

Deltagere: Formand Brian Taudahl Børgesen, næstformand Jan-Ole Johannessen, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Franz Ingemann Hansen og Arly Gøth samt suppleant Erik Petersen.

Desuden: Observatør Susanne Molin Hulkvist (afd. 094-0).

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen, Helle Borel, Jack Johansen og Jeanne Schmöde (ref.).

Afbud: Suppleanter Jes Dambmann og Karna Kongslev.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 25. februar 2025

Med følgende dagsorden:

1)	Velkomst og valg af dirigent	694
2)	Organisationen Lejerbo Brøndby S153	694
2.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	694
2.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	694
2.3.	Meddelelser fra formanden.....	694
2.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	695
3)	Beslutningspunkter	695
3.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	695
3.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat	696
3.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 – 30/09 2026	696
3.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	696
3.5.	Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen	697
3.6.	Godkendelse af kursus- og uddannelsespolitik for Lejerbo Brøndby	698
3.7.	Godkendelse af tilskud til afd. 818-0 Æbleblomsten – altaninddækning	698
4)	Orienteringspunkter	699
4.1.	Orientering om afholdt Styringsdialogmøde	699
4.2.	Orientering om Arbejdsmarkedets Feriefond	699
4.3.	Orientering om afdeling 157-0 – Nye boliger.....	699
4.4.	Orientering om ny reform af kontanthjælpen	700
4.5.	Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2024	700
4.6.	Orientering om ”sager” i organisationen.....	702
4.7.	Orientering om Beboerklagenævns sag vedr. vedligehold af hækplanter	703
5)	Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153	703
5.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2023 – 30/9-2024....	703
5.2.	Godkendelse af afdelingens budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026	704
5.3.	Orientering om Fællesdrift i Lejerbo Brøndby	705
5.4.	Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj.....	706
5.5.	Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene	706
5.6.	Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden.....	706
5.7.	Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten	707
6)	Eventuelt.....	707

1) Velkomst og valg af dirigent

Formand, Brian Børgesen, bød velkommen.

Brian foreslog Gunnar Sørensen. Gunner blev valgt ved applaus.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt og derved beslutningsdygtigt.

Der var ingen indvendinger herimod.

2) Organisationen Lejerbo Brøndby S153

2.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2024 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2026
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Arly Gøth	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2026
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af repræsentantskabet indtil 2025
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbo HB indtil medio 2025
Karna Kongslev	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Jes Dambmann	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Erik Petersen	Personlig suppleant	for Arly Gøth

Det blev besluttet, at der fortsat skal være en observatørpost til afdeling 094-0 Dammene, som ikke er repræsenteret i bestyrelsens midte eller som suppleant til organisationen.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

2.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Brøndby har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Brian Børgesen og Gunnar Sørensen fødte medlemmer af Landsrepræsentantskabet.

Den 27. februar 2024 (umiddelbart efter Repræsentantskabsmødet) udpegedes Arly Gøth, Jan-Ole Johannessen og Franz Hansen til Lejerbos Landsrepræsentantskab, samt en observatørpost til afdeling 094-0, hvis de ønsker den.

Bestyrelsen udpeger 3 medlemmer og én observatør til Lejerbos Landsrepræsentantskab på repræsentantskabsmødet, når valg til organisationsbestyrelsen er gennemført.

2.3. Meddelelser fra formanden

Brian ville vente med sine meddelelser, da de er en del af beretningen senere på repræsentantskabsmødet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Gunnar informerede bestyrelsen om hovedbestyrelsens arbejde og fortalte, at det primære arbejde lige nu handler om den eventuelle sammenlægning med DAB og dialogmøder rundt om i landet. DAB skal stemme om sammenlægningen den 6. maj 2025 og Lejerbo den 19. maj 2025.

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 beskedene egenbetaling for deltagerne.

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 orienteringen til efterretning.

