

Deltagere:

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

Fra administrationen: FF Lars Schmidt (ref.) og lokalinspektør Michael Madsen.

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

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside:

www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland. Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af *Aktive fællesskaber* er uden beregning. Organisationsbestyrelsen's kursusudgifter dækkes af boligselskabet (via arbejdskapitalen). Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen *Aktive Fællesskaber* og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Ejendomsvurderinger.

I det bestyrelsen tidligere på året har godkendt at igangsætte undersøgelser af de nye vurderinger fra vurderingsstyrelsen skal det nævnes, at der er forsinkelser på de endelige ejendomskattevurderinger, hvorfor de af bestyrelsen godkendte disponeringer til advokat ikke er brugt endnu.

Ad 2. Godkendelser af regnskab, revisionsprotokol og budget

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 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 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.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytninger.

- Helsingør Kommunes byråd har d. 23. september 2024 godkendt indstillingen, at boligorganisationen opnår fritagelse for dækning af tab ved lejeledighed og tab ved fraflytninger for 2023/24, samt at fritagelsen godkendes gældende til og med regnskabsåret 2029/30.
- Vi hæfter os ved, at 2029/30 er anført som udløbs år, da det man ved ansøgning estimerede, at dispositionsfonden overskrider minimumskravet dette år,
- Det er vores anbefaling, at fritagelsen tages til revision, såfremt dispositionsfonden overskrider minimumskravet før 2029/30.

Nybyggeriafdeling 1280-0, Falkenberghøje

- Vi henviser til eventualforpligtelsen omtalt i note 20 i organisationsregnskabet samt perioderegnskabet for 1280-0, Falkenberghøje.
- Organisationsbestyrelsen har ved underskrevet byggeadministrationsaftale (BAA) givet tilsagn til potentielt at forpligte organisationen for op til 9.236 t.kr. frem til godkendt skema B, såfremt byggesagen ikke kan gennemføres.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

- Der er pr. 30. juni 2025 afholdt udgifter for 6.710 t.kr. inkl. anskaffelse af grund. Heraf finansierer LBF midlertidigt 5.721 t.kr. og det resterende beløb på 989 t.kr. finansieres via negativ mellemregning med organisationen.
- Kommunen har i december 2023 godkendt skema A for projektet, og vi er blevet informeret om, at skema B forventeligt tilsendes kommunen i januar 2026.
- Det er ledelsens vurdering, at byggeriet vil kunne gennemføres, og dette vil blive gjort indenfor det fastsatte maksimumsbeløb for støttet boligbyggeri.
- Såfremt byggesagen overskrider det fastsatte maksimumsbeløb, vil det i sidste ende være organisationen som bygherre, som er forpligtet til at dække overskridelsen.
- Det endeligt godkendte maksimumsbeløb vil blive fastsat på baggrund af tidspunktet for skema B godkendelse, og korrigeres for nuværende 1 gang årligt pr. 1. januar.
- Regeringen har ved udspil i november 2025, lagt op til, at maksimumsbeløbet hæves med 1 pct. i hele landet, samt at der er mulighed for kommunal godkendelse af en midlertidig ekstra forhøjelse på op til 20 pct. i 10 år i hovedstadsområdet. Ved den nuværende beregning af maksimumsbeløb anses Helsingør Kommune som en del af hovedstadskommunerne.

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	1.055,67	1.068,83	13,16	1,25%
031-0	Hornbæk	Familiebolig	943,45	965,87	22,42	2,38%
032-0	Belvederevej	Familiebolig	1.144,57	1.163,18	18,61	1,63%
574-0	Bakkeboparken	Ældrebolig	1.657,91	1.685,86	27,95	1,69%
897-0	Gl. Banegårdsvej	Familiebolig	1.170,08	1.197,11	27,03	2,31%

Punkt 2 afsluttes med følgende tekst:

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. 031-0, 032-0, 574-0, 897-0.

at budget for afd.027-0 ikke blev behandlet på afdelingsmødet, idet det ikke var blevet udsendt rettidigt.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2025 - 30/6 2026) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Helsingør.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Bestyrelsen besluttede følgende fordeling: Ligelig fordeling til alle 5 bestyrelsesmedlemmer.

