

Deltagere: Formand Mai Duedahl, næstformand Dorte Holck Mortensen, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Thinesen og Annalisa Hansen samt suppleanter Leif Schwartz og Ellen Vibeke Søhus.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Allan Larsen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 19. februar 2025 kl. 17.00

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Glostrup S161	326
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold.....	326
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	326
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	326
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse	327
2)	Beslutningspunkter	328
2.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	328
2.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	328
2.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.....	329
2.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	329
2.5.	Godkendelse af tilskud køkkener, afd. 278-0 Siesta	329
2.6.	Godkendelse af udskiftning af låsesystem, afdeling 278-0 Siesta	329
2.7.	Godkendelse af dækning af udgifter i afd. 278-0 Siesta afledt af helhedsplanen	330
2.8.	Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen.....	330
3)	Orienteringspunkter	331
3.1.	Orientering om fjernvarmestigning	331
3.2.	Orientering om AlmenIndkøb.....	331
3.3.	Orientering fra Byg.....	332
3.4.	Orientering om mulig sammenlægning med DAB	332
3.5.	Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2023-30.09.2024	333
3.6.	Orientering om Styringsdialogmøde 2025.....	335
3.7.	Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen.....	335
3.8.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling	336
3.9.	Orientering om "sager" i organisationen	336
4)	Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161	337
4.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	337
4.2.	Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026	337
4.3.	Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej	338
4.4.	Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej	338
5)	Eventuelt.....	338

1) Organisationen Lejerbo Glostrup S161

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Det skal tilstræbes, at de to afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.**

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen. Herudover udpeges 1 medlem af Glostrup Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Efter repræsentantskabsmødet den 20. februar 2024 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej af følgende medlemmer:

Mai Duedahl	Formand	Valgt af beboerne indtil 2026
Dorte Holck Mortensen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2025
Allan Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af kommunen indtil 2025
Annalisa Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Vibeke Thinesen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2026
Leif Schwartz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025
Ellen Vibeke Søhus	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025
John Simoni	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2025

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Glostrup har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På repræsentantskabsmødet den 20. februar 2024, efter valget til bestyrelsen, udpegede bestyrelsen Mai Duedahl og Dorthe Holck Mortensen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede disse 2 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab: Mai Duedahl og Ellen Vibeke Søhus.

1.3. Meddelelser fra formanden

Helhedsplanen på Florasvej er en omfattende faktor. Vi står atter overfor forsinkelser, der vil resultere i:

Vi har, som tidligere meldt ud, fået besked fra Glostrup kommune om, at behandling af godkendelse af skema B først vil ske på kommunalbestyrelsesmødet i marts måned. Det betyder i sagens natur, at vi ikke kan nå at genhuse blok 5 allerede fra starten af april.

I 3-måneders varslingen har beboerne fået besked på, at vi vil melde noget mere konkret ud om dagen for den enkelte beboers genhusning; men i stedet vil de i næste uge få en revideret varsling.

Varslingen afventer dialog med entreprenøren, som er på vinterferie. Vi ved altså ikke, om forsinkelsen har konsekvenser ud over en parallelforskydning af tidsplanen.

Genhusningskonsulenterne (Kate og Nada) inviterer beboerne i blok 5 til samtaler om genhusning, så vi sikrer, at alle spørgsmål kan besvares i forlængelse af forsinkelsen. Vi kan ikke indgå en bindende kontrakt med entreprenøren, før kommunen og Landbyggefonden har givet deres endelige tilsagn. Vi har derfor heller ikke modtaget den detaljerede arbejdsplan, som entreprenøren skal levere senest 10 dage efter, at kontrakten er underskrevet.

Der er konsekvenser i forhold til den tid, vi vil kunne opstarte, men hvilke konsekvenser, det måtte have for øvrige forhold, er rent gætværk. Det har ikke konsekvenser for økonomi, da det fremgår af kontrakten, at entreprenøren skal fastholde sit tilbud til kommunen, og LBF har godkendt sagen.

På Siestavej står vi overfor en udskiftning af vinduer på sydsiden.

Udskiftning af låsesystem til hoveddørene.

Der er utilfredshed med trappevask på Siestavej, men hvad med Florasvej.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse

Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond

I slutningen af december gav Arbejdsmarkedets Feriefond besked om, at deres bestyrelse har besluttet at tildele Lejerbo 705.000 kr. fra fonden.