3) Beslutningspunkter

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 16,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af henlæggelse af afd. bidrag på 5,7 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 2,7 mio. kr. Årets resultat er et underskud på 92.538 kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 668.017 kr.

Dispositionsfondens har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på -10,4 mio. kr., hvoraf den bundne del udgør 5,6 mio. kr., og der er disponeret 1.371.000 kr., som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 16,2 mio. kr., og der foreligger tilsagn til afdeling 094-0 Dammene på 1,1 mio. kr. til helhedsplanen jf. finansieringsskitse fra Landsbyggefonden.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen 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.

3.2. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i afdeling 094-0 Dammene:

- Ved gennemgang af reguleringskontoen i afd. 094-0, Dammene er det opgjort, at afdelingen har fået en for lav driftsstøtte i 2019/2020 og 2020/2021.
- Beløbet er opgjort til 8 mio. kr.
- De ustøttede arbejder i helhedsplanen er for tidspunktet for regnskabsafklæggelse fortsat underfinansieret. Man arbejder fortsat på den samlede finansieringsplan, hvorefter man forventer at bringe underfinansieringen på plads.
- Det forventes, den manglende driftsstøtte kan medtages i den samlede finansieringsplan, hvorfor beløbet er hensat i afdelingsregnskabet på kto. 421.
- Den manglende driftsstøtte er endnu ikke modtaget, hvorfor det ligeledes er præsenteret som tilgodehavende under kto. 305.6 i afdelingen

Revisionen har desuden følgende bemærkning vedr. boligorganisationen:

Sikkerhed for fortsat drift

- Vi henleder opmærksomheden på den disponible egenkapital, udgørende summen af dispositionsfond og arbejdskapitalen for organisationen, som samlet er negativ med 9.691.000 kr.
- Som følge heraf, vil der kunne opstå usikkerhed om organisationens evne til at afvikle mellemregningen med afdelingerne.
- Organisationens dispositionsfond har ydet driftsstøtte til afdeling 094-0's helhedsplan på samlet 11.881.000 kr. Jævnfør indstillingen vil driftsstøtten blive dækket af et mankolån fra LBF, såfremt organisationens dispositionsfond ikke har tilstrækkelig disponible midler.
- Vi er blevet oplyst om, at Lejerbo er i kontakt med LBF angående driftsstøtten, og at man forventeligt vil modtage mankolån i løbet af 2025 i forbindelse med genberegning. Dette er som følge af den nuværende negative saldo på den disponible dispositionsfond. Administrationsorganisationen Lejerbo har i forbindelse med regnskabsafklæggelsen tilkendegivet, at der vil blive stillet den nødvendige likviditet til rådighed, indtil mankolånet er modtaget.

Jeannette gennemgik revisionsprotokollatet og bemærkede, at der fremadrettet sendes en ansvarsprotokollatet til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer underskrivelse.

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

3.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 – 30/09 2026

Budgettet viser en balance på 8,9 mio.kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og Landsbyggefond på 4,5 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 3,0 mio. kr.

Afdeling 157-0 Lunden har i 2023 leaset en kopimaskine, men da den benyttes til print for alle organisationens afdelinger, er den årlige udgift på ca. 24.000 kr. flyttet fra afdelingens regnskab til organisations.

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

3.4. 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 36.756 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, og at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Deltagelse i Landsrepræsentantskabet kompenseres af administrationen.

Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, og at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

3.5. 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. 18.000, svarende til kr. 31 pr. lejemål inkl. moms.

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 22.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen, til dækning af gennemgangen af deklarationsbrevene fra Vurderingsstyrelsen.

3.6. Godkendelse af kursus- og uddannelsespolitik for Lejerbo Brøndby

På foranledning af organisationsformanden har formanden og administrationen udarbejdet et forslag til en kursus- og uddannelsespolitik for Lejerbo Brøndby, se bilag.