Godkendelser af kollektiv råderet for afdeling 027-0 Frejasvej m.fl.

Kollektiv råderet på indvendige kælderdøre:
Huslejekonsekvens: kr. 242,00 i 120 måneder. Stigning 2,62%.

Kollektiv råderet på køkkener:
Huslekonsekvens: Maks. kr. 804,00 i 120 måneder. Stigning 8,71 %.

Bestyrelsen tiltrådte de 2 kollektive råderetter.
Der er foretaget korrektioner til råderetskatalog for afd.031-0 Hornbæk.

Følgende er godkendt på afdelingsmødet:

”Det er tilladt at opsætte kamera på ”egen” grund. Opsætning skal følge politivedtægten kameraloven. Det påhviler den enkelte beboer at undersøge regelsættet. I det omfang at strømforsyningen til overvågningskamera samt tilhørende spots/lamper tages fra husets elinstallationer, skal det udføres af autoriseret elinstallatør. Lejerbo skal orienteres.

og

Det er tilladt at opsætte bil-ladeboks. Denne skal monteres af autoriseret elektriker. Lejerbo skal orienteres.”

Organisationsbestyrelsen tiltrådte ændringerne til råderetskataloget.

Ad 3. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen af familieboligerne god.

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 er den 1. juli 2025 på 1.329 ansøgninger. Fordelingen af ønskerne på ansøgningerne er således:

Org.	Venteliste	I bero	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S217	Ekstern		747	1.611	353	2.711	794
S217	Ekstern	X	413	1.201	230	1.844	527
S217	Intern venteliste		3	9	5	17	6
S217	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			1.163	2.823	588	4.574	1.329

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		483	516	353	1.352	595
270	Ekstern	X	299	351	230	880	405
270	Intern venteliste		2	5	5	12	5
310	Ekstern		248	334	0	582	348
310	Ekstern	X	113	254	0	367	266
310	Intern venteliste		1	1	0	2	1

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

320	Ekstern		16	381	0	397	382
320	Ekstern	X	1	305	0	306	306
320	Intern venteliste		0	1	0	1	1
8970	Ekstern		0	380	0	380	380
8970	Ekstern	X	0	291	0	291	291
8970	Intern venteliste		0	2	0	2	2
8970	Intern venteliste	X	0	2	0	2	2
			1.163	2.823	588	4.574	

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 01.07.2024 – 30.06.2025 i totalt antal familieboliger).



Fraflytningen for familieboligerne i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 ser sådan ud:

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Periode: 01.07.2024 - 30.06.2025 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
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	1	0	0	0	1	2,04	
		270		49								1		
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	2	0	0	0	2	8,33	
		320		24								2		
Regionskontor Nordsjælland	S217	8970	Familiebolig	23	0	0	0	3	0	0	0	3	13,04	
		8970		23								3		
				149								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	Lej
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	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		

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

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I afd. 032-0 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk

Bo-perioden for de lejere, der er fraflyttet i perioden 01.07.2024 – 30.06.2025 er i gennemsnit for hele organisationen på 11 år.

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

Efter aflevering og 1-års gennemgang, har DAB-Lejerbo, på foranledning af boligorganisationen, henvendt sig til entreprenøren med krav om syn og skøn, af det udførte arbejde i badeværelser, kælderskakte og afslutninger ved undertag, ved nyopførte gavle.

Entreprenøren har erklæret sig enig i mangler ved arbejdet, og der er nu igangsat en proces med undersøgelser og udbedring af badeværelser i alle 49 boliger, samt de påklagede gavle og kælderskakte. Det forventes at arbejderne kan varsles og gennemføres i 1. og 2. kvartal 2026.

Helsingør kommune har udfordringer med at godkende skema C i landsbyggefondens systemer. Godkendelsen er sket politisk, men kan ikke afsluttes endeligt før det også sker i systemet (Boss-inf). Konsekvensen er at byggeregnskabet ikke kan afsluttes, og de arbejder der ønskes igangsat via reguleringskontoen må udskydes. Kommunen rykkes jævnlige for en afslutning på sagen.

De tidligere nævnte reklamationer som hovedentreprenøren har anerkendt. Her afventes en tidsplan for udbedring med opstart medio januar 2026.

