

Møde den 2. marts 2022 i Hillerød kl. 17.00

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 20.12.21 (side 760-765)
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).

1. Godkendelse af referat fra mødet den 20.12.21 (side760-765)

Formanden indledte med at spørge, om der var nogen der ikke kunne godkende referatet fra det sidste møde. Der var ingen kommentarer til dette.

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden godkendt som præsenteret.

3. Siden sidst fra formanden

Hovedopgaven siden sidste bestyrelsesmøde i december har fortsat været byggeprojektet, Ved Skoven, i Allerød/ Blovstrød og de 2 renoveringer. Byggeprojektet, Kompasset, er nu i drift med påbegyndt indflytning fra den 1. december 2021. Til gengæld sker der fortsat ikke noget i Blovstrød, idet vi fortsat venter på kommunens byggetilladelse, men den nyansatte byggechef i Lejerbo Byg, har lovet at være vedholdende overfor kommunen.

De 2 renoveringsprojekter, Møllebakken og Klostergården, følger planen, og vi er nu nået til byggemøde nr. 7 i rækken her i marts måned.

Derudover har der været afholdt budgetmøder i afdelingerne, og jeg har derfor haft travlt med at deltage i de 6 afdelinger, hvor der ingen afdelingsbestyrelse er valgt.

Jeg havde tillige den fornøjelse at være dirigent på afdelingsmødet i Højager.

Overordnet set har 2021 været et mærkeligt urytmisk år på grund af Coronaen, og jeg håber derfor at vi kan vende tilbage til et normalt år 2022, hvor vores aktiviteter med møder og kurser afholdes som planlagt.

Regnskaberne er vores fokuspunkt på mødet her i dag, så jeg sparer på tiden og stopper min beretning her.

4. Siden sidst fra administrationen

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne, ligesom de tidligere år, tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Der blev herudover givet en orientering om afholdelsen af afdelingsmødet i afd.250-0, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Orientering til bestyrelsen om ændring i afdelingsbestyrelsen for så vidt angår afd.004-0 Møllebakken.

Org. 219 Frederiksborg – Udlejningssituationen 01.10.2020 – 30.09.2021

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 57 boligtilbud. Enkelte gange sendes i mere end en omgang for at opnå genudlejning.

Der i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 være en enkelt bolig på tomgang i 14 dage grundet udlejningsvanskeligheder.

Ventelistestatistikken i familieboligerne i organisationen – undtaget afd. 383-0 og 800-0 medtager eksterne og interne ansøgere pr. 22. november og er på 3.988 ansøgere:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S219	Ekstern		697	7.644	8.977	4.781	219	22.318	2.164
S219	Ekstern	X	543	6.059	8.332	3.987	92	19.013	1.680
S219	Intern venteliste		7	197	280	190	15	689	116
S219	Intern venteliste	X	8	81	114	51	0	254	28
			1.255	13.981	17.703	9.009	326	42.274	3.988

Ventelistestatistikken i familieboligerne pr. afdeling - undtaget afd. 383 og 800 - pr. 22. november 2021 er således:

Org.	Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S219	40	Ekstern		0	0	791	596	0	1.387	857
S219	40	Ekstern	X	0	0	778	525	0	1.303	848
S219	40	Intern venteliste		0	0	27	22	0	49	33
S219	40	Intern venteliste	X	0	0	9	5	0	14	10
S219	230	Ekstern		0	709	787	603	0	2.099	1.050
S219	230	Ekstern	X	0	648	806	530	0	1.984	1.050
S219	230	Intern venteliste		0	24	33	27	0	84	54
S219	230	Intern venteliste	X	0	11	14	6	0	31	18
S219	510	Ekstern		327	597	637	509	0	2.070	853
S219	510	Ekstern	X	264	580	689	484	0	2.017	935
S219	510	Intern venteliste		3	14	21	22	0	60	33
S219	510	Intern venteliste	X	3	9	10	5	0	27	13
S219	580	Ekstern		0	612	699	0	0	1.311	813

