

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 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.

Afbud: Lokalinspektør Michael Madsen; bestyrelsesmedlem Ole Bak.

Dagsorden:

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

Ad 1. Meddelelser fra administrationen**Nyt FM-System**

- Digital udvikling af driften i Lejerbo er et emne, der er vigtigt for hele administrationsorganisationen. Vi har arbejdet med at finde et godt Facility Management (FM) system i ca. 6 år.
- Et FM-system er et IT-system, der både kan håndtere bygningsdata, lejemaaldata, vedligeholdelsesplaner, tilstandsrapporter og samtidig også opgavestyring i driften i dagligdagen.
- Den 26. november er vi i vores region med til at tage et vigtigt skridt i processen, når vi igangsætter et stort pilotprojekt på systemet.
- Løsningen skal sørge for, at vi lever op til de til enhver tid gældende krav – som der er kommet mange flere af de seneste år – at vi får lettere ved at udarbejde vedligeholdelsesplaner og købe smartere ind og at vi samtidig forenkler opgavestyring og planlægning i driften, da systemet også skal håndtere årshjulsopgaver og beboerservice-opgaver.
- Pilotprojektet løber fra 26. november, hvor vi har kickoff-møde for hele driften, til slutningen af marts 2025. Vi skal blandt andet igennem indtastning af årshjulsopgaver, undervisning, opfølgning og tilpasning og til slut en evaluering, inden vi går over til almindelig drift.
- Herefter skal løsningen implementeres i Lejerbos andre regioner. Når den er fuldt udrullet i 2026, vil 450 driftsmedarbejdere i hele Lejerbo være brugere af løsningen. Det er desuden ambitionen, at løsningen også på sigt skal kunne understøtte overlevering fra nybyggerier og renoveringsprojekter til driften.
- En eventuel sammenlægning med DAB – som der tages stilling til i maj 2025 – vil selvfølgelig have betydning for projektet. Derfor venter vi med at sætte gang i de dele, der vil blive påvirket af bl.a. skift af IT-system. DAB bruger allerede det system, som vi skal til at tage i brug.
- Vi vil ganske snart orientere alle afdelingsbestyrelser i vores region på mail. For eksempel er det vigtigt, de får besked om, at mobiltelefonen bliver et centralt værktøj for driftspersonalet, så de ved, at det ikke er Facebook, medarbejderne kigger på – det er FM-systemet, de tilgår via deres telefoner, når de er ude i afdelingerne.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

- Kollektiv råderet i flere afdelinger. Dette var forventet at være godkendt i flere afdelinger i forbindelse med afdelingsmøderne, men grundet arbejdspresset på lokalinspektørkontoret er dette desværre forsinket.

Fortrolig orientering om personalesituationen.

Ad 2. Godkendelser af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

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, dispositionsfond og trækingsret.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Fritagelse for dækning af lejeledighed og tab ved fraflytninger:

- I forlængelse af brev dateret den 19. marts 2018 fra Helsingør Kommune, skal vi særskilt vurdere og tilkendegive, hvorvidt der er foretaget de fornødne henlæggelser til at imødegå evt. kommende tab ved lejeledighed og fraflytninger.
- I henhold til dette er det vores vurdering, at der i afdelinger under Lejerbo, Helsingør er foretaget de fornødne henlæggelser til at imødegå evt. kommende tab ved lejeledighed og fraflytninger.
- For afdeling 032-0 bemærkes det, at der aktiveres tomgang ifm. genhusning i helhedsplanen på konto 303. Konklusionen for denne afdeling beror på, at tomgangen ført i perioden efter regnskabsskæring ligeledes vedrører genhusning i forbindelse med helhedsplanen.

Afvigelse fra sædvanlig kontering

- I forbindelse med revisionen af afdelingsregnskaberne under Lejerbo Helsingør bemærkes det, at omkostninger vedrørende vintervedligehold og trappevask er konteret på konto 116, hvilket vurderes at være i strid med

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

kontoplanen i driftsbekendtgørelsen for almene boliger.
Det er vurderet, at den samlede effekt på årsregnskaberne som helhed er uvæsentlige.

Bestyrelsen tog de nævnte kommentarer fra revisionen til efterretning.

