

**Møde den 5. maj 2021 i Hillerød kl. 17.00**

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet den 04.03.21 (side 734-734)
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
  - Forretningsføreren
  - Udlejningssituationen
  - Nybyggeri/ Renovering
5. Punkter til godkendelse:
  - Regnskab, revisionsprotokol og budget
6. Eventuelt.

**Referat:**

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Tina Haasum.

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent) og økonomikonsulent Jesper Hansen.

**1. Godkendelse af referat fra mødet den 04.03.21 (side 734-734)**

Formanden indledte med at spørge, om der var nogen der ikke kunne godkende referatet fra det sidste møde.

Saltning og maling nævnt. Referatet godkendt som præsenteret.

Jesper Hansen præsenteret som ny regnskabsansvarlig for Lejerbo Frederiksborg.

**2. Godkendelse af dagsorden**

Dagsorden godkendt som præsenteret.

**3. Siden sidst fra formanden**

Ifølge normalen er 'regnskabsmødet' forbeholdt gennemgang af regnskaber mv., så derfor er dette punkt reduceret til det mindst mulige.

Der har været almindelig bygherre mødeaktivitet vedrørende de 2 byggerier – Kompasset og Ved Skoven. Det skal bemærkes, at byggetilladelsen fra Allerød Kommune endnu engang er blevet udsat af kommunen. Denne gang med en begrundelse af personalemangel og afskedigelser i afdelingen. Kompassets opførelse følger tidsplanen, selvom der har været uoverensstemmelser med Grundejerforeningen for Campus området.

Styringsdialogmøde med Frederikssund Kommune fandt sted den 19. november 2020 via Teams fra Huginsvej. Kommunen havde et par kritikpunkter, som administrationen efterfølgende har besvaret.

Vi har haft lagt billet ind på at opføre en ny boligafdeling på Dyremosegård i Skævinge. Vi fik desværre et afslag, idet kommunen har valgt en anden boligorganisation.

Jeg har tiltrådt forretningsførerens forslag om, at DC og LI gennemgår FORDELINGSPROCENTEN på det grønne arbejde 1 gang om året i forbindelse med afdelingstjek.

Der har været en henvendelse fra Danmarks Tekniske Universitet ved Ole Mejlhede Jensen, som gerne vil have udleveret skønstemaet/duplik/replik/de to voldgiftsdomme fra Frødalen. Lorens Meyer ville gerne have min accept på at vi udleverer materialet. Det er oplyst at det skal bruges i forskningsmæssig henseende, og det har jeg givet ham accept på.

Derudover har vi bevilget 10 x kr. 335,- som max. til sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke vil have mulighed for at komme på ferie.

Vi ønskede desuden TILLYKKE til Rikke med hendes 50 års fødselsdag.

Hillerød Kommune ansøger om rådighed over fælleslejlighed på Kompasset, hvilket vi har givet tilsagn til, og så har jeg bestilt arrangement på Pharmakon onsdag den 16. juni 2021 til afholdelse af repræsentantskabsmøde 2021.

Lars supplerede med Kompasset og grundejerforeningen.

#### **4. Siden sidst fra administrationen**

##### **Ny aftale om effektivisering**

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

##### **Mere digital kommunikation, mindre fysisk post**

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

##### **Familieferie 2021**

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de

begrænsninger, som Corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021. Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blev bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

### **Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler**

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

#### **Den teknologiske udvikling**

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

#### **Valg af operatør**

Mange elbiler købes sammen med et lade abonnement fra E.ON eller Clever. Med et lade abonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

#### **Finansiering**

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

Store omkostninger

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

## 2. Køb af ladestandere

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

## 3. Tilslutningsbidrag

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

## Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales det at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

## Lovgivning vedr. etablering af ladestandere

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

## Organisation S 219 Frederiksborg – Udlejningssituationen for perioden 01.10.2019 – 30.09.2020

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 52 boligtilbud for at opnå genudlejning inkl. de kommunale anvisninger, hvor der kun sendes 1 tilbud. Enkelte gange sendes der tilbud ud i 2-3 omgange for at få genudlejet boligen.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden henset til, hvornår opsigelsen er modtaget og fraflytningsdatoen, medmindre de først flytter 14 dage før udløbet af 3 måneders opsigelsesperioden.

