

Møde mandag den 4. marts 2024 kl. 17.00, Regionskontoret i Hillerød.

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af referat fra 13. december 2023.
- 2) Godkendelse af dagsorden.
- 3) Nyt fra formanden.
- 4) Nyt fra administrationen.
- 5) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
- 6) Udlejningssituationen
- 7) Nybyggeri/renovering.
- 8) Godkendelse af endelig formulering af §5 i forretningsordenen
- 9) Godkendelser.
- 10) Valg til Landsrepræsentantskabet.
- 11) Eventuelt.

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen:

Formand Connie Frederiksen; bestyrelsesmedlem Gerd Lindekilde og Per Lørup og indsuppleret suppleant Tina Haasum.

Afbud fra: Bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

Fra administrationen:

FF. Lars Schmidt. (REF.); udlejningschef Helle Jørgensen og projektchef Lene Gertsen.

1) Godkendelse af referat fra 13. december 2023.

Bestyrelsen godkendte referatet.

2) Godkendelse af dagsorden.

Bestyrelsen godkendte dagsorden som præsenterede med tilføjelse af BAA for Klostervej og udpegning af delegerede til kreds 2.

3) Nyt fra formanden.

Formanden bød velkommen til mødet.

4) Nyt fra administrationen.

Reetablering af henlæggelser.

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Hædring af beboerdemokratiets særlige indsats

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år.

Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkommande landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

Gratis online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Strukturændring på regionskontoret.

For at styrke driftschefens mange kontrolopgaver er Rikke Bech blevet ansat som forvaltningskonsulent, med ansvar for opfølgning overfor driften på budgetkontrol, aktivitetsplaner, fakturastyring og meget andet. Ændringen skal gerne styrke det udadvendte arbejde over for afdelingsbestyrelserne.

5) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2023 - 30/9 2024) kr. 83.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg. Bestyrelsen besluttede at fordelingen var som følger: 50% til formand og 50% til fordeling mellem de resterende medlemmer.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

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 samt økonomisk status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

233-0 Gadevang
233-1 Alsønderup
262-0 Højager
291-0 Centervænget
383-0 Banevænget
697-0 Troldehøjparken
800-0 Slangerupgård
814-0 Følstrup
817-0 Kirsebærallé
895-0 Skovhuset
907-0 Lanternen
997-0 Botilbud Vingen
1241-0 Kompasset

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 262-0, 291-0, 383-0, 697-0, 800-0, 814-0, 817-0, 895-0, 907-0, 997-0, 1241-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 895-0 kan vi oplyse, at henlæggelsen – set over en årrække – skønnes at være passende.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 233-0 (2023/2024), 233-1 (2023/2024), 817-0 (2024/2025), 895-0 (2023/24), 907-0 (2023/2024), 997-0 (2023/24) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om, at egenkapitalen (henlæggelser minus opsamlet resultat) pr. 30. september 2023 i afdeling 233-1, 817-0, 907-0, 997-0 er negativ og afdelingens regnskab er aflagt med fortsat drift for øje kan vi oplyse, at afdelingens negative egenkapital, vil blive retableret i takt med afvikling af negativ resultatkonto og at boligorganisationen Lejerbo Frederiksborg fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