Org.	Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S219	580	Ekstern	X	0	593	737	0	0	1.330	888
S219	580	Intern venteliste		0	19	23	0	0	42	28
S219	580	Intern venteliste	X	0	7	10	0	0	17	13
S219	780	Ekstern		369	704	755	586	0	2.414	1.058
S219	780	Ekstern	X	279	625	752	495	0	2.151	1.005
S219	780	Intern venteliste		4	23	28	26	0	81	43
S219	780	Intern venteliste	X	5	12	12	6	0	35	18
S219	1590	Ekstern		0	725	731	573	0	2.029	1.029
S219	1590	Ekstern	X	0	543	720	496	0	1.759	932
S219	1590	Intern venteliste		0	21	20	20	0	61	37
S219	1590	Intern venteliste	X	0	9	10	5	0	24	14
S219	2330	Ekstern		0	356	0	0	0	356	356
S219	2330	Ekstern	X	0	77	0	0	0	77	77
S219	2330	Intern venteliste		0	9	0	0	0	9	9
S219	2331	Ekstern		0	566	674	0	0	1.240	794
S219	2331	Ekstern	X	0	231	268	0	0	499	315
S219	2331	Intern venteliste		0	9	16	0	0	25	18
S219	2331	Intern venteliste	X	0	3	3	0	0	6	4
S219	2500	Ekstern		0	331	396	343	219	1.289	548
S219	2500	Ekstern	X	0	172	219	163	92	646	278
S219	2500	Intern venteliste		0	13	13	14	15	55	32
S219	2500	Intern venteliste	X	0	2	4	4	0	10	6
S219	2620	Ekstern		1	782	822	652	0	2.257	1.160
S219	2620	Ekstern	X	0	608	756	508	0	1.872	1.013
S219	2620	Intern venteliste		0	29	34	26	0	89	54
S219	2620	Intern venteliste	X	0	8	9	6	0	23	15
S219	2910	Ekstern		0	672	745	0	0	1.417	892
S219	2910	Ekstern	X	0	555	674	0	0	1.229	818
S219	2910	Intern venteliste		0	11	20	0	0	31	22
S219	2910	Intern venteliste	X	0	6	6	0	0	12	9
S219	4100	Ekstern		0	468	619	508	0	1.595	778
S219	4100	Ekstern	X	0	498	709	392	0	1.599	853
S219	4100	Intern venteliste		0	6	16	19	0	41	27
S219	4100	Intern venteliste	X	0	5	9	7	0	21	11
S219	4600	Ekstern		0	672	784	0	0	1.456	920
S219	4600	Ekstern	X	0	542	685	0	0	1.227	812
S219	4600	Intern venteliste		0	12	19	0	0	31	21
S219	4600	Intern venteliste	X	0	5	8	0	0	13	9
S219	6970	Ekstern		0	450	537	411	0	1.398	706
S219	6970	Ekstern	X	0	387	539	394	0	1.320	681
S219	6970	Intern venteliste		0	7	10	14	0	31	23
S219	6970	Intern venteliste	X	0	4	10	7	0	21	11
				1.255	13.981	17.703	9.009	326	42.274	

Ventelistestatistikken i familieboligerne i afdelingerne 383 og 800 er den 22. november på 809 ansøgere, der fordeler sig således:

Org.	Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S233	3830	Ekstern		0	280	333	282	895	454

S233	3830	Ekstern	X	0	146	182	143	471	235
S233	3830	Intern venteliste		0	10	12	10	32	17
S233	3830	Intern venteliste	X	0	4	5	4	13	7
S233	8000	Ekstern		130	226	268	213	837	371
S233	8000	Ekstern	X	66	130	125	98	419	175
S233	8000	Intern venteliste		3	6	6	4	19	10
S233	8000	Intern venteliste	X	0	2	2	0	4	2
				199	804	933	754	2.690	

Fraflytningsprocent i familieboligerne – undtaget afd. 383 og 800 - i hele organisationen er:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	935	89	9,52
Total	935	89	9,52

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	935	80	8,56
Total	935	80	8,56

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	935	70	7,49
Total	935	70	7,49

Fraflytningsprocent i afdelingerne 383 Banevænget og 800 Slangerupgård er:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	96	16	16,67
Total	96	16	16,67

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	96	9	9,38
Total	96	9	9,38

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	96	3	3,13
Total	96	3	3,13

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger er således:

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Alt	Procent	±L
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	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	0,00	
		12410		30								0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	1	0	0	0	0	0	1	2,17	
		1590		46								1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	4	2	3	0	0	0	9	11,54	
		230		78								9		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	1	0	0	0	0	0	1	16,67	
		2330		6								1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	1	5,00	
		2331		20								1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	95	0	5	3	0	0	0	0	8	8,42	
		2500		95								8		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	3	1	0	0	0	0	4	4,08	
		2620		98								4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	2	1	0	0	0	0	3	6,25	
		2910		48								3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	5	1	0	0	0	6	7,32	
		40		82								6		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	2	0	0	0	0	3	6,00	
		4100		50								3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	6	10	0	0	0	0	16	16,84	
		4600		95								16		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	1	1	0	0	0	0	2	12,50	
		510		16								2		
Regionskontor Nordsjælland	S219	580	Familiebolig	12	0	0	2	0	0	0	0	2	16,67	
		580		12								2		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	2	2	0	0	0	0	4	13,33	
		6970		30								4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	5	1	4	0	0	0	0	10	8,77	
		780		114								10		
				935								70		

