

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 27. november 2023 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk**Deltagere:**

Formand Tina Nielsen, næstformand Helle Worm, bestyrelsesmedlemmerne Sebastian Magnussen, Ole Bak og Bettina Santin.

Fra administrationen: FF Lars Schmidt og lokalinspektør Michael Madsen.

Afbud: Ingen.

Dagsorden:

1. Meddelelser fra administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
3. Udløjningssituationen
4. Nybyggeri/renovering
5. Valg til Landsrepræsentantskabet
6. Eventuelt.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

FF Lars Schmidt orienterede om dagrenovationssituationen og den forventede ekstra regning. Administrationen vender tilbage, når vi har en slagplan med regnskabsafdelingen.

Herefter en kort orientering om, at rapporterne fra DCAB (Det Centrale Almene Bygningsregister) frigives til kommunerne i starten af januar 2024.

Ad 2. Godkendelser af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2022 – 30/6 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2024 – 30/6 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for denne regnskabsperiode (1/7 2023 – 30/6 2024) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Helsingør. Bestyrelsen besluttede, at fordelingen blev som tidligere med 20% til hver.

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 trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Desuden beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udløjnings-, og boligsocial samt økonomiske status.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 27. november 2023 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

I forbindelse med revisionen af afdelingsregnskaberne under Lejerbo, Helsingør bemærkes det, at omkostninger vedrørende trappevask og snerydninger konteret på konto 116, hvilket vurderes at være i strid med kontoplanen i driftsbekendtgørelsen for almene boliger.

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 pr. m ²	Ændring i %
027-0	Frejasvej	Familiebolig	1.070,32	1.070,32	0,00	0,00%
031-0	Hornbæk	Familiebolig	909,54	923,32	13,80	1,52%
032-0	Belvederevej	Familiebolig	826,25	839,19	12,94	1,52%
574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.623,23	1.623,23	0,00	0,00%
897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.108,14	1.130,05	21,91	1,98%

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

Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen af familieboligerne god. Der udsendes ca. 42 boligtilbud for at opnå genudlejning af familieboligerne og enkelte boliger sendes i tilbud flere gange.

Der finder renovering sted i afd. 27-0 og afd. 32-0. I afd. 897-0 er der udlejet midlertidigt, fordi afdelingen hjælper med genhusningsboliger til afd. 32-0.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

Ventelistestatistikken for organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og pr. 4. september 2023 er der 1.180 ansøgere. Fordelingen af ansøgernes ønsker er således:

Org.	Venteliste	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S217	Ekstern		562	1.558	294	2.414	754
S217	Ekstern	X	221	896	175	1.292	413
S217	Intern venteliste		4	19	8	31	11
S217	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			787	2.475	477	3.739	1.180

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 27. november 2023 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Ventelistestatistikken for familieboligerne pr. afdeling ser således ud:

Afd.	Venteliste	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
270	Ekstern		430	454	294	1.178	536
270	Ekstern	X	193	266	175	634	298
270	Intern venteliste		4	9	8	21	9
310	Ekstern		132	321	0	453	327
310	Ekstern	X	28	197	0	225	201
310	Intern venteliste		0	2	0	2	2
320	Ekstern		0	404	0	404	404
320	Ekstern	X	0	227	0	227	227
320	Intern venteliste		0	3	0	3	3
8970	Ekstern		0	379	0	379	379
8970	Ekstern	X	0	206	0	206	206
8970	Intern venteliste		0	5	0	5	5
8970	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			787	2.475	477	3.739	

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

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

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

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

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

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

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

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 27. november 2023 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

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

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	S217	270	Familiebolig	49	0	0	1	2	1	0	0	4	8,16	
		270		49								4		
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	0	0	0	0	0	0,00	
		320		24								0		
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	2	0	0	0	2	8,70	
		8970		23								2		
				116								7		

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
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 lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
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		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 var på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 er i gennemsnit for hele organisationen på 16 år.

Ad 4. Nybyggeri/renovering**Afd. 027-0 Frejasvej:**

Renoveringen er i fuld gang i afdelingen, men det er – og har været en renovering præget af en lang række mangler fra rådgivers udbud og en entreprenør, som desværre har vist sig at være meget svær at samarbejde med.

Beboerne har oplevet manglende orientering om forsinkelser, svigt i oprydning i boliger og på byggeplads samt en arrogant byggeledelse som ikke tager ansvar for egen produktion.