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	Gælden de leje	Komende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
004-0	Møllebakken	Familiebolig	968,62	985,98	17,36	1,79%
023-0	Klostergården	Familiebolig	984,03	997,60	13,57	1,38%
051-0	Holmetorvet	Familiebolig	843,91	876,19	32,28	3,83%
058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	985,85	1.040,20	54,35	5,51%
078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	974,92	995,57	20,65	2,12%
078-1	Inst, Fredskovhellet	Institution	1.028,98	1.028,98	0,00	0,00%
159-0	Engsvinget	Familiebolig	928,87	941,93	13,06	1,41%
233-0	Gadevang	Familiebolig	1.152,87	1.200,81	47,94	4,16%
233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.179,78	1.193,26	13,48	1,14%
250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.078,43	1.130,13	51,70	4,79%
250-0	Ringbjerget	Ungdomsbolig	1.011,86	1.063,97	52,11	5,15%
250-0	Ringbjerget	Ældrebolig	1.111,75	1.163,43	51,68	4,65%
262-0	Højager	Familiebolig	1.065,14	1.098,78	33,64	3,16%
262-0	Højager	Ungdomsbolig	897,41	931,01	33,60	3,74%
291-0	Centervænget	Familiebolig	1.010,20	1.040,19	29,99	2,97%
383-0	Banevænget	Familiebolig	970,44	999,48	29,04	2,99%
410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.174,20	1.197,27	23,07	1,97%
460-0	Frødalen	Familiebolig	1.038,21	1.067,55	29,34	2,83%
697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.158,30	1.186,55	28,25	2,44%
800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.147,05	1.170,13	23,08	2,01%
814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.658,03	1.717,19	59,16	3,57%
814-1	Følstrup Serviceareal	Serviceareal	2.660,49	2.833,69	173,20	6,51%
817-0	Kirsebærallé	Ældrebolig	1.501,10	1.540,12	39,02	2,60%
895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.361,01	1.392,15	31,14	2,29%
895-1	Skovhuset, serviceareal	Serviceareal	2.146,89	2.212,37	65,48	3,05%
907-0	Lanternen	Ungdomsbolig	1.329,72	1.377,14	47,42	3,57%
997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.579,73	1.650,20	70,47	4,46%
997-1	Vingen, serv. areal	Serviceareal	2.427,70	2.427,70	0,00	0,00%
1241-0	Kompasset	Familiebolig	1.122,50	1.122,50	0,00	0,00%
1241-0	Kompasset	Ungdomsbolig	1.225,88	1.225,88	0,00	0,00%

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 for så vidt angår afdeling 078-1; 814-0; 814-1; 814-2; 895-0; 895-1; 997-0; 997-1 godkendte organisationsbestyrelsen både regnskab og budget for afdelingerne, idet der efter aftale med Hillerød kommune ikke afholdes budget- og afdelingsmøder,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 004-0, 023-0, 051-0, 058-0, 078-0, 078-1, 159-0, 233-0, 233-1, 250-0, 262-0, 291-0, 383-0, 410-0, 460-0, 697-0, 800-0, 814-0, 814-1, 817-0, 895-0, 895-1, 907-0, 925-0, 997-0, 997-1, 1209-0, 1241-0, 1241-1,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 004-0, 023-0, 051-0, 058-0, 078-0, 078-1, 159-0, 233-0, 233-1, 250-0, 262-0, 291-0, 383-0, 410-0, 460-0, 697-0, 800-0, 814-0, 814-1, 817-0, 895-0, 895-1, 907-0, 925-0, 997-0, 997-1, 1241-0, 1241-1,

EY har følgende konklusioner i forbindelse med revisionen af Lejerbo Frederiksborg' årsregnskab – fortsat

Status for afd. 1233-0, Ved Teglskoven

I tilknytning til nybyggeriafdelingen 1233-0, Ved Teglskoven, er byggetilladelsen opnået i året. Vi er blevet informeret om, at sagsøkonomien er blevet presset pga. de ekstraomkostninger, der er løbet på sagen i forbindelse med den lange sagsbehandlingstid. Der arbejdes på at byggeriet kan gennemføres inden for de fastsatte maksimumsbeløb. En eventuel overskridelse vil jf. bekendtgørelsen om støtte til almene boliger m.v., skulle dækkes ved tilskud fra boligorganisationen.

Afvigelse fra sædvanlig kontering

I forbindelse med revisionen af afdelingsregnskaberne under Lejerbo, Frederiksborg har vi bemærket, at omkostninger vedrørende snerydning og trappevask er konteret på konto 116, hvilket vurderes at være i strid med kontoplanen i driftsbekendtgørelsen for almene boliger. Det er vurderet, at den samlede effekt på årsregnskaberne som helhed er uvæsentlig.

Råderetsleje i afd. 058-0, Slangerupsgade

I forbindelse med vores revision af afd. 058-0, Slangerupsgade har vi observeret, at den modtagne råderetsleje i året overstiger de løbende omkostninger til køkkenudskiftningen. Differencen er præsenteret som årets bevægelse under kto. 421 på linjen "Hensat køkkenforbedring". Beløbet udgør ca. 12 t.kr. Den samlede effekt på årsregnskabet som helhed er uvæsentlig.