Der har været 1 bolig i afd. 410-0 på tomgang i 4 uger som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020. Boligen måtte ud i 3 omgange og havde også en "springer".

**Ventelisten** for familieboliger i **hele organisationen** har 4.648 ansøgere den 8. februar 2021, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S219	Ekstern		673	7.153	9.209	4.821	162	22.018	2.117
S219	Ekstern	X	525	5.739	8.004	3.724	64	18.056	1.616
S219	Intern		8	146	215	178	12	559	105
S219	Intern	X	9	90	125	66	0	290	32
S233	Ekstern		121	474	593	484	0	1.672	503
S233	Ekstern	X	55	245	270	207	0	777	253
S233	Intern		3	14	13	12	0	42	14
S233	Intern	X	0	8	9	2	0	19	8
			<b>1.394</b>	<b>13.869</b>	<b>18.438</b>	<b>9.494</b>	<b>238</b>	<b>43.433</b>	<b>4.648</b>

Fordelingen af ansøgere på ventelisten **pr. afdeling** fremgår nedenfor:

Org.	Afd.	Venteliste	Bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker ialt	Ansøgninger ialt
S219	40	Ekstern		0	0	842	634	0	1.476	921
S219	40	Ekstern	X	0	0	741	488	0	1.229	810
S219	40	Intern		0	0	23	22	0	45	30
S219	40	Intern	X	0	0	12	7	0	19	13
S219	230	Ekstern		0	701	824	614	0	2.139	1.077
S219	230	Ekstern	X	0	620	775	497	0	1.892	1.021
S219	230	Intern		0	19	31	26	0	76	48
S219	230	Intern	X	0	12	12	8	0	32	20
S219	510	Ekstern		315	592	682	553	0	2.142	881
S219	510	Ekstern	X	250	567	674	463	0	1.954	920
S219	510	Intern		4	13	16	19	0	52	27
S219	510	Intern	X	4	10	11	8	0	33	17
S219	580	Ekstern		0	607	727	0	0	1.334	840
S219	580	Ekstern	X	0	572	711	1	0	1.284	860
S219	580	Intern		0	18	20	0	0	38	26
S219	580	Intern	X	0	9	11	0	0	20	16
S219	780	Ekstern		357	701	790	615	0	2.463	1.088
S219	780	Ekstern	X	274	615	735	471	0	2.095	999
S219	780	Intern		4	19	22	23	0	68	35
S219	780	Intern	X	5	12	13	7	0	37	20
S219	1590	Ekstern		0	711	780	591	0	2.082	1.068
S219	1590	Ekstern	X	0	530	702	468	0	1.700	913
S219	1590	Intern		0	17	14	19	0	50	29
S219	1590	Intern	X	0	10	10	6	0	26	16
S219	2330	Ekstern		0	48	1	0	0	49	49
S219	2330	Ekstern	X	0	7	0	0	0	7	7
S219	2331	Ekstern		0	552	649	0	0	1.201	773
S219	2331	Ekstern	X	0	193	227	0	0	420	262
S219	2331	Intern		0	7	6	0	0	13	10
S219	2331	Intern	X	0	3	4	0	0	7	5
S219	2500	Ekstern		0	265	306	255	162	988	423
S219	2500	Ekstern	X	0	148	196	133	64	541	238
S219	2500	Intern		0	8	12	14	12	46	24
S219	2500	Intern	X	0	1	4	4	0	9	6
S219	2620	Ekstern		1	758	840	641	0	2.240	1.160
S219	2620	Ekstern	X	1	597	733	478	0	1.809	995
S219	2620	Intern		0	22	28	27	0	77	49
S219	2620	Intern	X	0	9	9	8	0	26	17
S219	2910	Ekstern		0	658	784	0	0	1.442	921
S219	2910	Ekstern	X	0	532	651	0	0	1.183	796
S219	2910	Intern		0	7	8	0	0	15	12
S219	2910	Intern	X	0	7	9	0	0	16	13
S219	4100	Ekstern		0	463	650	531	0	1.644	808
S219	4100	Ekstern	X	0	472	684	355	0	1.511	822
S219	4100	Intern		0	4	16	18	0	38	25
S219	4100	Intern	X	0	5	9	9	0	23	14
S219	4600	Ekstern		0	692	824	0	0	1.516	962
S219	4600	Ekstern	X	0	526	657	0	0	1.183	789