Det betyder, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vores beboere på en tiltrængt sommerferie. Det er en flot håndsrækning, Feriefonden giver os.

Der er dog stadig behov for, at den enkelte boligorganisation giver et mindre tilskud, hvis den ønsker, at dens beboere kan benytte sig af muligheden for at komme med på familieferierne. Der vil også som altid være en yderst beskedent egenbetaling for deltagerne.

Lejerbo Glostrup har på organisationsbestyrelsesmøde den 20. februar 2024 godkendt at fortsætte ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Orientering om restancer på huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følger vi med i, hvordan det generelt går med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer cirka 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117. I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

2) Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 6,1 mio. kr. De væsentligste poster i regnskabet er netto renteindtægter og kursgevinst på 940.285 kr., afdelingernes bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden 3,15 mio. kr. samt forretningsførelse 0,8 mio. kr. Årets resultat er et overskud et på 336.805 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på 1.038.766 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 3,8 mio. kr. Ved regnskabs afslutning var der givet tilsagn for i alt 1.560.000 kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgjorde ved regnskabsafslutning 3,3 mio. kr. Der var givet tilsagn for 580.000 kr. til afdeling 022-0 Glostrupparken helhedsplan.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsaflægningen og revisionens formål og omfang. Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.2. Godkendelse af revisionsprotokollat for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:
Ingen forhold omtalt for afdelingerne.

"Vi henleder opmærksomheden side 279 i Revisionsprotokollatet hvor der er omtalt særlige forhold" for organisation Lejerbo Glostrup"

Lån fra Administrationsorganisationen Lejerbo:

I tilknytning til afdeling 278-0, Siestas aktiverede varmemeforbrug på 956.000 kr. under konto 305.6, har man indgået en låneaftale med administrationsselskabet Lejerbo.

Lånet udgør 1 mio. kr. og er rentefrit.

Det kvartalsvise renteafkast som organisationen opnår af lånets restgæld tilskrives afdeling 278-0 Siesta.

Lånet afvikles ligeligt over 10 år ifm. årsregnskabsafslutning.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Budgettet viser en balance på 6,0 mio. kr. Der bidrages ikke til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. De største poster udgøres af udgifter til forretningsførelse på 0,9 mio. kr. samt bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden på 3,2 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.

2.4. 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 13.357 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer samt at tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer går forud for vederlag. Allan Larsen har ønsket ikke at modtage vederlag. Allan Larsens del skal deles mellem de øvrige medlemmer.

Bestyrelsen har desuden besluttet, at der kan udbetales compensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag, at vederlaget skal udbetales med lige dele til alle medlemmer, samt at tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer går forud for vederlag. Allan Larsen ønsker ikke at modtage vederlag i den resterende del af hans udpeging. Allans del skal deles mellem de øvrige medlemmer.

2.5. Godkendelse af tilskud køkkener, afd. 278-0 Siesta

Der søges tilskud på 495.000 kr. vedr. ydelsen i 2024/25 til Realkredit Danmark vedr. køkkenrenovering fra 2013. Lånet er færdigbetalt i 2031.

Den 6. september 2021, besluttede organisationen, at der hvert år skulle søges tilskud fra dispositionsfonden til ovennævnte formål. Tidligere er ydelsen blevet automatisk dækket af dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte et tilskud på 495.000 kr. til dækning af ydelsen på lånet til Realkredit Danmark for perioden 2025/26 med baggrund i, at afdelingen har genereret et underskud i regnskabsåret 2022/2023. Der skal ske godkendelse af tilskuddet hvert år i forbindelse med regnskabsmødet.

2.6. Godkendelse af udskiftning af låsesystem, afdeling 278-0 Siesta

Afdeling 278-0 Siesta vil på kort sigt være nødsaget til at udskifte deres låsesystem, for at hindre at fraflyttede beboere fortsat har adgang til afdelingens kældre og indgangspartier. De ubudne gæster har en utryghedsskabende adfærd, og det har ikke været muligt at få nøglerne inddraget i forbindelse med fraflytningen. Der er tale om fraflytning af midlertidige lejere grundet helhedsplanen i afdeling 022-0 Glostrupparken. Afdelingen ønsker at ansøge organisationen om tilskud til udskiftning af låsesystemet således, at der fremover ikke sker lignende tilfælde.

