

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg**Deltagere:**

Formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard og Knud Ditlevsen, observatør Brian Taudahl Børgesen.

Gæster: Michael Madsen

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (referent) og lokalinspektør Michael Madsen.

Dagsorden for mødet:

Mødet holdes i fælleslokalet, Dannevang 99, 3480 Fredensborg med følgende dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. 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.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Godkendelser
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Ad 1) Meddelelser fra administrationen

På vores møde begyndte vi så småt at arbejde med budgettet for 2026. I den forbindelse vil vi gerne minde boligorganisationerne om det budskab, vi gik ud med på dialogmøderne op til sammenlægningen i begyndelsen af året: At sammenlægningen kommer til at betyde, at vores administrationsbidrag vil stige mindre, end det ville have gjort, hvis vi ikke havde lagt os sammen.

I og med, at alt andet fra lønninger til kontorartikler og energi stiger i pris, kan vi naturligvis ikke sætte administrationshonoraret ned. Men en af fordelene ved sammenlægningen er netop, at honoraret ikke kommer til at stige så meget, som det ellers ville have gjort.

Fælles rammeaftale for byggepartnerskab

En anden fordel ved sammenlægningen er, at vi nu er en betydelig aktør i mange forskellige sammenhænge. Det gælder ikke mindst, når vi skal købe rådgivning i byggeriet.

Her har vi besluttet at udbyde en rammeaftale for totalrådgivning i et byggepartnerskab, der vil kunne bruges af både tidligere Lejerbo-boligorganisationer og tidligere DAB-boligorganisationer. Det er helt frivilligt, om man vil benytte sig af rammeaftalen.

En rammeaftale løser ikke alle de udfordringer, der kan være i et samarbejde med en totalrådgiver. Men dels gør den udbudsprocessen hurtigere og billigere, og dels vil vi gennem byggepartnerskabet have gode muligheder for at styre og justere det løbende samarbejde med rådgiveren.

Efter tidsplanen vil en ny rammeaftale kunne træde i kraft i løbet af foråret 2026.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg**Familieferier til udsatte beboere**

Tidligere har Lejerbo søgt og fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at tilbyde udsatte familier blandt beboerne et ferieophold.

De boligorganisationer, som de deltagende beboere kommer fra, har bidraget med en udgift på max 350,- kr. pr. deltager til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

I 2025 var 51 familier (i alt 169 personer fordelt på 65 voksne og 104 børn) afsted på familieferie i et feriecenter enten på Sjælland eller i Jylland. 135 familier havde søgt om at komme med.

I hovedbestyrelsen besluttede vi, at DAB-Lejerbo også fremover skal gøre brug af Arbejdsmarkedets Feriefond til at afholde familieferier. Vi besluttede også, at boligorganisationerne fortsat skal tage stilling til, om de vil være med til at dække udgifterne og dermed give lov til, at deres beboere kan søge om at komme på familieferie.

Orientering blev afsluttet med et par korte punkter:

Opholdsforbud: Der var en orientering om muligheden for at udstede opholdsforbud til personer, som laver "uro" i en boligafdeling.

Der er sket lettelser, hvorefter det fremover er lettere, såfremt man ønsker tv-overvågning.

Der afholdes bestyrelseskonference den 27.-28. februar 2026 i København.

Ad 2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2026 - 30/4 2027

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 og dispositionsfond.

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:

747-0 Hegels Minde

916-0 Lindegården, ældreboliger

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. 747-0 (2026/2027) 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.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

Til revisors fremhævelse af forhold om, at egenkapitalen (henlæggelser minus opsamlet resultat) pr. 30. april 2025 i afdeling 916-0 er negativ og afdelingens regnskab er aflagt med fortsat drift for øje kan vi oplyse, at afdelingens negative egenkapital, vil blive retableret i takt med afvikling af negativ resultatkonto og at boligorganisationen Lejerbo Fredensborg fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m²	Ændring i %
171-1	Dannevang	Familiebolig	1.085,72	1.108,37	22,65	2,09%
672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.737,25	1.750,24	12,99	0,75%
747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.420,89	1.447,68	26,79	1,89%
786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.416,22	1.445,38	29,16	2,06%
819-0	Benediktehjemmet	Ældrebolig	1.548,70	1.587,68	38,98	2,52%
916-0	Lindegården, ældrebolig	Ældrebolig	1.782,99	1.859,37	76,38	4,28%

