

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Bakkeboparken, Hornbæk**Deltagere:**

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

Fra administrationen: FF Lars Schmidt, LI Michael Madsen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra af 5. december 2024
2. Godkendelse af dagsorden.
3. Nyt fra formanden.
 - Nyt fra HB V/Helle Worm.
4. Nyt fra administrationen – herunder:
 - Udlejning statistik
 - Styringsdialogmøde
 - APV i Nordsjælland orientering.
5. Status fra afdelingerne.
6. Byggeafdelingen.
 - Afd.027-0 LBF-sag – status.
 - Afd.032-0 LBF-sag – status.
7. Godkendelser.
 - Afd.031-0 Trækningsret.
 - Feriefonden.
 - Fordeling af bestyrelseshonorar i forbindelse med afd.032-0.
8. Møder koordinering.
9. Eventuelt.
 - Dialog og orientering om eventuel sammenlægning.

Ad 1. Godkendelse af referat af 5. december 2024

Godkendt uden kommentarer.

Ad 2. Godkendelse af dagsorden

Godkendt med følgende tilføjelser:

- Godkendelse af eksterne vurdering af ejendomsskattebilletter.

Ad 3. Nyt fra formanden

Formanden kunne fortælle om, at det meste af arbejdet har drejet sig om Falkenberg Høje og de nødvendige tiltag til at få sagen på skinner igen.

Formanden udtrykte igen en forundring over at mange af de kritiske spørgsmål til den valgte entreprenør skulle komme fra bestyrelsen.

Ad 4. Nyt fra administrationen

FF Lars Schmidt orienterede om det afholdte styringsdialogmøde, hvor man igen i år grundigt gennemgik de enkelte afdelinger og organisationens regnskab. Mødet var dog et klart positivt møde, hvor man var opmærksom på de mange aktiviteter, der p.t. var igang i Lejerbo Helsingør.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Bakkeboparken, Hornbæk

Herudover en orientering om flytningen af beboerservicecenteret fra Frederiksværk til regionskontoret i Hillerød. Flytningen forventes gennemført sidst i august 2025.

Der var herefter en orientering om apv status i Nordsjælland. Dokumentet eftersendes til bestyrelsen.

I forbindelse med kommentarerne til administrationens orientering kom der klage vedrørende Gl. Banegårdsvej og de forholdsordrer, som lå hos vagttelefonen. FF og LI lovede at se nærmere på dette.

Status på klagesager i Helsingør selskabet er, at der ikke havde været nogen i de første måneder af 2025.

Ad 5. Status fra afdelingerne

Afd.027-0 Odsvej m.fl.:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført småreparationer • Byggesag har et års gennemgang • Der er delvist udskiftet fliser i 24 boliger • Der er lavet malermangler kr.130.000 • Rep.af gavle og fundament kr.15.000
Afd.031-0 Hornbæk Huse:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Brü,13 ny trappe og Brü,3 calsiherm plader kr.35.000 • Ny pumpe kr.18.000 • Trappe Henning? Nr.7
Afd.032-0 Belvederevej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Ny vvb kr.160.000 • Nye blandingsbatterier til brus kr.30.000 • Nye postkasser kr.26.000
Afd.:574-0 Peter Olsens vej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Elevator, tryghedsalarm kr.34.000 •
Afd.897-0 Gl. Banegårdsvej:	<ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Der er udskiftet lamper i opgang A •

Ad 6. Byggeafdelingen

Der blev givet en kort orientering om udbedring af baderumsgulve og diverse mangler. Herunder at det stadigvæk drillede med udbedring af baderumsgulve.

I forbindelse med færdiggørelse af mangler udtrykte bestyrelsen irritation over ikke at have modtaget information om status. Da John Fletting, mens han kørte sagen, var der fyldestgørende information.

Tilslut en orientering om, at formanden havde sendt en mail omkring udbedring samt forbrugsregnskaber. Dette køres helt af forbrug.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Bakkebobarken, Hornbæk

Afd.032-0 LBF-sag – status.

1. Status

Der blev afholdt afleveringsforretning fredag den 17. januar 2025. Efterfølgende er de sidste fejl og mangler udført og byggepladsen er fjernet. Der var ikke mange fejl og mangler noteret ved afleveringen. Genhusningen af beboerne er gennemført.

Det er noteret, der skal følges op på to forhold:

- Blandingsbatterier i nye badeværelser giver ujævnt vandtryk. Blandingsbatterierne kan udskiftes af driften.
- Udsugning på nye emfang i køkkener overholder ikke kravene fra udbuddet. Det kræver nok en ny indregulering af entreprenøren.

Bestyrelsen glæder sig til en færdigmelding.

2. Økonomi

Nedenfor er de faktiske udgifter i sagen oplyst, sammen med Skema B budgettet fra december 2022. De faktiske beløb er et udtræk fra sagen i SAP den 3. marts 2025 og ikke alle regninger er betalt på sagen endnu (der mangler dog kun mindre omkostninger).