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

Renoveringen af Belvederevej blev afsluttet januar 2025.

Efterfølgende er byggeregnskabet blevet opgjort. Desværre var sagen meget udfordret på grund af fund af skimmelsvampe, asbest, samt dårlige vægge omkring badeværelserne. Arbejderne gav også forsinkelser, som betød længere og dyrere genhusning. Det gav mange ekstraarbejder fra entreprenøren, også da projektmaterialet fra rådgiver var præget af flere fejl.

Efter arbejdets afslutning, har Landsbyggefonden indvilliget i at støtte en opgradering af ventilationsanlægget, for at undgå fremtidige skimmelforekomster. Desuden kan der fortsat udføres en opgradering af ude arealer, som ellers blev sparet undervejs. Begge dele støttes af Landsbyggefonden, og har ikke indflydelse på huslejen.

Budgettet ved skema B lød på 23.711.435 kr. Det endelige byggeregnskab beløber sig til 43.952.576 kr.

Landsbyggefonden har foreløbigt godkendt, at de dækker 15 mio. kr. af overskridelsen som støttede arbejder, såkaldt "gruppe 1". Langt det meste af budgetoverskridelsen betyder derfor ikke mere husleje. Omkostningerne fordeler sig således:

Skema B

Samlet anlægsbudget 23.771.435 kr.

Gr. 1 støttet arbejde: 7.153.395 kr.

Gr. 2 arbejder: 4.000.000 kr.

Gr. 3 arbejder: 12.635.496 kr.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, HornbækSkema C

Samlet byggeregnskab: 43.952.576 kr.

Gr. 1 støttet arbejde: 22.273.528 kr.

Gr. 2 arbejder: 4.000.000 kr.

Gr. 3 arbejder: 17.679.048

Overskridelsen af de ustøttede arbejder, såkaldt "gruppe 3", skal finansieres i afdelingen. DAB-Lejerbo er i gang med at vurdere hvordan dette kan finansieres. Der foreligger en såkaldt reguleringskonto på sagen på ca. 0,5 mio. kr., som bør kunne tages i anvendelse. Derudover skal det undersøges, om driftslånet fra Landsbyggefonden kan hæves. Alternativt skal organisationen bidrage med at støtte dele af overskridelsen, hvis der er midler i dispositionsfonden.

Overskridelsen af budgettet kan dog betyde en højere husleje i afdelingen end varslet ved sagens igangsætning. Her blev huslejen godkendt til en stigning på 24,93 %, svarende til en ny husleje på 1.032 kr./m²/år.

En endelig ny husleje kendes ikke endnu, men konsekvenserne udregnes, når alle muligheder for finansiering er undersøgt.

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.

Der er søgt om byggetilladelse hos Helsingør Kommune, og projektet nærmer sig sin endelige prissætning hos Scandi Byg (entreprenør) lige før jul 2025. Byggeudvalget skal i januar 2026 inddrages vedrørende endelig beslutning om igangsætning af byggeriet, og herefter ansøges kommunen om Skema B tilladelse. Følger alt planen, kan byggeriet opstartes i april 2026, hvorefter byggetiden varer cirka 1 år.

Der har løbende været arbejdet med at få budgettet til at hænge sammen, som generelt er udfordret af et lille rammebeløb. Det forventes, at rammebeløbet stiger med 1 % udover den sædvanlige regulering i forhold til prisudvikling. Desuden har projektet fået tilsagn fra Landsbyggefondens bæredygtighedspulje på i alt 4,1 mio. kr., som alt i alt bringer budgettet i balance i skrivende stund.

Det er en klar afvisning af brug af fælleshus fra andre.

Ad 5. Valg til Landsrepræsentantskabet

Valgt blev:

Tina Nielsen og Bettina Santin.

Regnskabsmøde i Lejerbo Helsingør den 3. december 2025 kl. 17.00 på Ewaldsgaarden, Hornbæk**Ad 6. Eventuelt**

Der blev aftalt følgende møder i 2026:

18.03.2026 kl.17 i Hillerød

10.06.2026 kl.17 i Hornbæk

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: 87.52.xxx.xxx

2025-12-18 13:54:37 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.