Ungdomsboligbidrag i afd. 1241-0, kompasset

I forbindelse med vores revision, har vi bemærket, at der endnu ikke er modtaget ungdomsboligbidrag fra Udbetaling Danmark. Vi er blevet informeret om, at indberetningen af antallet af støtteberettigede lejere er foretaget. Vi er derudover blevet informeret om, at boligorganisationens ansøgning om at modtage ungdomsboligbidrag ikke er indsendt rettidigt. Det er p.t. uklart om Udbetaling Danmark vil udbetale ungdomsboligbidrag med tilbagevirkende kraft. De manglende ungdomsboligbidrag fra byggeriets skæringsdato til 30. september 2023 er indregnet i afdelingsregnskabet på konto 305.6 med 1.144 t.kr.

Voldgiftssag i afdeling 907-0, Lanternen

I Afdeling 907-0 er voldgiftssagen afsluttet med det resultat, at der ikke kan gøres krav gældende mod hverken entreprenør eller rådgiver. Omkostningerne ifm. voldgiftssagen og udbedringer af de fundne fejl og mangler påhviler derfor afdelingen. Der er endnu ikke en endelig plan for finansiering af disse omkostninger, men det er forventningen, at Landsbyggefonden vil medvirke til at finde en løsning. De afholdte omkostninger pr. 30. september 2023 fremgår af konto 303 i afdelingsregnskabet.

Manglende finansiering af stier og stræder i afdeling 907-0, Lanternen

Afdelingen har i perioden 2020 til 2022 modtaget opkrævninger fra Grundejerforeningen til opførelse af stier og stræder i området. Opførelse af disse har ikke været en del af den projekterede byggesag ved opførelse af ejendommen. Der foreligger endnu ingen endelig plan for finansiering af omkostningerne hertil, men det er forventningen, at finansieringen kobles sammen med finansieringen til den tabte voldgiftssag. Omkostningerne til stier og stræder fremgår af kto. 305.6 i afdelingsregnskabet.

6) Udlejningssituationen.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit ca. 58 boligtilbud – oftest kun i en omgang - for at få genudlejet. Der har perioden 01.10.2022 – 30.09.2023 været 1 bolig i afd. 800-0 på tomgang i 2 uger grundet springer og udsendes af 150 tilbud i flere omgange.

Ventelisten til familieboligerne i hele organisationen er pr. 3. november 2023 på 4.993 ansøgere, 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		835	8.811	10.599	5.858	265	26.368	2.669
S219	Ekstern	X	723	7.336	9.919	5.167	150	23.295	2.156
S219	Intern venteliste		16	236	336	195	14	797	137
S219	Intern venteliste	X	5	88	107	59	2	261	31
			1.579	16.471	20.961	11.279	431	50.721	4.993

Ventelistestatistikken i familieboligerne pr. afdeling fordeler sig således:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
40	Ekstern		0	0	892	702	0	1.594	976
40	Ekstern	X	0	0	867	622	0	1.489	942
40	Intern venteliste		0	0	31	20	0	51	35
40	Intern venteliste	X	0	0	9	6	0	15	10
230	Ekstern		0	761	889	670	0	2.320	1.150
230	Ekstern	X	0	708	897	628	0	2.233	1.145
230	Intern venteliste		0	29	36	24	0	89	52
230	Intern venteliste	X	0	7	9	6	0	22	14
510	Ekstern		330	613	705	584	0	2.232	890
510	Ekstern	X	298	614	748	555	0	2.215	985
510	Intern venteliste		6	20	25	20	0	71	37
510	Intern venteliste	X	1	6	6	4	0	17	10
580	Ekstern		0	648	775	0	0	1.423	868
580	Ekstern	X	0	635	792	0	0	1.427	941
580	Intern venteliste		0	20	24	0	0	44	31
580	Intern venteliste	X	0	7	10	0	0	17	12
780	Ekstern		393	754	858	685	0	2.690	1.144