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
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	
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	95	0	8	2	1	0	0	0	0	11	11,58
		2500		95									11	
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	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	
				935									80	

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
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	3	1	1	0	0	0	0	5	10,87	
		1590	☰	46									5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	3	6	2	0	0	0	0	11	14,10	
		230	☰	78									11		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		2330	☰	6									0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	3	0	0	0	0	0	0	3	15,00	
		2331	☰	20									3		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	95	0	4	5	0	0	0	0	0	9	9,47	
		2500	☰	95									9		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	3	3	2	0	0	0	0	8	8,16	
		2620	☰	98									8		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	4	3	0	0	0	0	0	7	14,58	
		2910	☰	48									7		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	8	0	0	0	0	0	8	9,76	
		40	☰	82									8		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	3	1	0	0	0	0	5	10,00	
		4100	☰	50									5		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	4	8	0	0	0	0	0	12	12,63	
		4600	☰	95									12		
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	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		580	☰	12									0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	3	3	0	0	0	0	0	6	20,00	
		6970	☰	30									6		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	2	3	10	0	0	0	0	0	15	13,16	
		780	☰	114									15		
			☰	935									89		

Fraflytningsprocenten i afdelinger 383-0 og 800-0 er således:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S233	3830	Familiebolig	50	0	2	0	0	0	0	0	0	2	4,00	
		3830	☰	50									2		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	2	2	0	1	0	0	0	0	5	10,87	
		8000	☰	46									5		
			☰	96									7		

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S233	3830	Familiebolig	50	0	4	2	3	0	0	0		9	18,00	
		3830		50									9		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	1	4	2	1	0	0	0		8	17,39	
		8000		46									8		
				96									17		

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	ΣL
Regionskontor Nordsjælland	S233	3830	Familiebolig	50	0	0	4	1	0	0	0		5	10,00	
		3830		50									5		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	1	3	3	0	0	0	0		7	15,22	
		8000		46									7		
				96									12		

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

I hele organisationen har der været følgende udsættelser:

- I afd. 004 Møllebakken 1 lejer fraflyttet før foged vedr. huslejerestance.
- I afd. 023 Klostergården er 1 lejer fraflyttet før udsættelse ved husorden.
- I afd. 262 Højager er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance
- I afd. 410 Sophienborg Park er 1 lejer udsat pga. huslejerestance
- I afd. 460 Frødalen er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse

Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Lejerne i afd. 383 og 800, der fraflyttede i hele organisationen i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021, har i gennemsnit en bo-periode er på knapt 4 år. For resten af organisationen er bo-perioden på knapt 9 år. Afd. 023 har den højeste gennemsnitlige bo-perioden på 16 år for de 10 fraflyttere i perioden.

Nybyggeri:

Afd. 1233-0 Ved Skoven - 115 familieboliger i Allerød:

Der blev givet en orientering til bestyrelsen, hvor forholdene omkring samarbejdet med Allerød kommune på sagen blev gennemgået.

Bestyrelsen håber fortrøstningsfuldt at der kommer en byggetilladelse i løbet af marts 2022.

Afd. 1241-0 Kompasset:

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 viste sig desværre at være forurennet 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.

Den oprindelige tidsplan blev forlænget med konkurs- og rekonstruktionsperioden således byggeriet skulle afleveres 1.11.2021 og de kommende beboere flytter ind 1.12.2021. Byggesagen blev imidlertid ramt af corona, leveringstid på materialer m.m. som så mange andre byggesager, men det lykkedes at blive klar til indflytningen af alle 102 beboerne, som blev klaret med stor professionalisme af varmemesterkontoret. Efter indflytninger udestår lidt udskudte arbejder på facaderne ved sammenbygningerne som forventes afsluttet endeligt i februar 2022.