Brian gennemgik punktet og bemærkede, at han ikke mener, at afdelingerne skal lægges til last for, at beboerdemokraterne kan dygtiggøre sig.

Der var en positiv drøftelse af punktet, og bestyrelsen ytrede ønske om, at udgangspunktet for afvikling af kurser, er fælleskurser for hele organisationen.

Det blev aftalt, at første fælles kursus forsøges planlagt efter sommerferien 2025.

Bestyrelsen blev opfordrede til at gå tilbage til deres afdelingsbestyrelse og drøfte ønsker til fælleskurser, så bestyrelsen kan drøfte det på næst kommende møde.

Bestyrelsen godkendte kursus- og uddannelsespolitikken for Lejerbo Brøndby, samt at udgiften tages fra arbejdskapitalen løbende.

3.7. Godkendelse af tilskud til afd. 818-0 Æbleblomsten – altaninddækning

Organisationen har tidligere godkendt lån fra dispositionsfonden på op til 2.500.000 kr. over 30 år og med en lejerbetaling på 300 kr. pr. mdr. Lejerbetaling svarer til et tilbagebetalt beløb på 2.268.000 kr.

I det endelige byggeregnskab er den samlede udgift på 2.505.000 kr. Det betyder, at lejerbetalingen ikke dækker den fulde udgift og der er en difference på 237.000 kr.

Beklageligvis er vi først blevet opmærksomme på overskridelse ved udarbejdelse af selve byggeregnskabet. Lejerbo har derfor besluttet at vi ikke opkræver vores normale byggesagshonorar i sagen (63.000 kr.), men der er forsat 174.000 kr. i difference.

Skal afdelingen dække differencen, skal afdelingsmødet godkende en forhøjelse af den månedlige ydelse fra 300 kr. til 323 kr. eller organisationen kan yde et engangstilskud fra arbejdskapitalen på differencen på 174.000 kr.

Der var en drøftelse af punktet og det blev foreslået, at afdelingen låner de yderligere 174.000 kr. af organisationen og den årlige merudgift indarbejdes i afdelingens driftsbudget, så beboerne månedlige ydelse ikke skal varsles op.

Bestyrelsen godkendte at hæve lånet fra Dispositionsfonden til afdelingen med differencen på 174.000 kr. til afdeling 818-0 Æbleblomsten. Det blev aftalt at tilbagebetalingen følger det tidligere aftalte lån med en løbetid på 30år, men at de 174.000 kr. indarbejdes i afdelingens driftsbudget (årlig tilbagebetaling på 5.800 kr.), så den månedlige beboerbetaling ikke hæves.

4) Orienteringspunkter

4.1. Orientering om afholdt Styringsdialogmøde

Der har været afholdt Styringsdialogmøde med Brøndby Kommune den 30. oktober 2024 med deltagelse af organisationsformanden samt forretningsfører. På mødet var der en gennemgang af de enkelte afdelingers økonomi, de beboerdemokratiske forhold, indsatser i forbindelse med det kommende kommunevalg samt etablering af nye boliger i afdeling 157-0 Lunden. Der var grundlæggende enighed om, at samarbejdet fungerer rigtig fint.

Brian informerede bestyrelsen om at de på mødet havde drøftet

- **Beboerdemokratiet:**
Kommunen har fokus på at der er nogle til at overtage i beboerdemokratiet, når de gamle er væk. Altså at der sikres et generationsskifte.
- **Ældre og handicapvenlige boliger:**
Organisationens ønske om etablering af boliger i parterre i Lunden.
- **Anvisning af boliger:**
Der var en drøftelse af hvorledes kommunen tildeler boliger og matchet imellem borgeren og bolig.
- **Rottehåndtering**
Der er fortsat mange rotter i afdelingerne og organisationen er ikke tilfreds med håndteringen.
- **Samarbejde til kommunalvalget:**
Der var en drøftelse af hvorledes organisationen og afdelingerne kan hjælpe med at få stemmeprocenten op.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2. Orientering om Arbejdsmarkedets Feriefond

Som godkendt på organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Brøndby den 27. februar 2024 fortsætter ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3. Orientering om afdeling 157-0 – Nye boliger

Der har igennem nogle år været arbejdet for, at der kunne etableres nye boliger i stueetagen i Lunden, i de oprindelige klublokaler. Der er identificeret et antal egnede lokaler, som kan ombygges til boliger og der er udarbejdet et foreløbigt skitseforslag på forskellige mulige boligtyper.