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
780	Ekstern	X	322	669	832	586	0	2.409	1.090
780	Intern venteliste		8	32	36	25	0	101	54
780	Intern venteliste	X	2	10	12	7	0	31	16
1590	Ekstern		0	719	802	623	0	2.144	1.063
1590	Ekstern	X	0	599	803	581	0	1.983	1.017
1590	Intern venteliste		0	19	21	17	0	57	35
1590	Intern venteliste	X	0	9	9	6	0	24	14
2330	Ekstern		0	547	0	0	0	547	547
2330	Ekstern	X	0	206	0	0	0	206	206
2330	Intern venteliste		0	7	0	0	0	7	7
2330	Intern venteliste	X	0	3	0	0	0	3	3
2331	Ekstern		0	642	780	0	0	1.422	897
2331	Ekstern	X	0	337	396	0	0	733	454
2331	Intern venteliste		0	9	14	0	0	23	19
2331	Intern venteliste	X	0	4	4	0	0	8	6
2500	Ekstern		0	377	457	391	265	1.490	624
2500	Ekstern	X	0	234	295	238	150	917	374
2500	Intern venteliste		0	7	11	13	14	45	22
2500	Intern venteliste	X	0	5	5	6	2	18	10
2620	Ekstern		1	801	883	696	0	2.381	1.217
2620	Ekstern	X	0	692	852	611	0	2.155	1.127
2620	Intern venteliste		0	32	34	26	0	92	62
2620	Intern venteliste	X	0	10	8	7	0	25	16
2910	Ekstern		0	723	848	0	0	1.571	983
2910	Ekstern	X	0	626	767	0	0	1.393	912
2910	Intern venteliste		0	14	17	0	0	31	22
2910	Intern venteliste	X	0	7	6	0	0	13	10
3830	Ekstern		0	272	351	283	0	906	454
3830	Ekstern	X	0	221	271	219	0	711	345
3830	Intern venteliste		0	9	14	9	0	32	18
3830	Intern venteliste	X	0	5	5	3	0	13	8
4100	Ekstern		0	539	693	565	0	1.797	877
4100	Ekstern	X	0	556	794	497	0	1.847	948
4100	Intern venteliste		0	11	24	22	0	57	35
4100	Intern venteliste	X	0	3	6	6	0	15	9
4600	Ekstern		0	699	838	0	0	1.537	971
4600	Ekstern	X	0	605	779	0	0	1.384	911
4600	Intern venteliste		0	15	24	0	0	39	30
4600	Intern venteliste	X	0	4	6	0	0	10	8
6970	Ekstern		0	492	602	480	0	1.574	792
6970	Ekstern	X	0	439	618	479	0	1.536	772
6970	Intern venteliste		0	8	17	14	0	39	26
6970	Intern venteliste	X	0	4	9	7	0	20	11
8000	Ekstern		111	224	226	179	0	740	333
8000	Ekstern	X	103	195	208	151	0	657	272
8000	Intern venteliste		2	4	8	5	0	19	9
8000	Intern venteliste	X	2	4	3	1	0	10	5
			1.579	16.471	20.961	11.279	431	50.721	

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.

Fraflytningsstatistik.

Fraflytningsstatistikken har lidt tekniske udfordringer, når der hentes statistik for perioden 1. oktober 2020 – 30. september 2021, idet den tekniske sammenlægning af organisation 233 Slangerup og organisation 219 Frederiksborg ikke hentes før perioden fra 01.10.2021.

- 1) Afdeling 1233-0 Ved Skoven med 115 boliger figurerer og påvirker fraflytningsprocenten, selvom den forventeligt først er klar til indflytning efterår 2024.
- 2) Endelig gøres opmærksom på, at der ved fraflytning i afdeling 250-0 Ringbjerget er 28 familieboliger, der ommærkes til ældreboliger. Dermed bliver der lidt efter lidt færre familieboliger og flere ældreboliger. Dette vil påvirke fraflytningsstatistikken indtil alle boliger er ommærket, hvorefter antallet af familieboliger igen vil ligge på det nye/samme antal familieboliger og ligeså med antallet af ældreboliger.