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 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0, 916-0
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 171- 1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0, 916-0.
- at afd.672-0 og afd.819-0 blev godkendt af pårørende uden lejere tilstede.
- at regnskab og budgetter i ejerforeningerne afd.672-2; 786-2; 819-1 og 916-2 blev godkendt på de respektive ejerforeningsgeneralforsamlinger.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2025 - 30/4 2026) kr. 19.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Fredensborg. 50% til formanden. Det resterende deles lige mellem de 2 andre bestyrelsesmedlemmer.

Ad 3) Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har været ikke være boliger på tomgang i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 på grund af udlejningsvanskeligheder.

Ventelistestatistikken i hele organisationen til familieboligerne medtager eksterne og interne ansøgninger og er i alt på 1.000 ansøgninger pr. 01.07.2025:

Penneo dokumentnøgle: D0RSR-5JT6M-NHYNV-2B78J-4ZFO1-THRAV

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

I organisationen fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Org.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S208	Ekstern		562	645	568	1.775	633
S208	Ekstern	X	345	429	329	1.103	361
S208	Intern venteliste		3	4	1	8	5
S208	Intern venteliste	X	1	0	0	1	1
			911	1.078	898	2.887	1.000

I afdelingerne fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1711	Ekstern		345	417	364	1.126	567
1711	Ekstern	X	200	260	196	656	315
1711	Intern venteliste		3	3	1	7	4
7470	Ekstern		217	228	204	649	316
7470	Ekstern	X	145	169	133	447	193
7470	Intern venteliste		0	1	0	1	1
7470	Intern venteliste	X	1	0	0	1	1
			911	1.078	898	2.887	

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.

Fraflytningen i familieboligerne i procent i **hele organisationen** er således:

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	4	5,63
Total	71	4	5,63

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	4	5,63
Total	71	4	5,63

I de enkelte **afdelinger** fordeler fraflytningerne sig således:

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	I alt	Procent	Le
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	2	1	2	0	0	0	5	8,20	
		1711		61								5		
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0	1	10,00	
		7470		10								1		
				71								6		

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Le
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	2	1	0	0	0	0	3	4,92	
		1711		61								3		
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0	1	10,00	
		7470		10								1		
				71								4		

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	1	1	0	0	0	0	2	3,28	
		1711		61								2		
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	1	1	0	0	0	0	2	20,00	
		7470		10								2		
				71								4		

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

Fraflytternes gennemsnitlige boperiode i hele organisationen er på 11 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag.

Ad 4) Nybyggeri/renovering

Renovering:

Afd.171-1- Dannevang: - John Kim Fletting

Helhedsplanen har været udbudt i nyt reduceret projekt, uden tilgængelighedsboliger, og med kun det absolut nødvendige indeholdt i udbudsmaterialet.

Kun 3 entreprenører ønskede at byde på opgaven, med en spredning i tilbud fra 69 mio. kr. - til 96 mio. kr. Billigste tilbud viste sig at være 24 mio. kr. dyrere, end det oprindelige tilbud med tilgængelighedsboliger, som Landsbyggefonden ikke kunne godkende.

Huslejberegningen viste at billigste tilbud inklusive omkostninger, ville medføre en huslejestigning på ca. 50%, til over 1.600kr/m2. Lejerbo har bedt rådgiverteamet redegøre for de høje priser, men det lader ikke til at der er en anden forklaring, end markedet - og generelt meget dårlige vilkår ved udbud af bygge- og renoveringsopgaver.

Byggeudvalget skal derfor beslutte om resultatet af licitationen skal præsenteres for beboerne på et afdelingsmøde, eller om man igen skal søge hjælp fra landsbyggefonden, til en grundlæggende revurdering af afdelingens tilstand, og de realistiske muligheder der måtte være.