Emnet har været berørt til styringsdialogmøder med Brøndby Kommune, hvor der var stor interesse for etablering af mere ældre- og handicapegnede boliger samt familieboliger. Kommunen har bedt om at der ansøges om så mange boliger på én gang, for at gøre det administrative arbejde mest muligt effektivt. Der arbejdes pt. med en løsning, der kan tilvejebringe op til 12-20 boliger afhængig af hvor mange blokke, der kan komme i spil.

Rådgiver er i gang med at udarbejde et skitse- og prisoverslag for projektet, som organisationsbestyrelsen skal tage endeligt stilling til.

Der er tidligere bevilget 200.000 kr. den 5. oktober 2022 samt 150.000 kr. den 4. december 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering om ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløserreform.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5. Orientering om udlejningsforhold 01.10.2023 – 30.09.2024

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Ventelisten i hele organisationen til en familiebolig er den 15. januar 2025 på 4.154 ansøgninger, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		66	1.858	4.634	4.691	2.163	13.412	3.051
Ekstern	X	48	467	1.264	1.188	497	3.464	770
Ekstern		0	23	184	302	85	594	162
Ekstern	X	8	23	102	135	37	305	93
Intern venteliste		0	9	56	61	34	160	53
Intern venteliste	X	0	9	22	25	14	70	21
Intern venteliste	X	0	1	2	6	0	9	4
		122	2.390	6.264	6.408	2.830	18.014	4.154

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

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
900	Ekstern		0	0	1.588	1.626	0	3.214	1.831
900	Ekstern	X	0	0	458	444	0	902	515
900	Ekstern		0	0	88	145	0	233	148
900	Ekstern	X	0	0	33	52	0	85	57
900	Intern venteliste		0	0	21	25	0	46	29
900	Intern venteliste	X	0	0	5	9	0	14	9
900	Intern venteliste	X	0	0	1	3	0	4	4

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
940	Ekstern		0	792	1.669	1.782	1.272	5.515	2.087
940	Ekstern	X	0	171	459	453	304	1.387	549
940	Ekstern		0	19	88	150	81	338	158
940	Ekstern	X	0	4	36	57	24	121	63
940	Intern venteliste		0	5	22	26	29	82	38
940	Intern venteliste	X	0	1	6	9	10	26	12
940	Intern venteliste	X	0	0	1	3	0	4	4
1570	Ekstern		66	1.066	1.377	1.283	891	4.683	1.898
1570	Ekstern	X	48	296	347	291	193	1.175	465
1570	Ekstern		0	4	8	7	4	23	12
1570	Ekstern	X	8	19	33	26	13	99	51
1570	Intern venteliste		0	4	13	10	5	32	25
1570	Intern venteliste	X	0	8	11	7	4	30	16
1570	Intern venteliste	X	0	1	0	0	0	1	1
			122	2.390	6.264	6.408	2.830	18.014	

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 familieboliger i **hele** organisationen er således:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	32	5,77
Total	555	32	5,77

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	23	4,14
Total	555	23	4,14

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	555	23	4,14
Total	555	23	4,14

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i **de enkelte afdelinger** er således:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S153	1570	Familiebolig	305	0	5	5	7	8	0	0				25	8,20
		1570		305											25	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	3	0	0	0				3	3,45
		900		87											3	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	3	1	0	0				4	2,45
		940		163											4	
				555											32	