Fraflytningsprocent i familieboligerne for **hele** organisationen (inkl. afd. 383-0, 800-0 og afd. 1233-0) er således:

01.10.2022 – 30.09.2023: 11,46 %

01.10.2021 – 30.09.2022: 10,48 %

Fraflytningsprocenten i de **enkelte afdelinger** fordeler sig således:

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
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	2	0	1	0	0	0	0	3	10,00
		12410		30								3	
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	0	0	1	0	0	0	1	2,17
		1590		46								1	
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	3	8	0	0	0	0	11	14,10
		230		78								11	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2330		6								0	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2331		20								0	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	94	0	5	2	1	0	0	0	8	8,51
		2500		94								8	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	7	7	0	0	0	0	14	14,29
		2620		98								14	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	3	6	0	0	0	0	9	18,75
		2910		48								9	
Regionskontor Nordsjælland	S219	3830	Familiebolig	50	0	2	0	1	0	0	0	3	6,00
		3830		50								3	
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	9	1	0	0	0	10	12,20
		40		82								10	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	0	4	0	0	0	0	4	8,00
		4100		50								4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	5	6	0	0	0	0	11	11,58
		4600		95								11	
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	0	1	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	0,00
	580		12	0	
Regionskontor Nordsjælland S219	6970	Familiebolig	30 0 3 2 0 0 0 0 0	5	16,67
	6970		30	5	
Regionskontor Nordsjælland S219	780	Familiebolig	114 3 1 9 1 0 0 0 0	14	12,28
	780		114	14	
Regionskontor Nordsjælland S219	8000	Familiebolig	46 4 3 4 0 0 0 0 0	11	23,91
	8000		46	11	
			1.030	105	

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	14	4	0	0	0	0	0	18	60,00
		12410		30								18	
Regionskontor Nordsjælland S219		1590	Familiebolig	46	0	0	0	2	0	0	0	2	4,35
		1590		46								2	
Regionskontor Nordsjælland S219		230	Familiebolig	78	0	4	1	0	0	0	0	5	6,41
		230		78								5	
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	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2331		20								0	
Regionskontor Nordsjælland S219		2500	Familiebolig	95	0	4	2	1	0	0	0	7	7,37
		2500		95								7	
Regionskontor Nordsjælland S219		2620	Familiebolig	98	0	2	4	2	0	0	0	8	8,16
		2620		98								8	
Regionskontor Nordsjælland S219		2910	Familiebolig	48	0	3	2	0	0	0	0	5	10,42
		2910		48								5	
Regionskontor Nordsjælland S219		3830	Familiebolig	50	0	0	1	0	0	0	0	1	2,00
		3830		50								1	
Regionskontor Nordsjælland S219		40	Familiebolig	82	0	0	8	2	0	0	0	10	12,20
		40		82								10	
Regionskontor Nordsjælland S219		4100	Familiebolig	50	0	2	4	0	0	0	0	6	12,00
		4100		50								6	
Regionskontor Nordsjælland S219		4600	Familiebolig	95	0	6	6	0	0	0	0	12	12,63
		4600		95								12	
Regionskontor Nordsjælland S219		510	Familiebolig	16	0	0	1	0	0	0	0	1	6,25
		510		16								1	
Regionskontor Nordsjælland S219		580	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		580		12								0	
Regionskontor Nordsjælland S219		6970	Familiebolig	30	0	1	2	1	0	0	0	4	13,33
		6970		30								4	
Regionskontor Nordsjælland S219		780	Familiebolig	114	2	2	7	1	0	0	0	12	10,53
		780		114								12	
Regionskontor Nordsjælland S219		8000	Familiebolig	46	1	1	2	0	0	0	0	4	8,70
		8000		46								4	
				916								96	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

I hele organisationen har der været følgende udsættelser pga. huslejerestance:

I afd. 383 Banevænget er 1 lejer udsat

I afd. 697 Troldehøjparken er 1 lejer udsat

I afd. 800 Slangerupgård er 2 lejere udsat

Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Udlejningsaftale for Hillerød kommune:

I forbindelse med at udlejningsaftalen med Hillerød kommune udløber efter sommerferien 2024, aftalte bestyrelsen en række kriterier, som de ønskede, at udlejningschefen skulle arbejde videre med.