Afd. 916-0 Lindegården: – Nicholas

I løbet af sommeren og tidligt efterår 2024 konstaterer vi første gang nogle deformerede spær og sætter AI gruppen til at undersøge det nærmere. Der er store udbøjninger i gitterspærerne.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

Problemerne drejer sig om tagflader på øst-, vest- og sydføjene. Der kan være flere grunde til de voldsomme udbøjninger. Men et af problemerne er selve konstruktionen, der ikke er egnet til den mængde vægt der hviler på den. Disse problemer har især vist sig ved solceller og ovenlysvinduer, hvor der hhv. er en mangel på forstærkning og på afstivning.

Gitterspærerne har tydelige vandrette udbøjninger flere steder på tagkonstruktionen, som både er synlige ude fra og på selve spærerne.

Der er størst og flest udbøjninger på området med solceller. De solceller der er beskrevet i ombygningsprojektet (2011/13), stemmer ikke helt overens med dem der i virkeligheden er bygget ind. (størrelsesmæssigt).

I processen herfra involverer vi Fredensborg kommune og der afholdes løbende møder omkring problematikken. Særligt sikkerheden for beboerne er stort fokusområde for både kommunen og Lejerbo, hvilket i første omgang har medført en midlertidig forstærkning af spær konstruktionen, hvor det var fysisk muligt grundet de trænge pladsforhold og samtidig en afmontering af solceller på tagfladen, hvilket blev udført i første kvartal 2025.

På nuværende tidspunkt har vi sammen med AI - gruppen fået udarbejdet et budget for sagen, men de mange problematikker, særligt forholdet omkring taget, hvor det bliver nødvendigt at etablere en helt ny tagkonstruktion med fuld overdækning og en forventelig genhusning af 2/3 af beboerne øger kompleksiteten af sagen. Beboerne på botilbuddet er plejkrævende og har hjælpemidler, hvilket begrænser mulighederne for egnede genhusningsboliger. Der har været undersøgt flere scenarier og der har været dialog med Attendo Klædebo i Hørsholm, som har afvist genhusning hos dem grundet pladmangel.

De nyligt opdagede deforme spær og tagkonstruktionen har ikke tidligere været inkluderet i den byggeskade, der er blevet behandlet af byggeskedefonden. Derfor er der blevet åbnet en ny sag i august 2025 for at få delvis anerkendelse af dette forhold. Behandlingen af denne sag er stadig i gang. Rådgiveren har regnet på et yderligere midlertidigt afstivningsprojekt med vindtræksbånd forud for det endelige projekt, hvilket efter nødvendig aftale med kommunen blev udført i starten af september 2025.09.26. Samtidig er der indledt dialog i forhold til myndighedsbehandling af projektet.

For nylig har der været en gennemgang med både entreprenøren og stilladsfirmaet for at overveje muligheden for at opdele projektet i etaper ved at ændre udførelsen af tagkonstruktionen til et tagpaptag med listeinddækning uden genhusning, med hensyntagen til blandt andet støjforholdene for beboerne. Afklaringen om dette er stadig i proces.

Sammen med Center for Psykiatri og Handicap har Lejerbo drift og byg den 24. september 2025 været på besigtigelse på Frederikssund Hospital for at undersøge egnede muligheder for genhusning. Selve genhusningen er et stort projekt, og der foregår løbende dialog og tilpasning med kommunen vedrørende alle relevante aspekter.

Bestyrelsen håber, at sagen kan landes med en renovering uden genhusning til glæde for alle.

786-0.

FF. Lars Schmidt orienterede om det mulige frasalg af areal ved Lystholm til opførsel af ny børneinstitution.

Bestyrelsen kan godkende begge præsenterede løsninger med frasalg eller en brugsretsaftale.

Dog skal det være klart, det nødvendige skal ske uden omkostninger for boligafdelingen.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 30. september 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

Der skal laves en klar driftsaftale med opdeling af p-pladser.
Der skal være en klar ejeropdeling af samme p-areal.

Ad 5) Godkendelser

Intet.

Ad 6) Valg til Landsrepræsentantskabet

Genvalg af Lone Bundgaard og Knud Ditlevsen.

Ad 7) Eventuelt

Intet taget til notat.

Godkendt af formanden den / 2025

Finn Elmeskov
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.”

Finn Elmeskov

Underskriver

Serienummer: 7e36c28e-618b-445c-8a00-55c9eab5f04f

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-10-14 08:35:14 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.