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	S153	1570	Familiebolig	305	0	1	5	8	4	0	0	18	5,90
		1570		305								18	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	2	0	0	0	2	2,30
		900		87								2	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	0	0	3	0	0	0	3	1,84
		940		163								3	
				555								23	

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	S153	1570	Familiebolig	305	0	3	3	5	5	0	0	16	5,25
		1570		305								16	
Hovedstadsregion	S153	900	Familiebolig	87	0	0	0	4	0	0	0	4	4,60
		900		87								4	
Hovedstadsregion	S153	940	Familiebolig	163	0	1	0	2	0	0	0	3	1,84
		940		163								3	
				555								23	

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

Fraflyttende lejere betaler generelt ikke leje i hele hæftelsesperioden.

I afd. 157-0 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Lejere, der fraflyttede i perioden 01.10.2024 – 30.09.2025, har i gennemsnit en bo-periode er på 24 år.

Den længste bo-periode var i afd. 094-0 med 55 år, og den korteste bo-periode var i afd. 157-0 med knapt 13 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.6. Orientering om "sager" i organisationen

Forvaltningen er i perioden gjort bekendt med 8 husordenssager og disse har været begrænset til afd. 094-0 og 157-0.

Det har berørt 1 verbal trussel (overfor medarbejder), 2 støjklager, 2 klager over lugt/affald og et par sager om blokeret opgangsdør, sko i opgang, mm.

Driftsklager i perioden har omhandlet over opstået vandskade, ridset gulv, parkering af elscooter i kælderrum og træfældning.

Forvaltningen har kun modtaget 2 fraflytterklager i organisationens afdelinger (ud af 32 fraflytninger), heraf én med dekort. En fraflyttersag blev behandlet af organisationens advokat i Beboerklagenævnet.

Lejerbo har ikke modtaget nogle forbrugsklager i perioden.

Der har været enkelte klager over parkering, primært i Lunden, men det er proportionelt meget få.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7. Orientering om Beboerklagenævns sag vedr. vedligehold af hækplanter

En beboer har indbragte en sag om vedligehold af hækplanter, som vi har fået en principiel afgørelse i.

I både Gildhøj og Dammene har man valgt at lade ansvaret for pasning af hæk være beboerens. Beboerklagenævnet kommer imidlertid frem til, at beboeren først kan gøres ansvarlig, når hækken er i forsvarlig vækst.

Nævnet skriver i deres afgørelse, "[a]t udlejer i henhold til almenlejelovens bestemmelser skal sørge for at plante hæk og vedligeholde denne som en del af det lejede, indtil hækken er etableret, hvorefter lejer overtager vedligeholdelsesforpligtelsen. Med etablering menes, at hækken er i vækst."

Lejerbo har efterfølgende bedt nævnet præcisere, hvordan denne afgørelse skal forstås, da hække (medmindre den er gået ud) altid er i vækst og afgørelsen som udgangspunkt tilsidesætter vedligeholdelsesreglementets bestemmelse om, at det er beboerne som har vedligeholdelsespligten til deres lejemåls hæk.

"For en uddybning af Nævnets afgørelse skal det oplyses, at vedligeholdelse af hækken overgår til lejer, når hækken er i en vedvarende stand som den øvrige hæk, og derfor ikke længere skal behandles særligt i forhold til den øvrige hæk."

Det betyder, at plantning af hæk og pleje af denne fremover vil skulle ske ved faglært gartner med plantegaranti (sædvanligvis 3 første vækstsæsoner).

En faglært anlægsgartner har en 3,5 år uddannelse og adgang til diverse måleinstrumenter. Vores ejendomsfunktionærer kan ikke forventes at besidde samme kompetencer for at kunne vurdere i hvilken grad jordforbedring er nødvendigt - om den enkelte plante behøver næringsstoffer for at vokse korrekt eller at have ressourcerne til at pleje planterne (vande under tørke, gødske og luge ukrudt).