Omkostningsarter	Faktisk	Skema B
5230 Teknisk rådgivning	1.047.093,81	1.011.712,00
5240 Teknisk rådgivning. - total	2.366.128,84	
5241 Tryk af tegninger, byggeweb	62.916,75	55.678,00
5242 Byggerådgiver	442.647,64	460.000,00
5260 Anden rådgivning	258.580,70	176.550,00
5262 Forundersøgelser	116.550,00	65.300,00
5263 Advokat	133,15	20.000,00
5270 Byggesagshonorar	602.566,04	634.280,00
5271 Lejerbo – Obligatorisk	48.690,49	50.000,00
5272 Lejerbo – Valgfrie suppl. ydelser	46.309,51	50.000,00
5280 Bestyrelsesudgifter		39.130,00
5290 Byggelånsrenter	832.295,40	351.345,00
5311 Tinglysningsafgift/G	197.575,00	371.365,00
5312 Revision		54.199,00
5320 Statens promillegebyr		
5350 Forsikringer, gebyr m.v.	106.897,80	94.542,00
5357 Diverse	70,00	40.000,00
5360 Genhusning, udlejning m.v.	1.991.992,58	1.500.000,00
5370 Bidrag til Byggeskadefonden	237.714,00	237.715,00
6320 Samlet enterprisesum	19.677.021,79	17.857.825,00
6321 Ekstraarbejder – entreprenører	11.770.175,41	701.795,00
* Alle omkostningsarter	39.805.358,91	23.771.436,00

Særligt enterprisesummen er overskredet gevaldigt på sagen, som skyldes ekstraarbejder undervejs i byggesagen. Det skyldes særligt fundet af skimmelforekomster, at alle indvendige vægge skulle udskiftes, sanering for asbest samt at alle gasbetonvægge omkring badeværelser er blevet udskiftet.

Det giver samlet set denne oversigt over ekstraarbejderne:

- Kontraktsum Wolff Svendsen: 18,58 mio. kr.
- Ekstraarbejder opgjort 03.03.2025: 12,75 mio. kr.
- Overskridelse: 69 %.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Bakkeboparken, Hornbæk

Heraf væsentlige punkter:

- | | |
|--|--------------|
| ▪ Skimmelsanering og indvendig puds: | 3,6 mio. kr. |
| ▪ Nye lette skillevægge: | 3,6 mio. kr. |
| ▪ Byggepladsomkostninger pga. byggetid: | 1,5 mio. kr. |
| ▪ Sanering for asbest: | 550.000 kr. |
| ▪ Ekstraarbejder vedr. køkkener | 572.000 kr. |
| ▪ Ekstraarbejder overført til driftens regnskab: | 511.000 kr. |

Ekstraarbejderne og den forlængede byggeperiode har også betydet øgede rådgiveromkostninger.

Håndtering af budgetoverskridelse:

- Byggeregnskabet er ved at blive opgjort og sendes til Landsbyggefonden. Ekstraarbejder vedr. skimmelsanering og nye lette skillevægge ansøges som nye støttede arbejder, så fonden forhåbentligt kan løfte en betragtelig andel af udgifterne. Det er endnu uklart, hvordan LBF vil forholde sig til arbejderne.
- Overskridelserne af udstøttede ekstraarbejder, afsøges dækket af reguleringskontoen.
- Risiko for, at yderligere ekstraomkostninger skal dækkes af enten afdelingen eller af boligorganisationen, hvis der er midler til rådighed.

Der er desuden skrevet en reklamation til totalrådgiver EKAS A/S vedr. følgende ekstraarbejder: Udskiftning af gasbetonvægge ved badeværelser samt forkert projekterede blandingsbatterier. Møde forventes afholdt mellem Lejerbo og EKAS om sagen.

Et samlet byggeregnskab vil blive præsenteret for organisationsbestyrelsen, når der er gennemført en forhandling med Landsbyggefonden.

Bestyrelseshonoraret 35 +35 -10-10-10.

Ad 7. Godkendelser.

- Afd.031-0 Trækningsret.
- Bestyrelsen tiltrådte, at der trækkes det maksimale beløb 1.8 mio. kr. til nyt tag i afd.031-0 Hornbæk.
- Bestyrelsen ønskede ført til referat, at man håbede på en bedre styring af den forhåbentlig kommende sag.
- Feriefonden.
Bestyrelsen tiltrådte den udsendte mulighed for lejerne i Lejerbo Helsingør om at søge ferie gennem feriefonden.
- Fordeling af byggesagshonorar i forbindelse med afd.032-0.
- Bestyrelsen blev enige om følgende: 35% til Tina Nielsen og 35% til Ole Bak og 10% til hver af de 3 resterende bestyrelsesmedlemmer.
- Ekstern vurdering af ejendomsvurderinger
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.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Helsingør den 5. marts 2025 kl. 17.00 i fælleshuset Bakkeboparken, Hornbæk

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: 22.500,00, svarende til 245,00 pr. lejemål. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.

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'.

Bestyrelsen tiltrådte indstillingen.

Ad 8. Møder koordinering.

27.08.2025 – møde kl. 17, 00 i Bakkebo Parken.
FF. Lars Schmidt sørger for indkaldelse med videre.

Ad 9. Eventuelt.

Der var en kort dialog om orienteringsmødet og den eventuelle sammenlægning mellem Lejerbo og DAB. Bestyrelsen afventer spændt afstemningen den 19. maj 2025 i Århus.

Godkendt af formanden den / 2025

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: 172.225.xxx.xxx

2025-03-26 18:30:35 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