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 m ²	Ændring i %
027-0	Frejasvej	Familiebolig	1.038,61	1.055,65	17,04	1,64%
031-0	Hornbæk	Familiebolig	923,31	943,43	20,12	2,18%
032-0	Belvederevej	Familiebolig	898,37	916,70	18,33	2,04%
574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.623,30	1.657,96	34,66	2,13%
897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.130,04	1.170,12	40,08	3,55%

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, 897-0,
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 027-0, 031-0, 032-0, 574-0, 897-0,
- at de 5 bestyrelsesmedlemmer deler honoraret ligeligt mellem sig.

Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen af familieboligerne god. Der udsendes ca. 25 boligtilbud for at opnå genudlejning af familieboligerne.

I afd. 027-0 er boliger renoveret og lejerne har været genhuset uden for afdelingen.

Tomgang har der ikke været som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024.

Ventelistestatistikken for hele organisationen medtager eksterne og interne ansøgere til familieboliger og 22. august 2024 er der 1.253 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		665	1.626	331	2.622	786
S217	Ekstern	X	310	1.001	194	1.505	457
S217	Intern venteliste		3	11	6	20	8
S217	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			978	2.640	531	4.149	1.253

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 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		461	497	331	1.289	582
270	Ekstern	X	236	300	194	730	340
270	Intern venteliste		3	7	6	16	7
310	Ekstern		204	334	0	538	340
310	Ekstern	X	74	217	0	291	226
310	Intern venteliste		0	1	0	1	1
320	Ekstern		0	408	0	408	408
320	Ekstern	X	0	248	0	248	248
320	Intern venteliste		0	1	0	1	1
8970	Ekstern		0	387	0	387	387
8970	Ekstern	X	0	236	0	236	236
8970	Intern venteliste		0	2	0	2	2
8970	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			978	2.640	531	4.149	

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

(Der indgår 33 familieboliger (som er på vej) , for perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 i totalt antal familieboliger).

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	149	14	9,40
Total	149	14	9,40

Medtager 33 boliger på vej i Alsgården - afd 1280-0

116 14 12,06

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

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

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Leje
Regionskontor Nordsjælland	S217	12800	Familiebolig	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12800		33								0		
Regionskontor Nordsjælland	S217	270	Familiebolig	49	0	0	0	2	1	0	0	3	6,12	
		270		49								3		
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	7	0	0	0	7	29,17	
		320		24								7		
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	4	0	0	0	4	17,39	
		8970		23								4		
				149								14		

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

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

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

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ingen er blevet udsat af boligen i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 pga. husorden eller lejerestance.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 er i gennemsnit for hele organisationen på 13 år. Afd. 897-0 har den gennemsnitlige korteste boperiode på knapt 2 år, og afd. 32 har den længste med 18,5 år.

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

Renoveringen er afleveret primo januar 2024 med en række mangler i forhold til projektet – men med væsentlige mangler i forhold til beboernes forventninger om færdiggørelse. Forskellen i projektet og forventninger er særlig stor på denne sag, da rådgivers projekt, som tidligere beskrevet, har været meget mangelfuldt.

Efter aflevering har det vist sig, at fliser i 23 badeværelser er løsnet i bruseområdet. Entreprenørens murer er gået konkurs og vi har derfor indgået aftale med hovedentreprenøren om, at de udbedrør gulvene med en anden murer. Arbejdet er varslet til udførelse i uge 4-6 2025.

For at imødekomme en del af de forventninger, der har været til kosmetisk færdiggørelse, har alle beboere fået tilbudt hjælp til malerbehandling af overflader i boligen. Hjælpen udgør arbejde for kr. 8.000 + moms, som beboeren sammen med en maler kan prioritere udført i egen bolig. 13 beboere har takket ja til dette, og driften vil i samarbejde med maleren koordinere arbejderne i boligerne.

Det er lykkedes at få en aftale med Landsbyggefonden, som betyder at budgetoverskridelsen på næsten 70% fra skema A til skema C, ikke får betydning for den godkendte huslejestigning på 3.40%. Det betyder samtidig, at der ikke vil blive kørt en sag mod rådgiver for mangler og fejl i projektet, da omkostninger til en sådan sag ikke vil kunne tjene sig hjem igen.

Bestyrelsen tilsluttede sig den forhøjede finansiering med 9,8 mio. kr. til det støttede lån og med 4,1 mio. kr. tillægslån til de u støttede arbejder.