S219	4600	Intern		0	8	11	0	0	19	14
S219	4600	Intern	X	0	9	11	0	0	20	15
S219	6970	Ekstern		0	405	510	387	0	1.302	674
S219	6970	Ekstern	X	0	360	518	370	0	1.248	655
S219	6970	Intern		0	4	8	10	0	22	17
S219	6970	Intern	X	0	3	10	9	0	22	13
S233	3830	Ekstern		0	249	325	271	0	845	430
S233	3830	Ekstern	X	0	134	163	124	0	421	221
S233	3830	Intern		0	8	8	9	0	25	14
S233	3830	Intern	X	0	6	6	2	0	14	8
S233	8000	Ekstern		121	225	268	213	0	827	370
S233	8000	Ekstern	X	55	111	107	83	0	356	154
S233	8000	Intern		3	6	5	3	0	17	8
S233	8000	Intern	X	0	2	3	0	0	5	3
				<b>1.394</b>	<b>13.869</b>	<b>18.438</b>	<b>9.494</b>	<b>238</b>	<b>43.433</b>	

**Fraflytningsprocenten** i familieboligerne i **hele organisationen** perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 ser således ud for de seneste år:



#### Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	1.036	99	9,56
<b>Total</b>	<b>1.036</b>	<b>99</b>	<b>9,56</b>



#### Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	1.036	83	8,01
<b>Total</b>	<b>1.036</b>	<b>83</b>	<b>8,01</b>



#### Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Bolgart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	1.036	91	8,78
<b>Total</b>	<b>1.036</b>	<b>91</b>	<b>8,78</b>

Fraflytningsprocenten i de enkelte **afdelinger** ser således ud:

Statistik på fraflyttdato

Totallisten

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12330		115									0		
Regionskontor Nordsjælland S219		12410	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12410		30									0		
Regionskontor Nordsjælland S219		1590	Familiebolig	46	0	2	2	1	0	0	0	0	5	10,87	
		1590		46									5	0	
Regionskontor Nordsjælland S219		230	Familiebolig	78	0	6	1	0	0	0	0	0	7	8,97	
		230		78									7		
Regionskontor Nordsjælland S219		2330	Familiebolig	6	0	1	0	0	0	0	0	0	1	16,67	
		2330		6									1		
Regionskontor Nordsjælland S219		2331	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	0	1	5,00	
		2331		20									1		
Regionskontor Nordsjælland S219		2500	Familiebolig	100	0	10	2	1	0	0	0	0	13	13,00	
		2500		100									13		
Regionskontor Nordsjælland S219		2620	Familiebolig	98	0	5	5	1	0	0	0	0	11	11,22	
		2620		98									11		
Regionskontor Nordsjælland S219		2910	Familiebolig	48	0	4	0	0	0	0	0	0	4	8,33	
		2910		48									4		
Regionskontor Nordsjælland S233		3830	Familiebolig	50	0	4	2	3	0	0	0	0	9	18,00	
		3830		50									9		
Regionskontor Nordsjælland S219		40	Familiebolig	82	0	0	5	0	0	0	0	0	5	6,10	
		40		82									5		
Regionskontor Nordsjælland S219		4100	Familiebolig	50	0	3	10	0	0	0	0	0	13	26,00	
		4100		50									13		
Regionskontor Nordsjælland S219		4600	Familiebolig	95	0	4	4	0	0	0	0	0	8	8,42	
		4600		95									8		
Regionskontor Nordsjælland S219		510	Familiebolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		510		16									0		
Regionskontor Nordsjælland S219		580	Familiebolig	12	0	0	1	0	0	0	0	0	1	8,33	
		580		12									1		
Regionskontor Nordsjælland S219		6970	Familiebolig	30	0	2	3	0	0	0	0	0	5	16,67	
		6970		30									5		
Regionskontor Nordsjælland S219		780	Familiebolig	114	2	0	5	1	0	0	0	0	8	7,02	
		780		114									8		
Regionskontor Nordsjælland S233		8000	Familiebolig	46	1	4	2	1	0	0	0	0	8	17,39	
		8000		46									8		
				1.036									99		

## Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12330		115										0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12410		30										0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2,17	
		1590		46										1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	4	2	3	0	0	0	0	0	9	11,54	
		230		78										9		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	16,67	
		2330		6										1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	5,00	
		2331		20										1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	100	0	6	3	0	0	0	0	0	0	9	9,00	
		2500		100										9		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	3	1	0	0	0	0	0	0	4	4,08	
		2620		98										4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	2	1	0	0	0	0	0	0	3	6,25	
		2910		48										3		
Regionskontor Nordsjælland	S233	3830	Familiebolig	50	0	0	4	1	0	0	0	0	0	5	10,00	
		3830		50										5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	5	1	0	0	0	0	0	6	7,32	
		40		82										6		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	2	0	0	0	0	0	0	3	6,00	
		4100		50										3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	6	10	0	0	0	0	0	0	16	16,84	
		4600		95										16		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	12,50	
		510		16										2		
Regionskontor Nordsjælland	S219	580	Familiebolig	12	0	0	2	0	0	0	0	0	0	2	16,67	
		580		12										2		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	2	2	0	0	0	0	0	0	4	13,33	
		6970		30										4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	5	1	4	0	0	0	0	0	0	10	8,77	
		780		114										10		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	1	3	3	0	0	0	0	0	0	7	15,22	
		8000		46										7		
				1.036										83		



## Periode: 01.10.2017 - 30.09.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ialt	Procent	Le
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12330		115										0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12410		30										0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	2	2	1	0	0	0	0	0	5	10,87	
		1590		46										5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	2	4	3	0	0	0	0	0	9	11,54	
		230		78										9		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	33,33	
		2330		6										2		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	15,00	
		2331		20										3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	100	0	5	4	2	0	0	0	0	0	11	11,00	
		2500		100										11		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	5	3	2	0	0	0	0	0	10	10,20	
		2620		98										10		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	2,08	
		2910		48										1		
Regionskontor Nordsjælland	S233	3830	Familiebolig	50	0	1	1	1	0	0	0	0	0	3	6,00	
		3830		50										3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	9	2	0	0	0	0	0	11	13,41	
		40		82										11		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	4	0	0	0	0	0	0	5	10,00	
		4100		50										5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	5	6	0	0	0	0	0	0	11	11,58	
		4600		95										11		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	6,25	
		510		16										1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	580	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		580		12										0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	1	3	1	0	0	0	0	0	5	16,67	
		6970		30										5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	2	0	6	3	0	0	0	0	0	11	9,65	
		780		114										11		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3	6,52	
		8000		46										3		
				1.036										91		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

I perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 er der følgende flytninger:

- I afdeling 159 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance
- I afdeling 262 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance
- I afdeling 291 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance
- I afdeling 233-1 er 1 lejer flyttet uden opsigelse

For fraflyttere i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 er den gennemsnitlige bo-periode for afd. 383 og 800 på godt 7 år.

For de resterende afdelinger er den gennemsnitlige bo-periode på 10 år.

Afdeling 23 har den længste bo-periode på 26 år, og afd. 58 den korteste med godt 2,5 år.

**Nybyggeri****Afd. 1233-0 Ved Skoven - 115 familieboliger i Allerød - Metin Uysal:**

Skema A er godkendt for projektet. Totalentreprenøren Scandibyg har fremsendt et byggeandragende til kommunens godkendelse. Når vi modtager byggetilladelsen, går vi i gang med at etablere byggeplads forventelig her i medio marts 2021.