- 25 % kommunal anvisning i alle familieboliger og ungdomsboligerne
- 50 % Fleksibel udlejning af familieboliger, men tilbydes den interne venteliste
- 25 % til eksterne venteliste, men tilbydes ikke den interne venteliste

I afd. 1241-0 Kompasset er der 100 % kommunal anvisning til de 30 familieboliger.

Formanden havde forud for mødet fået en anmodning fra afdelingsformanden i afd. 697-0, hvor man ønskede at tagboligerne i afdeling 697-0 Elver Alle skulle forbeholdes personer på 50+ uden hjemmeboende børn. Bestyrelsen havde en dialog om anmodningen men besluttede, at den p.t. ikke var aktuel.

Udlejningsaftale for Allerød kommune:

I forbindelse med nybyggeriet af afd. 1241-0 Ved Skoven skal der forhandles en udlejningsaftale med Allerød kommune. I den forbindelse ønskede bestyrelsen en ens aftale for begge afdelinger i kommunen og bad Helle Jørgensen forhandle ud fra følgende kriterier:

- 25 % af de ledige boliger i afdelingen anvises af Allerød Kommune
- 25 % af de ledige boliger udlejes efter den eksterne venteliste, men tilbydes først interne
- 50 % udlejes efter følgende kriterier, men tilbydes først interne ansøgere:
 - Fortrinsret for personer, der har fast tilknytning til arbejdsmarkedet, dvs. har minimum 25 timers arbejde om ugen
 - Fortrinsret for unge, som er under uddannelse
 - Fortrinsret for personer/familier (i kommunen), hvor mindst et af husstandens medlemmer er over 60 år, og som ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre. Pågældende skal være i beskæftigelse, på efterløn eller være folkepensionist.

7) Nybyggeri/renovering.

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

Byggeriet er godt i gang og forventes afleveret 30.08.2024.

Proces med udlejning er internt i gang og der afholdes besigtigelse af fremvisningslejligheder 9. april for at udlejning kan være gearret til produktet og udlejningen.

Der er fortsat dialog med entreprenøren om en række udgifter på sagen afledt af den lange byggesagsbehandling. Det kan endnu ikke konkluderes, hvordan dette vil forløbe.

Bygge- og Udviklingsafdelingen har udarbejdet et foreløbigt notat vedr. byggesagens økonomi. Notatet fremsendes separat.

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

Sagen er forliget og afsluttet fra byggeafdelingen. Hver part afholder egne udgifter. Disse beløb bogføres i det kommende regnskab.

Afd. 907-0 Lanternen – Esben Nielsen:

Voldgiftssagen er afsluttet og der kører en proces af Meyers Tegnastue med Landsbyggefonden om udbedringsarbejderne.

Finansiering og økonomi:

Der arbejdes på ansøgning om driftsstøtte til Landsbyggefonden.

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

Ved udløb af tilbudsfristen var der 5 entreprenører, der alle havde afgivet konditionsmæssige tilbud. Det er Adserballe & Knudsen, der har afgivet det bedste tilbud ift. pris og kvalitet, hvorfor det er dem, der forventes at indgå kontrakt med.

I forbindelse med udarbejdelse af skema B, åbnede Landsbyggefonden op for muligheden for at genhuse beboerne, da det er omfattende bygningsarbejder, der skal udføres. Dette havde Landsbyggefonden afvist under projekteringen.

Det blev derfor undersøgt i samarbejde med udlejningen, om det var muligt at genhuse beboerne i afdelingerne i Hillerød Kommune, hvilket det er.

Der har derfor været en længere dialog med Adserballe & Knudsen omkring tid, økonomi og kvalitet for at imødekomme muligheden med genhusning.

Tilbuddet oversteg den godkendte økonomi ved skema A, hvorved huslejestigningen bliver noget højere, end det forventes at kunne accepteres. Der arbejdes derfor på muligheden for at gå yderligere i dialog med Landsbyggefonden vedrørende økonomien.

Efter denne dialog udarbejdes der en forventet tidsplan og afdelingen orienteres om det videre forløb. Hillerød Kommune er orienteret omkring ovenstående og der er ansøgt om tidsfristforlængelse for indsendelse af skema B.