Der er afsat 250.000 kr. i afdelingens egen vedligeholdelsesplan i 2024/25, og afdelingens reelle udgift udgør 282.000 kr. i regnskabsåret 2023/24 til udskiftning af kælderporten samt udvidelse af briksystemet. Den ønskede udskiftning af låsesystem i alle opgangsdøre udgør 118.000 kr. og yderligere kr. 28.000 til udskiftning ved kælderdørene.

Valg af system skal afklares med afdelingsbestyrelsen forinden etablering, dog skal det bemærkes, at hvis der anvendes et andet system end det nuværende, vil udgiften blive højere.

Bestyrelsen godkendte et tilskud fra arbejdskapitalen til udskiftning af låsesystem i afdeling 278-0 Siesta på 150.000 kr.

2.7. Godkendelse af dækning af udgifter i afd. 278-0 Siesta afledt af helhedsplanen

Siestavej er blevet pålagt en række udgifter som følge af midlertidig genhusning. På mødet vil der blive fremlagt bilag over disse.

Det er besluttet i helhedsplanen, at de boliger som anvendes til midlertidig udlejning/genhusning i afdeling 278-0 Siesta, skal normalistandsættes ved endt renovering. Udgiften til normalistandsættelsen vil blive pålagt helhedsplanen.

Jeannette forklarede, at udgifterne, som afdelingen indtil nu havde været pålagt i forbindelse med fraflytninger, ikke entydigt kunne siges at stamme fra de midlertidige genhusninger. Udgiftsniveauet på fraflytningerne var ikke markant højere, men det var stadig for tidligt at konkludere, at det ikke ville få en negativ indflydelse på afdelingens regnskab, da særligt én fraflytning ikke var endeligt bogført.

Bestyrelsen drøftede og besluttede at tage emnet op igen, når alle udgifter for perioden med midlertidige genhusninger var ovre.

2.8. Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen

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).

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. 9.000, svarende til kr. 52 pr. lejemål inkl. moms. Se **bilag** til punktet.

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 31.250 kr. 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'. For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal I godkende tilbuddet på dette møde.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse. I fald at det endelige tilbud fra KLA overstiger det forventede beløb ovenfor, er der lagt en mindre buffer ind i beløbet til godkendelse nedenfor.

Bestyrelsen godkendte en samlet udgift på op til 12.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen til dækning af gennemgangen af deklarationsbrevene fra Vurderingsstyrelsen.

3) Orienteringspunkter

3.1. Orientering om fjernvarmestigning

I følge Glostrup Forsyning stiger fjernvarmeprisen med 6,5 % i 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering om AlmenIndkøb

Lejerbo Glostrup er tilsluttet AlmenIndkøb hvad angår fraflytning og ventilation.

Man er ikke tilsluttet hvad angår håndværkerydelser.

Det besluttedes sidste år, at man ville tage beslutning om eventuelt at tilslutte sig, når ny udbudsrunde er kendt. Der er på nuværende ingen planer om udbud af håndværkerydelser i 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra Byg

Afd. 022-0 Glostrupparken - helhedsplan:

Revideret helhedsplan uden tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger er nu godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde og organisationsbestyrelsesmøde i december 2024.

Glostrup kommune forventes at behandle ansøgning om skema B på kommunalbestyrelsens møde i marts 2025, hvorefter opstart af byggesagen vil kunne igangsættes inden sommer, hvis ansøgning godkendes og efterfølgende bekræftes af Landsbyggefonden.

Det er måske værd at overveje, om man skal etablere byggeplads, opstarte renovering og genhuse beboere inden en sommerferie.

Afd. 278-0 Siestavej – Byggesagen:

Byggesagen på Florasvej har effekt på Siestavej. Således er normaludlejning suspenderet i begge afdelinger for at tilgodese behovet for genhusningsboliger. Da både tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger er taget ud af projektet, er der ikke behov for permanent genhusning men alene for midlertidig genhusning.

Derfor vil normaludlejning blive genoptaget på Siestavej, og alle opsigelser på Florasvej vil give sig udslag i tilsvarende frigivelse af lejemål på Siestavej.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering om mulig sammenlægning med DAB

Bestyrelserne i de almene administrationsorganisationer DAB og Lejerbo har besluttet at undersøge, om det vil give mening for de to organisationer at lægge sig sammen.

