

**Møde den 24. februar 2020 i Hillerød****Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet den 3/12-2019 (side 691-695)
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
  - a. Forretningsføreren
  - b. Udlejningsituationen
  - c. Nybyggeri/ Renovering
5. Punkter til godkendelse:  
Regnskab, revisionsprotokol og budget  
(Regnskabsmateriale m.v. vil snarest blive fremsendt).
6. Eventuelt

**Referat:**

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

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent) og udlejningschef Helle Jørgensen under punktet omkring udlejning.

**1. Godkendelse af referat fra mødet den 3/12-2019 (side 691-695):**

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

**2. Godkendelse af dagsorden:**

Dagsorden godkendt som præsenteret.

**2. Siden sidst fra formanden:**

Hovedopgaven siden sidste bestyrelsesmøde i december har været de 2 byggeprojekter. Først den lykkelige: Kompasset er nu endegyldigt på plads angående Skema B og dermed kontrakterne med hovedentreprenør. Næste opgave er derfor 1. spadestik, hvor Brian har udspillet.

Projektet Ved Skoven volder fortsat problemer, idet sekretariatet i Allerød Kommune, som fremsender Skema B til kommunalbestyrelsens godkendelse, har mange krav og betænkeligheder. Byggechef Gertie Axelsen har jo desværre forladt Lejerbo og jeg har derfor bedt FF tage kontakt til adm. direktør Palle Adamsen vedrørende sagens besværligheder.

**Væsentlige uddrag fra formandens dagbog:**

Den 10. december 2019: Hejsegilde i Holbæk.

Den 16. december 2019: Møde med afdelingsbestyrelsen for Troldehøjparken vedr. deres økonomi og møde med Allerød Kommune angående projektet Ved Skoven.

Den 14. januar 2020: Bygherreudvalgsmøde vedr. Kompasset på Huginsvej.

Den 15. januar 2020: Driftsmøde med FF omkring Lejerbo Frederiksborg generelt.

Den 20. januar 2020: Regnskabsmøder for afd.: 078-1, 233-0, 814-0, 814-1, 814-2, 895-0, 895-1 og 997-0.

Den 05. februar 2020: Dirigent ved afdelingsmødet i Centervænget.

Den 19. februar 2020: Udsender dagsorden til Repræsentantskab 2020 i samarbejde med assistent Lise-Lotte.

### 3. Siden sidst fra administrationen:

#### a Forretningsføreren

#### **Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

## Legitimationsoplysninger

Administrationsorganisationen skal sikre, at bankerne og realkrediten har legitimationsoplysninger på organisationsbestyrelsesmedlemmerne. Det kræves, for at man kan undgå sager om hvidvask, jf. hvidvaskloven.

Vi håndterer naturligvis oplysningerne korrekt og professionelt. Der er ganske få medarbejdere som har adgang til oplysningerne.

På lejerbo.dk (under menupunktet Om Lejerbo – Persondata) ligger bl.a. orientering om behandling af personoplysninger om organisationsbestyrelsesmedlemmer. Heraf fremgår fig. vedr. videregivelse af personoplysninger:

### 4.2 Videregivelse

4.2.1 Vi stiller ikke personoplysninger til rådighed for nogen tredjepart med henblik på markedsføring eller lignende formål.

4.2.2 Vi videregiver personoplysninger, hvis det er nødvendigt for, at vi kan varetage vores kunders interesser. De typiske modtagere af sådanne oplysninger vil være relevante offentlige myndigheder (fx SKAT), pengeinstitutter- og realkreditinstitutter, kommuner, Udbetaling Danmark og domstole.

4.2.3 I sager, som omfattes af hvidvaskloven, videregiver vi identitetsoplysninger m.v. i det omfang hvidvaskloven stiller krav herom, jf. hvidvasklovens § 11, stk. 1, nr. 3. Du kan som organisationsbestyrelsesmedlem rette henvendelse til os og bede om at få oplyst, hvem vi har videresendt identitetsoplysninger til som følge af hvidvasklovens regler, bl.a. at bestyrelsesmedlemmerne til enhver tid kan kræve at få oplyst xxx, herunder hvem vi har udleveret/videresendt oplysningerne til.

Beboerdemokraterne kan til enhver tid bede om at få oplyst, hvem vi har videregivet deres oplysninger til.

Afgivelse af legitimationsoplysninger har ingen betydning i forhold til boligafdelingernes eller bestyrelsernes forpligtelser i forhold til f.eks. optagelse af og hæftelse for lån.

Boligafdelingerne bliver forpligtet i forhold til de lån, der optages. Det er boligorganisationernes bestyrelser, der træffer beslutning om optagelse af lån. Bestyrelsesmedlemmerne hæfter ikke personligt for lånene.

Realkrediten mv. skal have oplysning om den til enhver tid siddende bestyrelse.

Når man indtræder i bestyrelsen, skal man altså afgive oplysningerne. Tilsvarende skal oplysningerne om udtrådte medlemmer. Hvidvaskreglerne kræver dog opbevaring i 5 år efter udtræden.

Oplysningerne om den til enhver tid siddende bestyrelse opbevares så længe, der er engagementer (lån, kreditter osv.) med boligafdelingerne.

Realkreditinstitutterne er dataansvarlige fsv. angår de oplysninger, de modtager fra os. Vi skal imidlertid sikre, at de får oplysning om ændringer i sammensætningen af bestyrelserne.