Der var en drøftelse af punktet og der var stor uenighed med nævnets afgørelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Afdelingerne under Lejerbo Brøndby S153

5.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10-2023 – 30/9-2024

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

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
090-0 Gildhøj	127.773	95.238	6.910.842	Årets resultat blev et overskud på kr. 127.773, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes, at der har været mindre udgifter til bl.a. renholdelse og den almindelige vedligeholdelse. Disse besparelser er dog modsvaret af, at der har større udgifter til forsikringer, el og varme til fællesarealer og G-indskud.
094-0 Dammene	198.464	-2.600.701	12.920.423	Årets resultat blev et overskud på kr. 198.464, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter

				viser et akkumuleret underskud på kr. - 2.600.701 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til bl.a. ejendomsskat, renholdelse, den almindelige vedligeholdelse og renteindtægt fra byggesagen/helhedsplanen samt en korrektion vedrørende tidligere år. Besvarelserne modsvares dog af flere udgifter til renovation, forsikringer og ydelser til forbedringssag.
157-0 Lunden	-180.647	-984.556	11.515.252	Årets resultat blev et underskud på kr - 180.647 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -984.556 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer, drift af fællesvaskeri og driftsstøtte. Disse besparelser er dog modsvaret af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.
818-0 Æbleblomsten	-25.550	90.910	2.148.662	Årets resultat blev et underskud på kr. - 25.550, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere nettokapitaludgifter, forsikringer og el og varme til fællesarealer. Disse besparelser modsvares dog af færre udgifter til bl.a. vandafgift, renholdelse og den almindelige vedligeholdelse.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelser.
Alle regnskaber er forinden mødet godkendt af afdelingsbestyrelsen for den respektive afdeling.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for afdeling 090-0, 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2023 til 30.09.2024.

5.2. Godkendelse af afdelingens **budgetter** for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Alle regnskaber har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller og er godkendt her.

Afdeling	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %	Dato for afdelingsmøde
090-0 Gildhøj	981,90	1.032,62	50,72	5,17%	22. maj 2025
094-0 Dammene	1.140,40	1.157,53	17,13	1,50%	18. februar 2025
157-0 Lunden	899,66	973,38	73,72	8,19%	06. februar 2025
	1.185,90	1.260,07	74,17	6,25%	
818-0 Æbleblomsten	1.396,38	1.472,67	76,29	5,46%	11. februar 2025

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at afdeling 090-0 Gildhøj afholder afdelingsmøde den 22. maj 2025, hvor budgettet for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026 behandles.

Nærværende dagsorden sendes inden afholdelse af afdelingsmødet for 094-0 Dammene.

Bestyrelsen blev på mødet orienteret om, at afdelingsmødet godkendte budgettet den 18. februar 2025.

Afdelingsmøderne i 157-0 Lunden og 818-0 Æbleblomsten, har ikke godkendt deres driftsbudgetter for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026.

Det skal derfor bemærkes, at godkender organisationsbestyrelsen budgetterne, betragtes det som budgettvister, og de vil blive sendt til tilsynets stillingtagen.

Der var en drøftelse af budgettet for 157-0 Lunden, og det blev bemærket, at stigningen primært skyldes højere udgifter til renoveringslån, lavere driftsstøtte og stigning i offentlige og andre faste udgifter. Der kunne ikke findes poster, som forsvarligt ville kunne mindske huslejestigningen, og bestyrelsen godkendte driftsbudgettet for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026

Der var derefter en drøftelse af driftsbudgettet for 818-0 Æbleblomsten og forslag om ændring af ydelse på nominallån (konto 100.1) og nedsættelse af henlæggelser (konto 120).

Jeanne forklarede, at nominallånet er et rentetilpasningslån, som er optaget ved opførelse og alment byggeri er underlagt særlige låneregler, da det opføres med støttede midler.