De sidste arbejder udenfor byggefeltet færdiggøres af grundejerforeningen. Den mangelfulde styring af dette

arbejde under det tidligere formandskab vil ende med at tilføre Lejerbo's byggesag væsentlige ekstraomkostninger. Dette følges nøje – dog uden byggesagen har nogen reel indflydelse på det økonomiske resultat her.

Afd. 895-0 og 895-1 – Skovhuset:

Sagen, som omhandler 104 almene ældreboliger og serviceareal. Der er afholdt 5-årsgennemgang den: 24-05-2018. Der har været indeklimaudfordringer herunder overophedningsproblematik med påbud fra Arbejdstilsynet.

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 til den verserende syn og skønssag.

- 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.

Status 09-02-2022:

- Vores rådgiver AI vurderer at ventilation og overophedningsproblemerne er løst. Dvs. de fysiske forhold er OK.
- Økonomi. Ud fra skønserklæringen og vores samlede udgifter afventer vi vores Advokats forslag til at afslutte sagen.

(Forretningsfører kører sagen herunder økonomi).

Afd. 907-0 Lanternen

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 retshjælpsforsikringen.

Brandforhold

Røggennemtrængning i etagedæk kan medføre et akut påbud fra brandmyndighederne som ER informeret. (forholdet indgår i voldgiftssagen og er uafsluttet)

Skønsmanden har i første omgang anslået udbedringsudgifterne til 6 mio. kr. Advokaten arbejder pt. på et svarskrift til dette. Sagen følges tæt fra Bygs side.

Finansiering og økonomi

Byggeskadefonden har afvist skaderne. Forretningsfører har orienteret driftsdirektør i Lejerbo om sagen og at den køres som en forbedringssag der mellem-finansieres på et PSP-element. Når voldgiftssagen er slut, gøres udbedringsarbejder mv op og der bør startes en ansøgning til Landsbyggefonden.

Betonudfordringer

Vi har konstateret betonudfordringer og påtænker at få en uvildig rådgiver til at vurdere skønsmandens bemærkninger.

Renovering:

Afd. 004-0 Møllebakken:

Helhedsplanen blev godkendt den 23. august 2021 på det besluttende afdelingsmøde.

Mangor & Nagel er totalrådgiver med EKAS Rådgivende Ingeniører som underrådgivere. Projekteringen er opstartet og der afleveres projektforslag på renoveringssagen medio marts 2022.

Den eksisterende rådgiverkontrakt er fra 2014. Der er i mellemtiden kommet en del flere krav og ydelser til aftalesættet der vedrører rådgivere og entreprenører, samt krav ift. gældende bygningsreglement. Disse krav skal overholdes og indarbejdes i den eksisterende kontrakt.

Der er derfor ved at blive udarbejdet en tillægsaftale til den eksisterende rådgiverkontrakt, således at

gældende nye aftalegrundlag følges. Disse krav har medført at økonomien er presset, men der arbejdes på en løsning.

Vedrørende etablering af 4 nye tagboliger på blok E har materialet på de 4 boliger været sendt til naboorientering og Lejerbo har svaret på de indkommende spørgsmål, således at Hillerød Kommune kan træffe en afgørelse i sagen. Lejerbo afventer denne afgørelse fra Hillerød Kommune for at arbejde videre med sagen vedr. etablering af tagboligerne.

BAA for LBF – sagen(renovering) blev gennemgået, godkendt og underskrevet og underskrevet af bestyrelsen.

BAA for de 4 nye boliger kommer senere.

Excel ark med ekstra udgifter sendes ud sammen med referatet.

Afd. 023-0 Klostergården:

Helhedsplanen blev godkendt den 24. august 2021 på det besluttende afdelingsmøde.

Mangor & Nagel er totalrådgiver med EKAS Rådgivende Ingeniører som underrådgivere. Projekteringen er opstartet og der er afleveret projektforslag på renoveringssagen medio februar 2022. Totalrådgiver er opstartet på myndighedsprojektet.

Den eksisterende rådgiverkontrakt er fra 2014. Der er i mellemtiden kommet en del flere krav og ydelser til aftalesættet der vedrører rådgivere og entreprenører, samt krav ift. gældende bygningsreglement. Disse krav skal overholdes og indarbejdes i den eksisterende kontrakt.

Der er derfor ved at blive udarbejdet en tillægsaftale til den eksisterende rådgiverkontrakt, således at gældende nye aftalegrundlag følges. Disse krav har medført at økonomien er presset, men der arbejdes på en løsning.