Det skal ske med henblik på at styrke både DAB og Lejerbo til fremtiden. Det er i sidste ende en beslutning, der skal træffes af de to administrationsorganisationers repræsentantskaber. Beslutningen er en fremtidssikring, der skal være med til at sørge for, at både de nuværende og kommende generationer af beboere i DAB og Lejerbo får en administration af høj kvalitet, mens administrationshonoraret ikke behøver at stige unødigt meget.

Behov for flere skuldre

Beslutningen er taget, fordi begge parter oplever et stærkt stigende behov for ressourcer til at løse opgaver, der går ud over kerneopgaverne. For eksempel på grund af nye krav til alt fra effektiviseringer, dokumentationskrav og til implementering af politiske beslutninger og administration af ny lovgivning. Mange af opgaverne kræver udvikling af digitale løsninger og nye kompetencer.

Vi ser altså ind i en fremtid, hvor der kommer meget omkostningstunge udviklingsopgaver. Og fremfor bare at skrue op for administrationshonoraret, vil bestyrelserne kigge på muligheden for

at være flere om at dele udgiften.

Samtidig vil en mulig sammenlagt administrationsorganisation kunne styrke den lokale tilstedeværelse rundt omkring i landet.

Og endelig vil det kunne fremtidssikre administrationsselskabet som en særdeles attraktiv arbejdsplads med virkelig stærke faglige miljøer.

Hvad skal der ske?

I december 2024 traf bestyrelserne i DAB og Lejerbo beslutning om, at anbefale en sammenlægning af administrationsorganisationerne til de respektive repræsentantskaber. Repræsentantskaberne i DAB og Lejerbo skal træffe den endelige beslutning i maj måned 2025.

Der er afholdt informationsmøde den 4. februar 2025, hvor Mai og Annalisa deltog. Mai fortalte fra dialogmødet at det virker som om, at alle får mere ud af det på alle hylder og anbefalede helt klart, at der sker en sammenlægning.

Der skal hermed lyde en stor anbefaling om, at de to udpegede medlemmer af Landsrepræsentantskabet fra Lejerbo Glostrup, deltager på det Landsrepræsentantskabsmøde den 19. maj 2025 i Århus.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering om udlejningsforhold i perioden 01.10.2023-30.09.2024

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har været midlertidige genudlejninger og boliger har været brugt til genhusninger. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 5. november 2024 er den på 3.049 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Org.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S161	Ekstern		2.233	3.096	2.779	8.108	2.171
S161	Ekstern	X	1.137	1.278	984	3.399	856
S161	Intern venteliste		4	16	17	37	20
S161	Intern venteliste	X	3	2	2	7	2
			3.377	4.392	3.782	11.551	3.049

Ventelistestatistikken for familieboligerne pr. afdeling og ansøgernes ønsker er således:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
220	Ekstern		1.230	1.688	1.516	4.434	1.991
220	Ekstern	X	590	673	528	1.791	782
220	Intern venteliste		1	3	6	10	7
220	Intern venteliste	X	1	1	1	3	1
2780	Ekstern		1.003	1.407	1.262	3.672	1.711
2780	Ekstern	X	547	605	456	1.608	730

2780	Intern venteliste		3	13	11	27	18
2780	Intern venteliste	X	2	1	1	4	2
			3.377	4.391	3.781	11.549	

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.

Fraflytningsprocenten i organisationens familieboliger er:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	24	13,87
Total	173	24	13,87

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	18	10,40
Total	173	18	10,40

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	173	15	8,67
Total	173	15	8,67

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen er således:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	1	7	2	0	0	0	10	11,63
		220		86								10	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	14	0	0	0	0	0	14	16,09
		2780		87								14	
				173								24	

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	2	0	0	0	8	9,30
		220		86								8	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	10	0	0	0	0	0	10	11,49
		2780		87								10	
				173								18	

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S161	220	Familiebolig	86	0	0	6	0	0	0	0	6	6,98
		220		86								6	
Hovedstadsregion	S161	2780	Familiebolig	87	0	9	0	0	0	0	0	9	10,34
		2780		87								9	
				173								15	

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

I afd. 022-0 Glostrupparken er 2 lejere udsat pga. huslejerestance

I afd. 278-0 Siesta er 1 lejer udsat pga. huslejerestance

Organisationens fraflytterne i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024 har i gennemsnit en bo-periode 8½ år. Der har i perioden været udlejet på tidsbegrænsede kontrakter, således boliger kunne benyttes til genhusning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6. Orientering om Styringsdialogmøde 2025

Der er afholdt styringsdialog møde den 24. januar 2025. På mødet deltog organisationsformand Mai Duedahl og forretningsfører Jeannette M. Larsen. Organisationens og afdelingernes forhold samt den fornyeligt indgåede udlejningsaftale blev behandlet.