Konvertering af nominallån med støtte foretages efter forhandling med Landsbyggefonden. Det er typisk Landsbyggefonden, som går ind og dikterer, at nu skal et givent lån omlægges (som de gjorde i 2018).

Det er fastlagt, hvor stor "Beboerbetalingen" skal være i hele lånets løbetid.

Det betyder, at bliver beboerbetalingen fx lavere pga. lavere renter, går LBF ind og regulerer støtten, så beboerbetalingen forbliver, som oprindelig aftalt.

Det betyder også, at det ikke kommer beboerne til gode, hvis renten falder, eller for den sags skyld, rammes afdelingen heller ikke, hvis renten stiger voldsomt.

Det betyder også, at hverken organisationsbestyrelse eller afdelingsmøde kan fravige eller ændre beboerbetalingen, det vil kræve en forhandling med Landsbyggefonden.

Til ændring af henlæggelser på konto 120 bemærkede Jeanne, at organisationens budgetstrategi for konto 120 tilsiger, at henlæggelserne skal være 2 x forbrugt på konto 116.

I budgettet er der planlagt arbejder for 227.000 kr., så nedsættes henlæggelserne til 440.000 kr., efterleves budgetstrategien ikke.

Alt i alt er afdelingens samlede henlæggelser reduceret i budgetforslaget, da konto 121 og 123 er justeret.

Bestyrelsen godkendte afdelingsbudgetterne for afdeling 094-0, 157-0 og 818-0 for perioden 01.10.2025 til 30.09.2026, samt budget for afdeling 090-0 forud for afholdelse af afdelingsmødet den 22. maj 2025.

Det blev bemærket, at der nu er en budgettvist for afdeling 157-0 Lunden og 818-0 Æbleblomsten, samt at disse sendes til tilsynets stillingtagen. Det blev aftalt, at Lejerbo udfærdiger en infoskrivelse til beboerne i hhv. afdeling 157-0 Lunden og 818-0 Æbleblomsten om forløbet.

5.3. Orientering om Fællesdrift i Lejerbo Brøndby

Der har været udskiftning på gårdmandsstillingen som 1. mand. I perioder har vi klaret os uden hvilket har betydet et større arbejdspress på lokalinspektøren som på andre gårdmænd.

Pr. 1. februar har vi ansat en ny medarbejder i den stilling som oprindeligt blev varetaget af Andreas. For at fokusere på den del af jobbet som handler om telefonbetjening og beboerservice har vi valgt ikke at ansætte medarbejderen fra starten af på fuld tid.

Det er ikke et mål at skære i medarbejderstaben, blot et tiltag for at fokusere på den kritiske del af jobbet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.4. Orientering om driften i afdeling 90-0 Gildhøj

Landsbyggefonden kvitterede for ansøgning (helhedsplan) i 2024, og berettede at vi kunne forvente besigtigelse i foråret 2025. Som konsekvens af dette iværksattes renoveringsprojekt. Dette indeholder elementerne udskiftning af vinduer og døre, stikledninger og kloakker. Forslaget har været behandlet på afdelingsmødet og huslejestigningen er godkendt.

Helhedsplan fortsætter (er væsentligst afhængig af udmelding fra LBF). Arkitema er fortsat rådgiver på denne del.

I renoveringsplanen har vi valgt at skifte rådgiver. Dette skyldes alene at Arkitema ville have været væsentligt dyrere end "husrådgiver". Ingen tvivl om at Arkitema trækker på nogle langt større ressourcer/specialviden, men vurderingen har været at denne del af sagen var mere ukompliceret.

Orientering fra Byg:

Vi afventer fortsat et besigtigelsesbrev fra Landsbyggefonden, samt orientering om hvilken sagsbehandler vi får tilknyttet fra dem, dette er en proces der godt kan tage noget tid.