Renoveringssagen har sparet nogle større arbejder for, at økonomien ikke skulle stikke helt af. Det betyder, at jordledninger ikke er skiftet og 2 gavle er ikke isoleret – da de var udført som fuldmurede gavle og derfor ikke kunne isoleres på samme måde som de øvrige gavle.

Vi søger Landsbyggefonden om tilladelse til at bruge reguleringskontomidler til at få gennemført de udgåede arbejder. Hvis ansøgningen godkendes, vil arbejder kunne gennemføres uden yderligere huslejekonsekvens for beboerne.

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

Renoveringen af Belvederevej gik i gang i september 2023. Efter opstart er der tilkommet mange ekstraarbejder, overvejende på grund af fund af skimmelforekomster og asbest. Projektet fra rådgiver var desværre ganske mangelfuldt, men entreprenøren har ikke været bleg for at sende aftalesedler. Byggeudvalget blev orienteret den 13. november 2024.

Kontrakten med entreprenøren lød på 18,58 mio. kr., og der er pt. ekstraarbejder for 12,73 mio. kr. Der er tale om en ganske alvorlig overskridelse på 69 % af budgettet.

Rådgiver har udarbejdet et notat, der viser, at 8,7 mio. kr. af merarbejderne skyldes håndteringen af skimmelforekomster, herunder opbygning af nye lette vægge indvendigt i boligerne. Dette notat er indsendt til Landsbyggefonden, som vil endeligt behandle dette, når byggesagen er afsluttet.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Forhåbningen er, at Landsbyggefonden kan dække så meget som muligt af meromkostningerne. Det samme gør sig gældende for fundene af asbest, som er beløbet sig til 550.000 kr.

Som følge af ekstraarbejderne skred tidsplanen for etape 1 med godt et halvt år. Det er blevet indhentet på etape 2, så arbejderne har kunnet udføres på kortere tid og her skrider arbejderne stødt fremad. Opgang 59D er klar til tilbageflytning 13/12, mens den sidste opgang 59C afsluttes ved udgangen af januar.

Økonomien skal endeligt opgøres, når byggesagen er afsluttet. Her vil der være en forhandling med Landsbyggefonden om en forøgelse af deres støtte som nævnt ovenfor. Dog kan noget af overskridelsen risikere at falde tilbage på afdelingen, som kan betyde en højere huslejestigning. Alternativt skal organisationen bidrage med at støtte dele af overskridelsen, hvis der er midler i dispositionsfonden.

Nybyggeri:**Afd. 1280-0 Falkenberghøje:**

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 4. september 2023 ansøgningen om Skema A samt Byggeadministrationsaftalen med Lejerbo. Skema A blev godkendt i Helsingør Kommune december 2023.

Projektet er en del af initiativet Boligbyggeri fra 4 til 1 planet og skal være et eksempelprojekt med en målsætning om et samlet CO₂-aftryk på 2,5 kg/m²/år.

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.

Projektet har været i udbud over sommeren 2024. Projektet blev udbudt efter en inddragende model, hvor hovedentreprenøren involveres i projekteringen. Udbuddet viste desværre en overskridelse af tagentreprisen på ca. 10 mio. kr.

Sideløbende fik byggeriet et tilskud fra Landsbyggefondens bæredygtighedspulje på 3,1 mio. kr. Samtidigt justeres rammebeløbet frem til Skema B, byggesagen havde indarbejdet en pulje til uforudsete udgifter på 5,8 mio. kr., som delvist kan tages i brug. I en projektaflærende fase, kaldet "Periode 1", er der pt. fundet besparelser for ca. 2 mio. kr. i projektet. Alt i alt nærmer projektet sig at finde en økonomi, der kan hænge sammen.

Byggeudvalget tager endeligt stilling til, om man vil fortsætte projektet, når periode 1 afsluttes omkring nytår. Her vurderes økonomien og om der kan arbejdes videre på det nuværende grundlag.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Tina og Ole blev valgt.

Ad 6. Eventuelt

Helle Worm gav en orientering om den mulige sammenlægning mellem DAB og Lejerbo.

Info/dialogmøde den 4. marts 2025.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 5. december 2024 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Bestyrelsen besluttede, at mødedatoer for foråret aftales på mødet den 4. februar 2025.

Godkendt af formanden den / 2024

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: 104.28.xxx.xxx

2024-12-19 21:04:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: GU6BC-OXQBE-IWSFT-BTH2G-AS0DY-EOL0P

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 tidsstempelt 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**