Tilsynet udtrykte på mødet tilfredshed med driften af afdelingerne og samarbejdet med organisationen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.7. Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som **bilag**.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9. Orientering om "sager" i organisationen

Der har i perioden været 2 husordenssager: En støjklage og en sag om hund uden snor. Desuden en sag, hvor beboer ville vide fraflytningsdato for anden beboer. Der har ikke været fraflytningssager, forbrugssager eller Beboerklagenævns sager.

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

4) Afdelingerne under Lejerbo Glostrup S161

4.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
022-0 - Glostrupparken	345.595	725.773	14.946.551	Årets resultat blev et overskud på 345.595 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, afdelingens energiforbrug, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter, drift af fællesvaskeri og korrektion vedrørende tidligere år. Overskuddet modsvares af flere udgifter til forsikringer og renholdelse.
278-0 - Siesta	-96.684	-241.432	5.583.431	Årets resultat blev et underskud på -96.684 kr., der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -241.432 kr. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, forsikringer, målerpasning, drift af fællesvaskeri, andel i fællesfaciliteters drift, drift af møde- og selskabslokaler og korrektion vedrørende tidligere år. Underskuddet modsvares af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter samt flere indtægter fra renter.

Regnskab for afdeling 022-0 Glostrupparken og afdeling 278-0 Siesta har været forelagt for afdelingsbestyrelserne og er godkendt.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for begge afdelinger for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

4.2. Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	Familiebolig	975,13	1.012,49	37,36	3,83 %
278-0	Siesta	Familiebolig	1.164,42	1.224,44	60,02	5,15 %

Bestyrelsen godkendte budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 til 30/09 2026.

4.3. Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej

Omdrejningspunktet for al drift i Glostrupparken er den forestående helhedsplan.

Såvel vedligehold som beboerforhold er afhængig af denne.

Efter udbud er entreprenør valgt – endelig aftale underskrives dog først når skema B har været behandlet i kommunen og Landsbyggefonden.

Den forestående byggeperiode imødeses i nervøs spænding.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering om driften i afdeling 278-0 Siestavej

I ejerforeningsregi er der blevet etableret ny port og ny adgangskontrol til parkeringskælder.

Ejerforeningen vil arbejde for, at udgifter i højere grad fordeles til den enkelte lejer, og kun hvor det er nødvendigt fordeles iht. fordelingsnøgle.

Vinduesudskiftning i afdelingen kommer indenfor nærmere fremtid. Afdelingsbestyrelsen ønsker, at det bliver vurderet, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at skifte både 1. og 2. sal samtidig for at spare på udgifter til byggeplads. Der er afsat 3.000.000 kr. til udskiftning i 2025/26 samt 2.500.000 kr. i 2031/32, men viser det sig at være økonomisk fordelagtigt at skifte begge etager samtidig ønskes dette behandlet på et afdelingsmøde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Eventuelt

Mai spurgte, hvordan trappevasken opleves i afdelingerne. Der var en drøftelse af kvaliteten, og om der skulle laves et samlet udbud af trappevasken i de to afdelinger. Det blev aftalt, at administrationen tjekker op på opsigelsesfrister på nuværende kontrakter, og hvordan der kan ske udbud.

Annalisa spurgte til afdeling 278-0 Siestas affaldssystem, særligt hvornår skaktene kunne lukkes? Jeannette ville tage punktet med tilbage og rykke kommunen, så afdelingen kunne komme i gang med nedlukningen.

Vibeke fortalte, at kodningen af brikker til vaskeri var gået galt to gange, hvor der var registreret en ny lejer i den ene afdeling på en adresse i den anden afdeling. Der var enighed om, at det måtte være en menneskelig fejl, men administrationen ville følge op på, hvor fejlen sker, og om der kan indføres en kontrol, der sikrer at fejlen ikke gentager sig.

Underskrift via Penneo
Formand Mai Duedahl

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.”

Lisbeth Mai Hergaard Duedahl

Underskriver

Serienummer: 066919c2-4dd5-48fd-a0c5-082cb9d473ee

IP: 176.23.xxx.xxx

2025-03-14 15:23:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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