Vedrørende etablering af 4 nye tagboliger på blok D har materialet på de 4 boliger været sendt til naboorientering og Lejerbo har svaret på de indkommende spørgsmål, således at Hillerød Kommune kan træffe en afgørelse i sagen. Lejerbo afventer denne afgørelse fra Hillerød Kommune for at arbejde videre med sagen vedr. etablering af tagboligerne.

BAA for LBF – sagen(renovering) blev gennemgået, godkendt og underskrevet og underskrevet af bestyrelsen.

BAA for de 4 nye boliger kommer senere.

Excel ark med ekstra udgifter sendes ud sammen med referatet.

Afd. 078-0 Fredskovhellet:

Totalrådgiver har siden sidst udarbejdet udbudsmateriale og der har været afholdt licitation ultimo november 2021.

Projektet blev udbudt i fagentrepriser og det godkendte budget fra august 2020 kunne holdes.

Under udarbejdelse af projektmaterialet blev rådgivere opmærksomme på, at restlevetiden for hovedvandsforsyninger i terræn var opbrugt. Ligeledes var restlevetiden for hovedstrenge for varmerørerne under kælderlofterne opbrugt.

Afdelingsbestyrelsen udtrykte under møderne ønske om, at der blev indhentet priser på udskiftning af stigestrenge for varmerør inkl. radiatorer.

Ovenstående tre arbejder blev derfor indarbejdet som optionspriser i udbudsmaterialet, således at der kunne indhentes tilbud på disse arbejder.

Totalrådgiver indstillede til afdelingsbestyrelsen, på baggrund af de indkommende priser, at der blev afholdt urafstemning for at afgøre om udskiftning af hovedvandsforsyninger i terræn og udskiftning af hovedstrenge for varmerør skulle indarbejdes i projektet.

Begge forslag blev godkendt af afdelingen med den medfølgende huslejestigning.

Der er på nuværende tidspunkt afholdt projektgennemgangsmøder med fagentreprenørerne med henblik på endelig kontrahering.

Beboerne vil i den kommende tid blive varslet jf. lovgivningen om renoveringen og der sendes et nyhedsbrev

ud for at orientere omkring de kommende aktiviteter.

5. Punkter til godkendelse:

Regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2021 – 30/9 2022) kr. 69.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Frederiksborg.

Bestyrelsen fastholdt fordelingen med 50% som formand og resten til fordeling mellem de resterende medlemmer.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2020 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2022 – 30/9 2023 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.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 078-1; 233-0; 814-0; 814-1, 895-0, 895-1, 997-0; 997-1.

Afdeling 460-0 holder først afdelingsmøde den 17/03 2022, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab og budget for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital.

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.

Revisionen har på side 272 fremhævede forhold i afdeling 023-0, 233-1, 250-0, 262-0, 291-0, 410-0, 697-0, 800-0, 814-0, 817-0, 895-0, og 997-0.

På side 22 i årsberetningen har administrationen kommenteret på revisionens fremhævede forhold til afdelingerne. Disse vil blive indsendt til kommunen, hvis bestyrelsen ikke har andre bemærkninger.

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 ²	Ændring i %
0004-0	Møllebakken	Familiebolig	968,62	968,62	0,00	0,00%
0023-0	Klostergården	Familiebolig	984,03	984,00	-0,03	0,00%
0051-0	Holmetorvet	Familiebolig	816,26	816,17	-0,09	-0,01%

0058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	893,45	893,45	0,00	0,00%
0078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	974,92	974,91	-0,01	0,00%
0078-1	Inst, Fredskovhellet	Institution	1.061,26	1.061,26	0,00	0,00%
0159-0	Engsvinget	Familiebolig	928,87	928,96	0,09	0,01%
0233-0	Gadevang	Familiebolig	1.030,82	1.050,00	19,18	1,86%
0233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.053,41	1.095,97	42,56	4,04%
0250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.021,16	1.021,16	0,00	0,00%
0250-0	Ringbjerget	Ungdomsbolig	953,14	953,14	0,00	0,00%
0250-0	Ringbjerget	Ældrebolig	1.039,54	1.039,54	0,00	0,00%
0262-0	Højager	Familiebolig	1.031,02	1.031,02	0,00	0,00%
0262-0	Højager	Ungdomsbolig	863,12	863,12	0,00	0,00%
0291-0	Centervænget	Familiebolig	981,68	981,68	0,00	0,00%
0383-0	Banevænget	Familiebolig	957,92	957,92	0,00	0,00%
0410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.110,63	1.129,66	19,03	1,71%
0460-0	Frødalen	Familiebolig	1.000,58	1.000,58	0,00	0,00%
0697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.083,24	1.109,61	26,37	2,43%
0800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.071,72	1.099,29	27,57	2,57%
0814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.465,11	1.551,87	86,76	5,92%
0814-1	Følstrup Serviceareal	Serviceareal	2.275,04	2.429,74	154,70	6,80%
0817-0	Kirsebæralle	Ældrebolig	1.335,29	1.360,90	25,61	1,92%
0895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.258,57	1.278,80	20,23	1,61%
0895-1	Skovhuset, serviceareal	Serviceareal	2.034,16	2.034,16	0,00	0,00%
0907-0	Lanternen	Ungdomsbolig	1.202,34	1.240,88	38,54	3,21%
0997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.331,05	1.394,54	63,49	4,77%