**Afd. 1241-0 Kompasset - Brian Hartmann Nielsen:**

Der er indgået AOSF vedr. byggeri af 72 ungdomsboliger og 30 billige boliger på Campus-grunden i Hillerød. Skema A er godkendt dec. 2017 med en samlet anskaffelsessum på kr. 122.850.000. Byggegrunden har desværre vist sig at være forurenede i en grad, således der skal udføres en §8-sag som betyder at der skal foretages en oprensning af forureningen i tæt samarbejde med kommunens miljømyndigheder. Det har udfordret økonomien i sagen og skema B behandlingen i kommunen.

Skema B blev godkendt d. 25. september 2019 med en samlet anskaffelsessum på kr. 128.047.000. BM Byggeindustri som er totalentreprenør på opgaven, gik konkurs i marts 2020, men er genopstået i et nyt CVR-nummer og vi har indgået aftale med det nye firma om at videreføre byggesagen, således bygherre får det projekt som der er givet skema B tilsagn til oprindeligt.

Tidsplanen er forlænget med konkurs- og rekonstruktionsperioden således at byggeriet afleveres 1.11.2021 og de kommende beboere flytter ind 1.12.2021.

Byggesagen er pt. udfordret af, at Grundejerforeningen forsøger at holde Lejerbos byggeri ansvarlig for de ekstraordinære omkostninger, som Grundejerforeningen vil få som følge af forsinkelser på færdiggørelsen af infrastrukturen i området. En forsinkelse som kan henføres til de 5 byggefelters udførelsestidsplaner der alle er uafhængige af hinanden, men som Grundejerforeningen argumenterer for alene skyldes konkursen hos Lejerbos totalentreprenør. Efter aftale har vi bemandet sagen med en ekstern advokat, som dels bistår forretningsføreren i hvervet som bestyrelsesmedlem i Grundejerforeningen og dels bistår byggesagen i at holde Grundejerforeningen op på at krav mod Lejerbo rejses på saglige og juridiske grundlag.

**Afd. 895-0 og 895-1 – Skovhuset - Jesper Hvidkjær Pedersen**

Sagen omhandler 104 almene ældreboliger og serviceareal. Der er afholdt 5-årsgennemgang den 24-05-2018. Udbedringsarbejderne er afsluttet, bortset fra indeklimaproblematikkerne.

**Indeklimaproblematikker:**

Der er konstateret overophedning og indeklimaproblemer i bygningen. Arbejdstilsynet er involveret i forbindelse med servicearealerne, som omhandler plejecentrets personale. Der er søgt, og vi har fået, retshjælp fra forsikringen.

- Advokat i sagen: Pind & Partnere, Mark Ruberg-Wurms.
- Ingeniørrådgiver i syn & skønssagen: AI, Peder Jappe.
- Sagen er udført i totalentreprise af NCC. Der er tidligere indgået et forlig mellem NCC og Lejerbo.
- CTS-entreprisen er indkøbt direkte hos Caverion af Lejerbo selv.

Meget er løst i det sidste år:

- Der er foretaget udbedrings- og indreguleringsarbejder således at ventilationen nu fungerer efter hensigten
- Der opsat solafskærmende gardiner og automatisk oplukning af vinduer i fællesområder.
- Samlet vurderes det at Arbejdstilsynsproblematikkerne hermed er løst

Vi afventer skønsmandens samlede konklusion, som vores advokat har rykket for flere gange. Forretningsfører kører sagen, herunder økonomi.

**Afd. 907-0 Lanternen - Jesper Hvidkjær Pedersen**

Den 6 år nye bygning, Lanternen, har markante problemer som er beskrevet i den 45 sider lange 5 års rapport fra Byggeskadefonden.

Forholdene omhandler hovedsagelig:

- Røggennemtrængning i etagedæk
- Vandindtrængning i tag og facader.

**Voldgiftssag**

Der er ved 5 års eftersynet indledt en voldgiftssag på disse forhold, med Advokat Pind og Partner. Skønstemaet er på 18 mio. inkl. moms. Der er udgifter til advokat og rådgiver. Sagen er afvist af retshjælpsforsikringen.