Det er blevet besluttet at tage enkelte elementer ud af helhedsplanen og samle dem til en sideløbende forbedringssag, med nogle af de opgaver som Landsbyggefonden alligevel ikke giver støtte til. Det drejer sig om: Strømpeføring af brønde + kloakrør, udskiftning af stikledninger, belægning, gravearbejde mm. samt udskiftning af vinduer og hoveddøre.

Vi afventer rapport fra tidligere tv-inspektioner af kloakkerne, for at kunne danne et overblik over, om brønde og kloakker, kan renoveres med en strømpeføring eller skal udskiftes 1:1. Samtidig er vi ved at indhente tilbud på opgaven.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.5. Orientering om driften i afdeling 094-0 Dammene

Afdelingen valgte i 2024 at melde sig ind i Danske Lejere.

Lejerbo havde den 10. december 2024 et møde om afdelingens råderetsarbejde med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og Danske Lejere. Der var en drøftelse af det midlertidige administrationsgrundlag, lovgivning og lokalplanen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.6. Orientering om driften i afdeling 157-0 Lunden

Afdelingen har som øvrige afdelinger været præget af ovennævnte mandskabs situation. Rent fysisk, har vi klaret os igennem med de forhåndenværende søm uden tydelige kvalitetsforringelser, men især på regnskabet er dette tydeliggjort i besparelser på konto 114.

Der har ikke været iværksat væsentlige aktiviteter i afdelingen i det forløbne år, dog arbejdes der på nuværende med udbud af facade rens og udskiftning af badeværelsesdøre.

Afdelingen er præget af en meget stram likviditet som ikke tillader den store *viften med ørene*.

Projektet med solceller har været sat på hold, da projektbeskrivelse udviste manglende økonomi (eller i bedste fald en lidt for optimistisk tilgang til punktet). På nuværende har Energistyrelsen annonceret at man barsler med planer om frigivelse af puljer til anlæg af solceller. Udviklingen følges skarpt og kunne give anledning til at projektet tages ud af dvale.

Efter i en årrække at have levet et stille liv, er der sat blus under projekt etablering af seniorboliger i parterreetage. Projektet møder positiv opbakning fra den nuværende borgmester. Projektet er afhængigt af at der opføres et vist antal boliger (10-15 stk.), at disse er handicapvenlige og gennemlyste.

I tillæg til projektet undersøges muligheden for at etablere elevator (niveaufri adgang) til enkelte boliger/opgange.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.7. Orientering om driften i afdeling 818-0 Æbleblomsten

Afdelingen har været præget af udskiftning i afdelingsbestyrelsen, med den *støj* det nu engang har medført. Udskiftningerne har i nogen grad sat fokus på behovet for en afklaring af afdelingsbestyrelsens rolle i forhold til driften.

Projekt "Lukning af altaner" er tilendebragt – dog udestår stadig efterfølgende afklaring med Brøndby Kommune om statik.

Afdelingen er indgået i driftsfællesskabet og har blandt andet fået klippet hæk og ryddet sne. Der har kun været positive tilbagemeldinger på dette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6) Eventuelt

Det blev aftalt at næste møde er den 31. marts 2025 kl. 14.00, i Lundens selskabslokale. Planlægning af møder derefter afventer Landsrepræsentantskabsmødet 19. maj 2025, og Hovedbestyrelsens udpegning til organisationsbestyrelsen.

Brian bad bestyrelsen tænke over, om vi skal ændre mødeformen tilbage til gammel model, hvor bestyrelsen mødes om formiddagen (regnskabsmødet) og afholdelse af repræsentantskabsmødet om aftenen. Eller at møderne afholdes på to forskellige dage.

Underskrift via Penneo
Formand Brian Taudahl Børgesen

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.”

Brian Taudahl Børgesen

Underskriver

Serienummer: 107dc2da-2470-4840-a12e-4ef933d64f4e

IP: 87.104.xxx.xxx

2025-03-13 07:52:11 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