0997-1	Vingen, serv.areal	Serviceareal	2.305,52	2.305,52	0,00	0,00%
--------	--------------------	--------------	----------	----------	------	-------

Vedrørende afdeling 051-0 skal bemærkes, at lejen er korrigeret pr. 1. februar 2021 med 6,67%, svarende til kr. 51,06 pr. m² på grund af vinduesudskiftning. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 816,26 pr. m².

For afdeling 697-0 er huslejen korrigeret pr. 1. oktober 2020 med 14,99 %. Det bevirker, at lejen faldt med kr. 191,04 pr. m² til kr. 1.083,31 pr. m². Lejenedsættelsen skyldes driftsstøtte fra LBF.

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 forholdene omkring afdeling 907-0 Lanternens fortsatte drift er bemærket af organisationsbestyrelsen.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 078-1; 233-0; 814-0; 814-1, 895-0, 895-1, 997-0; 997-1.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 078-1; 233-0; 814-0; 814-1, 895-0, 895-1, 997-0; 997-1.

Formanden vil have referatført at man ønsker speciel orientering såfremt man fremover ønsker at ændre nogen former for kontering.

Godkendelse af:

Lånoptagelse for afd. 291-0

Afdelingen har ved en urafstemning godkendt en udskiftning af vinduer og altandøre i stueetage og første sal. Herudover forventes det at skifte glas på altanpartier på 2. sal.

Huslejekonsekvensen af de påtænkte arbejder udgør en stigning på 3,79% svarende til mellem 212 og 244 kr. pr. måned. Lånoptagelsen er et 30-årigt realkreditlån.

Beslutning: Godkendt.

Lånoptagelse for afd.078-0

I forbindelse med renoveringen af baderum, faldstammer og stistrengene – har man undersøgt muligheden for udvidelse af planlagte arbejder til også at omfatte varmeledninger i kælder og hovedforsyning.

Med denne udvidelse vil huslejestigningen andrage 5,56% svarende til en ny leje på kr. 1.029,12 pr. m².

Beboerne har godkendt stigningen ved urafstemning.

Beslutning: Godkendt.

Godkendelse af rente og afdragsfrit lån til afd.907-0

Afdelingen har ingen p-pladser til deres brug. Muligheden er at købe mellem 4-6 pladser. P.t. er man i tvivl om vi kan købe brugsret til 6 eller kun 4. Men for at sikre afdelingen lidt parkeringsmulighed, kan vi købe brugsretten til et antal pladser for kr. 35.000, - ex. moms pr. styk.

Afdelingen har ikke et beløb til dette køb og administrationen vil anbefale et rente- og afdragsfrit lån til afdelingen. Lånet skal evalueres om 5 år – så kan man her vurdere afdelingens økonomiske muligheder.

Beslutning: Bestyrelsen besluttede at følge indstillingen og bevilgede et rente- og afdragsfrit lån på op til 6 p-pladser.

Dato for stiftende afdelingsmøde afd. 1241-0

Bestyrelsen besluttede at stiftende afdelingsmøde afholdes den 20. april 2022, i forlængelse af det ordinære organisationsbestyrelsesmøde.

Valg til landsrepræsentantskabet:

Chresten Krabbe

Connie Frederiksen
Per Lørup
Tina Haasum

6. Eventuelt:

Der var en dialog omkring den bestående vagtordning, hvor Helle Worm havde oplevet en række u hensigtsmæssige forhold.

Herefter en kortere dialog om ændring af repræsentantskabsmødet. Formanden erkendte at fejlen lå hos ham, og der var herefter enighed om fremadrettet at undgå disse smuttere.

Referent
Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 15 / 3 2022


Chresten Krabbe