Vi har med baggrund i de mange konflikter haft indkaldt ledelsen i Hovedstadens Bygningsentreprise til samtaler i 3 tilfælde og der er i den forbindelse iværksat initiativer med ekstern hjælp for en bedre kommunikation og dialog i projektet.

Desværre har det ikke virket helt efter hensigten og vi oplever fortsat mange konflikter mellem rådgiver, entreprenør og beboere – og derfor naturligvis også med projektledelsen.

Det forventes, at de sidste boliger får gennemført renoveringen inden jul, men tilliden til at entreprenøren kan og vil holde tidsplanen er desværre ret lav. Vi forventer derfor, at der i forbindelse med afslutning af sagen også vil være konflikt omkring dagbod og tidsfristforlængelse.

Med baggrund i den mangelfulde registrering og deraf mangelfulde udbud, er økonomien på sagen stærkt udfordret. Vi har derfor varslet rådgiver, at vi i forbindelse med sagens afsluttende regnskab vil opføre et eventuelt krav mod dem for at få dækket nogle af de omkostninger, som vi mener, den mangelfulde rådgivning har resulteret i.

Helhedsplan:**Afd. 032-0 Belvederevej:**

Projektet har været i udbud i 2022 og licitationen viste et resultat væsentligt over budget. Helhedsplanen blev i første omgang stemt ned. Efter en besparelsesrunde blev realisering af helhedsplanen godkendt på et beboermøde.

Økonomi- og Erhvervsudvalget i Helsingør kommune godkendte i april skema B.

Genhusning og byggearbejder gik i gang i september 2023. Efter opstart er der tilkommet en del ekstraarbejder.

Som følge af ekstraarbejderne er tidsplanen under revision, og det forventes at afleveringsdatoen udskydes. Det forventes at etape 1 af 2 kan afleveres i løbet af april/maj måned, mod aflevering i januar/februar jf. den oprindelige tidsplan. Den samlede byggeperiode forventes også at blive længere, men hvor meget vides ikke, da det forventes at der er færre ubekendte i etape 2, hvorfor den kan udføres hurtigere end etape 1, men dog stadig langsommere end den oprindelige tidsplan.

Derudover ser det ud til, at der er fin fremdrift på arbejderne.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 27. november 2023 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Nybyggeri:

Afd. 1280-0 Falkenberghøje:

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 4. september 2023 ansøgningen om Skema A samt Byggeadministrationsaftalen med Lejerbo. Godkendelsen af Skema A afventer i skrivende stund Helsingør Kommunes godkendelse.

Efter Skema A er godkendt, er det planen, at der skal afholdes et udbud af hovedentreprisen i inddragende byggeri.

Projektet er en del af initiativet Boligbyggeri fra 4 til 1 planet.

Projektet består af 33 boliger med et samlet areal på 3.400 m² inklusive fælleshus.

Byggeriet opføres som en rækkehusbebyggelse på en naturskøn grund i Ålsgårde. Grunden har to naturlige høje, hvorpå de nye boliger placeres. Boligerne opføres på stolper hævet over det skrånende terræn og udstyres med store overdækninger, der både skaber opholdsrum og yder konstruktiv træbeskyttelse.

Boligerne indrettes med 3-4 værelser, hvilket muliggør at antallet af kvadratmeter pr. person kan blive betydeligt lavere end landsgennemsnittet. Det er målsætningen, at alle boligerne skal leve op til målsætningen om at komme ned på et samlet CO₂-aftryk på 2,5 kg pr. m² pr. år.

Der var en længere dialog om, hvordan man sikrede at kommunen følte sig forpligtet til en aftale omkring et evt. nedslag i prisen for grunden, hvis man konstaterede fortidsminder.

Ansøgning til bæredygtighedspuljen blev godkendt.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Tina Nielsen og Ole Bak blev valgt som repræsentanter.

Bestyrelsen besluttede følgende mødedatoer for foråret til den 05.03.2024 og den 04.06.2024.

Godkendt af formanden den / 2023

Tina Nielsen

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."

Tina Nielsen

Underskriver

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-12 19:28:02 UTC



Penneo dokumentmøgle: KY32B-T2V1C-S20V8-5MFYB-N4N3X-YX0IZ

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 tidsstempet 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/validator>