

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden

Deltagere:

Formand Tina Nielsen, bestyrelsesmedlem Helle Worm (via teams), bestyrelsesmedlem Ole Bak, bestyrelsesmedlem Henrik Sørensen og bestyrelsesmedlem Sebastian Kyhl Magnussen.

Fra administrationen: FF Lars Schmidt (som tog referat af mødet) og lokalinspektør Michael Madsen.

Fra Lejerbo Bygge- og udviklingsafdeling: Jesper Kort Andersen.

Afbud: Ingen.

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. **Valg til Landsrepræsentantskabet.**
6. **Eventuelt.**

1. Meddelelser fra administrationen

Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*
Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Afdelingsmøde:*
Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*
Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- *Repræsentantskabsmøde:*
Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden

fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Lidt nyt fra afdelingerne:

Afd.027-0 Odsvej m.fl.:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført småreparationer • Hæk på hjørne ved Frejasvej, klippet ned efter ønske fra bestyrelsen • Traktor solgt
Afd.031-0 Hornbæk Huse:	<ul style="list-style-type: none"> • Forsikringssag nr.13, er langt om længe færdig. • Der er gang i udskiftningen af køkkener – vi afventer slutmelding på den sidste.
Afd.032-0 Belvederevej:	<ul style="list-style-type: none"> • Fugt/vandskade i en bolig- forsikring er på sagen. • Vand i kælder, forsikringen har accepteret tilbud på rørskifte.
Afd.:574-0 Peter Olsensvej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er kun udført mindre småreparationer • Elevatorer
Afd.897-0 Gl. Banegårdsvej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført småreparationer • Bestyrelsen har gang i større rokade i haven. Vi (Lejerbo) er behjælpelige • Der er indkøbt og opsat juletræ med lys

2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2022 – 30/6 2023) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Helsingør. Bestyrelsen besluttede at fastholde fordelingen af honoraret – ligeligt til alle.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet 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.

Revisionen har ingen bemærkninger til afdelingsregnskaberne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på EwaldsgaardenAfdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode *Check for forhøjelser i løbet af regnskabsåret, se sidste års referat. En eventuel forhøjelse kommenteres.*

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
027-0	Frejasvej	Familiebolig	1.070,32	1.070,32	0,00	0,00%
031-0	Hornbæk	Familiebolig	895,17	909,54	14,37	1,61%
032-0	Belvederevej	Familiebolig	826,25	826,25	0,00	0,00%
574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.598,64	1.623,23	24,59	1,54%
897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.095,09	1.108,14	13,05	1,19%

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 027-0, 031-0, 032-0; 574-0 og 897-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 027-0, 031-0, 032-0; 574-0 og 897-0.

3. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der udsendes ca. 52 boligtilbud for at opnå genudlejning og enkelte boliger sendes i tilbud flere gange.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022.

Ventelistestatistikken medtager eksterne og interne ansøgere til **familieboliger** og pr. 12. september 2022

er der 1.122 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Org	Afd	Venteliste	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S217	270	Ekstern		430	473	296	1.199	549
S217	270	Ekstern	X	154	227	153	534	261
S217	270	Intern venteliste		4	7	4	15	8
S217	310	Ekstern		0	292	0	292	292
S217	310	Ekstern	X	0	169	0	169	169
S217	310	Intern venteliste		0	3	0	3	3
S217	320	Ekstern		0	389	0	389	389
S217	320	Ekstern	X	0	200	0	200	200
S217	320	Intern venteliste		0	2	0	2	2
S217	8970	Ekstern		0	386	0	386	386
S217	8970	Ekstern	X	0	174	0	174	174
S217	8970	Intern venteliste		0	4	0	4	4
S217	8970	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
				588	2.328	453	3.369	

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden**Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)**

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	8	6,90
Total	116	8	6,90

Fraflytningsprocenten for familieboligerne i **hele** organisationen er følgende i perioden 1. juli – 30. juni:

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	15	12,93
Total	116	15	12,93

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	116	7	6,03
Total	116	7	6,03

Fraflytningen for familieboligerne i perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022 ser sådan ud:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	0	1	0	0	0	1	2,04
		270		49								1	
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	1	0	0	0	1	5,00
		310		20								1	
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	3	0	0	0	3	12,50
		320		24								3	
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	3	0	0	0	3	13,04
		8970		23								3	
				116								8	

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	1	4	1	0	0	6	12,24
		270		49								6	
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	2	0	0	0	2	10,00
		310		20								2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	2	0	0	0	2	8,33
		320		24								2	
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	5	0	0	0	5	21,74
		8970		23								5	
				116								15	

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	±
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	0	5	1	0	0	6	12,24	
		270		49								6		
Regionskontor Nordsjælland	S217	310	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		310		20								0		
Regionskontor Nordsjælland	S217	320	Familiebolig	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		320		24								0		
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	1	0	0	0	1	4,35	
		8970		23								1		
				116								7		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022 er i gennemsnit for hele organisationen på godt 10 år.

Flere bestyrelsesmedlemmer gjorde opmærksom på, at der var sket beskæringer i det kommende års boligsikring. Administrationen har ikke modtaget officiel melding om dette men undersøger sagen.

4. Nybyggeri/renovering

Renoveringssager:

Afd. 027-0 Frejasvej:

Projektet har været i udbud og licitationen viste et resultat væsentligt over budget. Der har med baggrund i licitationsresultatet været afholdt møde om økonomi og projektindhold i byggeudvalget, og til efterfølgende beslutning om forhøjet huslejestigning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Beboerne godkendte den nødvendige huslejestigning for at få gennemført projektet i sin helhed, og kommunen forventes at godkende skema B senest medio november 2022.

Der er indgået aftale om opstart af entreprisen fra januar 2023, da beboere og byggeudvalg ikke ønsker en opstart umiddelbart før jul og nytår.

Helhedsplan:

Afd. 032-0 Belvederevej:

Efter at beboermødet har godkendt realiseringen af helhedsplanen, er vi nu i gang med at tale med rådgiver og entreprenør om igangsættelse af arbejdet. Entreprenøren har oplyst, at de være klar til at gå i gang februar/marts 2023.

5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Bestyrelsen udpegede:

Tina Nielsen

Ole Bak

6. Eventuelt

Sebastian spurgte ind til diverse tiltag og problemer på driftssiden. Formanden følte at alle punkter var løst.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden

Der blev spurgt ind til affaldssortering i afd.027-0 Frejasvej m.fl. FF. Sørger for at driftschefen giver en tilbagemelding i den kommende uge, når han er tilbage fra ferie.

Bestyrelsen besluttede følgende mødedatoer for det kommende år:

28-03-2023 – møde i Hillerød kl.17

19-09-2023 – møde i Hillerød kl.17

27-11-2023 – møde Hornbæk kl.17

Herefter blev mødet hævet.

Godkendt af formanden den / 2022

Tina Nielsen

PENNEO

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

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

Tina Nielsen

Underskriver

Serienummer: d97b3215-21a7-4618-9029-e72f2deb4d27

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-12-07 10:05:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: KYUD6-QUGVH-UJFLA-S2Q6A-1LEVO-ZEGC2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>