern venteliste	X	2	3	2	2	9	4
380	Ekstern		0	970	1.186	1.042	3.198	1.446
380	Ekstern	X	0	508	609	501	1.618	731
380	Intern venteliste		0	4	8	9	21	11
380	Intern venteliste	X	0	3	2	2	7	3
1370	Ekstern		594	1.077	1.173	1.060	3.904	1.614
1370	Ekstern	X	312	580	640	534	2.066	831
1370	Intern venteliste		1	4	10	8	23	12
1370	Intern venteliste	X	2	3	2	2	9	4

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
			1.836	4.929	5.838	5.065	17.668	

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.

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

Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	18	11,18
Total	161	18	11,18

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
Total	161	8	4,97

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

Periode: 01.01.2024 - 31.12.2024 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S173	10	Familiebolig	71	0	4	2	1	0	0	0	7	9,86
		10		71								7	
Regionskontor Nordsjælland	S173	1370	Familiebolig	42	1	1	2	1	0	0	0	5	11,90
		1370		42								5	
Regionskontor Nordsjælland	S173	380	Familiebolig	48	0	2	0	0	0	0	0	2	4,17
		380		48								2	
				161								14	

Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S173	10	Familiebolig	71	3	3	5	0	0	0	0	11	15,49
		10		71								11	
Regionskontor Nordsjælland	S173	1370	Familiebolig	42	1	0	1	0	0	0	0	2	4,76
		1370		42								2	
Regionskontor Nordsjælland	S173	380	Familiebolig	48	0	3	1	1	0	0	0	5	10,42
		380		48								5	
				161								18	

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejebol	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		71								4	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	1	1	0	0	0	0	2	4,76
		1370		42								2	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	1	0	0	0	0	2	4,17
		380		48								2	
				161								8	

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

Der har været udsættelse af en lejer pga. husorden i afdeling 001-0 Vintappervænget. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

De fraflyttede lejere i familieboligerne i perioden 01.01.2024 – 31.12.2024 har en gennemsnitlig bo-periode på knapt 15 år, hvor bo-perioden i afd. 001-0 Vintappervænget er højst med 22 år og lavest i afd. 038-0 Mølleåparken med 6 år.

6. Nybyggeri/renovering

Renoveringer:

Afd. 001-0 Vintappervænget:

Det er blevet besluttet, at der skal udføres fornyelse af stigstreng og faldstammer.

Der har primo 2025 været licitation efter indbudt tilbudsgivning, og det billigste tilbud blev givet af Kristoffersen og Knudsen med en samlet tilbudspris inkl. moms på kr. 12.285.478, -

Byggestart forventes at begynde efter sommerferien den 14. juli 2025 og forventes afsluttet november 2025.

7. Godkendelser

Bestyrelsen skal tiltræde en huslejestigning på 5,11% som følge af etablering af elevatorer i afd. 038-0 Mølleåparken.

Bestyrelsen tiltrådte den afledte huslejekonsekvens.

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Regnskabsmøde i Lejerbo Lyngby, afholdt den 27. maj 2025 i Brede Spisehus, Lyngby.

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer.

For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: kr. 13.500,00, svarende til kr. 83,00 pr. lejemål

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet kr. 31.250 inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

Bestyrelsen tiltrådte brugen af kr. 13.500,- fra arbejdskapitalen til dækning af udgifterne.

8. Valg til Landsrepræsentantskabet**Valgt blev:**

Bo Krøyer

Elissaveta Castella Agner

9. Eventuelt

Der var et enkelt spørgsmål omkring kollektiv råderet på badeværelser. Spørgsmålet blev besvaret af Driftschef Lars Hansen.

Lyngby, den 2025

Bo Krøyer

Organisationsformand

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.”

Bo Krøyer

Underskriver

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-12 08:03:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.