Afd. 023-0 Klostergården – Lene:

Udbuddet blev vundet af Ole Jepsen A/S og udførelsen startede op med mobilisering af byggepladsen medio oktober 2023. Udførelsen er i gang og der har været afholdt opstartsmøder med hhv. blok A og D. Blok D er genhuset under næsten hele byggeperioden, idet boligerne skal ombygges til tilgængelighedsboliger.

Der er under nedrivningen af eksisterende vægge i blok D kommet en udfordring med etageadskillelserne, der har vist sig at være forskellige rent konstruktivt. Dette har medført, at det er nødvendigt at opsætte stålsøjler i kælderen for at bære den ekstra belastning, der bliver påført ved de nye badeværelser.

Så snart de sidste detaljer på stål og økonomi kendes, tages der kontakt til Landsbyggefonden for at orientere dem om de uforudsete ting, der har vist sig under nedrivningen.

Der foregår dialog med hovedentreprenøren vedrørende tidsplanen, idet der ikke er den ønskede fremdrift på projektet ift. kontraktidsplanen.

Dette vil beboerne i blok A blive orienteret nærmere omkring i et særskilt nyhedsbrev til dem.

Afd. 078-0 Fredskovhellet – Randi Strand:

Fejl og mangler er ved at blive udbedret for de sidste ting der udestår. Her i blandt udskiftning af varmtvandsbeholdere, isolering af rør i kældere, oprydning i kældere og pudsning af vægge i kældere.

Forventet færdiggørelse af mangler mv. forventes med udgangen af marts 2024.

8) Godkendelse af endelig formulering af §5 i forretningsordenen

Bestyrelsen havde forud for mødet fået den redigerede tekst ud og besluttede som følge af dialogen, at referat skal forelægges senest 10 dage efter mødet og efterfølgende har bestyrelsesmedlemmerne 8 dage til kommentering før formanden underskriver.

Administrationen fremsender redigeret forretningsorden til underskrift hos formanden.

9) Godkendelser

Valg af Næstformand:

Bestyrelsesmedlem Per Lørup blev valgt.

Råderetskataloger etablering:

Afdeling 004-0 Møllebakken; afdeling 262-0 Højager; afdeling 697-0 Elver alle. For alle 3 afdelinger har afdelingsmøderne godkendt de præsenterede dokumenter.

Bestyrelsen besluttede: Godkendt.

Ændring af råderets katalog: Afdeling 233-1 Alsønderup

Forslag om midlertidigt hegn ved dårlige hække. Ændres i råderetskataloget. Hegn skal minimum stå 50 cm fra hæk. Forslaget blev vedtaget.

Ja: 7

Nej: 1

Bestyrelsen besluttede: Da afdelingsmødet ikke havde sat et beløb ind til vedligeholdelse, besluttede bestyrelsen ikke at godkende ændringen.

Afd.051-0 Ekstraordinært afdelingsmøde:

Afdelingsbestyrelsen afgik, idet afdelingsformanden nedlagde sit hverv pga. af samarbejdsvanskeligheder med de resterende bestyrelsesmedlemmer. Organisationsbestyrelsen har i den forbindelse modtaget underskrifter fra mere end 25% af lejermålene for indkaldelse af et ekstraordinært afdelingsmøde. Bestyrelsen besluttede, at mødet afholdes d. 21. marts 2024 i Engsvingets lokaler.

BAA for afdeling 023-0 Klostervej:

Bestyrelsen havde forud for mødet modtaget dokumenterne for BAA for afd. 023-0 Klostervej. Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til dokumenterne, som herefter var godkendt. Dokumenterne sendes i Penneo til underskrift.

Udpegning af delegerede til kreds 2 i B/L:

Bestyrelsen udpegede Connie Frederiksen som delegerede.

10) Valg til Landsrepræsentantskabet

Bestyrelsen valgte:

Connie Frederiksen

Per Lørup

Gerd Lindekilde

11) Eventuelt

Intet taget til notat.

Godkendt af formanden den / 2024

Connie Frederiksen

Formand

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.”

Connie Else Frederiksen

Underskriver

Serienummer: 58688fab-cd0d-49ba-9627-ded0f126932f

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-03-25 09:58:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7XL4W-3TZCL-AF7EB-NTHA7-4GLX1-XPXCQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**