**Brandforhold**

Røggennemtrængning i etagedæk kan medføre et akut påbud fra brandmyndighederne som ER informeret.

Skønsmanden har i første omgang anslået udbedringsudgifterne til 6 mio kr. men via supplerende spørgsmål besvarer skønsmanden, hvorvidt dette er tilstrækkeligt udbedringsarbejde. Skønsmanden har senest i januar 2021 været på skønsregistreringsbesøg i afdelingen. Samlet konklusion på supplerende skønsspørgsmål forventes ultimo februar 2021

**Finansiering og økonomi**

Byggeskadefonden har afvist skaderne. Forretningsfører har orienteret driftsdirektør i Lejerbo om sagen, og at den køres som en forbedrings sag der mellemfinansieres på en mellemregningskonto. Når voldgiftssagen er slut, gøres udbedringsarbejder mv op og der startes en ansøgning til Landsbyggefonden.

**Renovering****Afd. 004-0 Møllebakken – Lene Gertsen:**

Helhedsplanen er godkendt og Landsbyggefonden har den 18. januar 2021 givet tilsagn om skema A med en anlægssum på 74.610.167 kr.

Mangor & Nagel var totalrådgivere på projektet frem til godkendelse af skema A og samarbejdet har fungeret godt, så det er til Mangor & Nagel oplyst, at vi ønsker at fortsætte samarbejdet.

Den eksisterende rådgiverkontrakt er fra 2014. Der skal udarbejdes en tillægsaftale til deres totalrådgivningsaftale, idet projektet skal udarbejdes efter ABR18 aftalegrundlag og ikke det gamle ABR89 aftalegrundlag. Dette arbejde vil pågå primo marts 2021.

Der er ikke afholdt besluttende beboermøde i afdelingen, idet det ikke har været muligt at afholde mødet grundet restriktionerne i forbindelse med Covid-19.

Mødet vil blive indkaldt når det igen er muligt at afholde møder med større forsamlinger.

Derudover skal den eksisterende AOSF opdateres således at den stemmer overens med de ydelser der fremover skal udarbejdes.

Byggeudvalget er nedsat og består af:

Chresten Krabbe (formand i organisationsbestyrelsen), Connie Frederiksen (bestyrelsesmedlem i organisationen)

Henning Thelin (formand i afdelingen) og Marianne Kehler (bestyrelsesmedlem i afdelingen).

**Afd. 023-0 Klostergården – Lene Gertsen**

Helhedsplanen er godkendt og Landsbyggefonden har den 11. januar 2021 givet tilsagn om skema A med en anlægssum på 65.481.957 kr.

Mangor & Nagel var totalrådgivere på projektet frem til godkendelse af skema A og samarbejdet har fungeret godt, så det er til Mangor & Nagel oplyst, at vi ønsker at fortsætte samarbejdet.

Den eksisterende rådgiverkontrakt er fra 2014. Der skal udarbejdes en tillægsaftale til deres totalrådgivningsaftale, idet projektet skal udarbejdes efter ABR18 aftalegrundlag og ikke det gamle ABR89 aftalegrundlag. Dette arbejde vil pågå primo marts 2021.

Der er ikke afholdt besluttende beboermøde i afdelingen, idet det ikke har været muligt at afholde mødet grundet restriktionerne i forbindelse med Covid-19. Mødet vil blive indkaldt når det igen er muligt at afholde møder med større forsamlinger.

Derudover skal den eksisterende AOSF opdateres således at den stemmer overens med de ydelser der fremover skal udarbejdes.

Byggeudvalget er nedsat og består af:

Chresten Krabbe (formand i Organisationsbestyrelsen); Connie Frederiksen (bestyrelsesmedlem i Organisationen),

Helga Berg (bestyrelsesmedlem i afdelingen) og Hanne Elbrandt (formand for afdelingen).

## 5. Punkter til godkendelse:

### Regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2020 – 30/9 2021) kr. 68.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksborg. Honorar fordeles som sædvanligt med 50% til formanden og de resterende beløb ligeligt mellem medlemmerne.

### Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2021 – 30/9 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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 - ikke alle organisationer har trækningsret. Oplysning herom kan findes i årsberetningen.

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-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

### Vedrørende fremhævede forhold i regnskaberne:

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

Revisionen har på side 259 til side 261 fremhævede forhold i afdeling 058-0, 233-1, 262-0, 410-0, 697-0, 800-0, 814-0, 817-0, 895-0, 907-0, 997-0 og 997-1.

I forhold til afdeling 907-0 om at afdelingens egenkapital er negativ.

På side 21 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

Bestyrelsen tog disse forhold til efterretning.

**Afdelingsbudgetter**

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 <sup>2</sup>	Ændring i %
004-0	Møllebakken	Familiebolig	968,62	968,62	0,00	0,00%
023-0	Klostergården	Familiebolig	984,03	984,00	-0,03	0,00%
051-0	Holmetorvet	Familiebolig	816,26	816,17	-0,09	-0,01%
058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	893,45	893,45	0,00	0,00%
078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	974,92	974,91	0,00	0,00%
078-1	Inst, Fredskovhellet	Institution	1.061,26	1.061,26	0,00	0,00%
159-0	Engsvinget	Familiebolig	928,87	928,96	0,09	0,00%
233-0	Gadevang	Familiebolig	1.030,82	1.050,00	19,18	1,86%
233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.053,41	1.095,97	42,56	4,04%
250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.021,86	1.021,86	0,00	0,00%
250-0	Ringbjerget	Ungdomsbolig	953,14	953,14	0,00	0,00%
250-0	Ringbjerget	Ældrebolig	1.038,25	1.038,25	0,00	0,00%
262-0	Højager	Familiebolig	1.031,02	1.031,02	0,00	0,00%
262-0	Højager	Ungdomsbolig	863,12	863,12	0,00	0,00%
291-0	Centervænget	Familiebolig	981,68	981,68	0,00	0,00%
383-0	Banevænget	Familiebolig	957,92	957,92	0,00	0,00%
410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.110,63	1.129,66	19,03	1,71%
460-0	Frødalen	Familiebolig	1.000,58	1.000,58	0,00	0,00%
697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.083,24	1.109,61	26,37	2,43%
800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.071,72	1.099,29	27,57	2,57%
814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.465,11	1.551,87	86,76	5,92%
817-0	Kirsebæralle	Ældrebolig	1.335,29	1.360,90	25,61	1,92%
895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.258,57	1.278,80	20,23	1,61%
907-0	Lanternen	Ungdomsbolig	1.202,34	1.240,88	38,54	3,21%
997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.331,05	1.394,54	63,49	4,77%

For afdeling 697-0 er huslejen korrigeret pr. 1.oktober 2020 med 14,99 %. Det bevirker, at lejen faldt med kr. 191,04 pr. m<sup>2</sup> til kr. 1.083,31 pr. m<sup>2</sup>. Lejenedsættelsen skyldes driftsstøtte fra LBF.

Huslejestigning på 0,85% i afdeling 159-0 Engsvinget blev godkendt af organisationsbestyrelsen. Afdelingen har vedtaget huslejestigningen til brug for udskiftning af entredøre i afdelingen.

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.

at budget for boligorganisationen samt alle afdelingernes budgetter og regnskaber blev godkendt. Dog med de tilføjelser, at:

- Alle ordinære afdelingsmøder er aflyst, dog undtaget afd.907-0 som blev gennemført digitalt.
- Afd. 907-0 har afholdt afdelingsmøde, hvor regnskab og budget blev godkendt.
- Afd. 697-0 hvor budgettet på grundlag af huslejestigningen er blevet godkendt ved urafstemning.
- Afd. 233-1 hvor budgettet på grundlag af huslejestigningen er blevet godkendt ved urafstemning
- Afd. 800-0 Hvor budgettet blev nedstemt ved urafstemning. Sagen behandles p.t. af Frederikssund kommune for godkendelse.

**6. Eventuelt:**

Intet taget til notat.

Referent

Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 26/5 2021

  
Chresten Krabbe