Hvis et bestyrelsesmedlem ikke vil afgive oplysningerne, og man derfor ikke kan indgå nye engagementer - eller eksisterende engagementer lukkes/opsiges - kan det være ansvarspådragende for den pågældende. Det kan i yderste konsekvens være nødvendigt at ekskludere det pågældende organisationsbestyrelsesmedlem fra bestyrelsen (indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på nyvalg til organisationsbestyrelsen).

Vi har udarbejdet et brev til nye bestyrelsesmedlemmer, hvor vi anmoder om deres legitimationsoplysninger.

I henhold til det lokale vil jeg foreslå, at det flyttes til førstkommende bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet. Der vil komme fornyet godkendelse til fortsat kollektiv råderet i afd. 159-0, Engsvinget.

### b Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 40 boligtilbud og oftest i 1 omgang for at opnå genudlejning.

Der har ikke i 2019 være boliger på tomgang grundet udlejningsvanskeligheder.

Ventelistestatistikken i familieboligerne i organisationen – undtaget afd. 383 og 800 - medtager eksterne og interne ansøgere pr. 19. februar 2020 og er på 3.151 ansøgere:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S219	Ekstern		518	5.670	7.409	3.618	107	17.322	1.688
S219	Ekstern	X	355	4.292	6.522	3.050	45	14.264	1.324
S219	Intern venteliste		18	222	282	165	9	696	105
S219	Intern venteliste	X	4	84	140	82	2	312	34
			<b>895</b>	<b>10.268</b>	<b>14.353</b>	<b>6.915</b>	<b>163</b>	<b>32.594</b>	<b>3.151</b>

Ventelistestatistikken i familieboligerne pr. afdeling pr. 19. februar 2020 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	679	467	0	1.146	733
S219	40	Ekstern	X	0	0	623	408	0	1.031	691
S219	40	Intern		0	0	25	18	0	43	30
S219	40	Intern	X	0	0	10	7	0	17	11
S219	230	Ekstern		0	560	649	452	0	1.661	858
S219	230	Ekstern	X	0	491	654	414	0	1.559	872
S219	230	Intern		0	32	38	21	0	91	55
S219	230	Intern	X	0	11	15	11	0	37	22
S219	510	Ekstern		243	501	581	430	0	1.755	751
S219	510	Ekstern	X	171	444	563	385	0	1.563	781
S219	510	Intern		10	23	22	21	0	76	38
S219	510	Intern	X	1	8	12	9	0	30	17



S219	580	Ekstern		0	500	603	0	0	1.103	701
S219	580	Ekstern	X	0	434	579	1	0	1.014	704
S219	580	Intern		0	27	29	0	0	56	38
S219	580	Intern	X	0	7	12	0	0	19	16
S219	780	Ekstern		274	561	634	450	0	1.919	876
S219	780	Ekstern	X	183	479	616	390	0	1.668	841
S219	780	Intern		8	30	28	23	0	89	47
S219	780	Intern	X	3	9	13	9	0	34	20
S219	1590	Ekstern		0	580	630	439	0	1.649	873
S219	1590	Ekstern	X	0	385	582	387	0	1.354	749
S219	1590	Intern		0	23	22	16	0	61	35
S219	1590	Intern	X	0	8	10	6	0	24	15
S219	2331	Ekstern		0	365	425	0	0	790	498
S219	2331	Ekstern	X	0	81	104	0	0	185	119
S219	2331	Intern		0	6	9	0	0	15	11
S219	2331	Intern	X	0	1	3	0	0	4	4
S219	2500	Ekstern		0	182	237	185	107	711	320
S219	2500	Ekstern	X	0	109	151	106	45	411	182
S219	2500	Intern		0	9	11	8	9	37	21
S219	2500	Intern	X	0	3	7	6	2	18	9
S219	2620	Ekstern		1	610	682	464	0	1.757	936
S219	2620	Ekstern	X	1	469	619	396	0	1.485	833
S219	2620	Intern		0	28	34	25	0	87	54
S219	2620	Intern	X	0	11	12	12	0	35	20
S219	2910	Ekstern		0	512	610	0	0	1.122	724
S219	2910	Ekstern	X	0	390	514	1	0	905	625
S219	2910	Intern		0	14	16	0	0	30	21
S219	2910	Intern	X	0	8	12	0	0	20	15
S219	4100	Ekstern		0	418	571	415	0	1.404	706
S219	4100	Ekstern	X	0	369	569	260	0	1.198	681
S219	4100	Intern		0	11	21	22	0	54	31
S219	4100	Intern	X	0	6	13	12	0	31	17
S219	4600	Ekstern		0	543	667	0	0	1.210	785
S219	4600	Ekstern	X	0	376	517	0	0	893	612
S219	4600	Intern		0	9	14	0	0	23	16
S219	4600	Intern	X	0	8	10	0	0	18	14
S219	6970	Ekstern		0	338	441	316	0	1.095	572
S219	6970	Ekstern	X	0	265	431	302	0	998	539
S219	6970	Intern		0	10	13	11	0	34	20
S219	6970	Intern	X	0	4	11	10	0	25	14
				<b>895</b>	<b>10.268</b>	<b>14.353</b>	<b>6.915</b>	<b>163</b>	<b>32.594</b>	

Ventelistestatistikken i familieboligerne i afdelingerne 383 og 800 er den 19. februar 2020  
På 572 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	162	218	166	546	280

S233	3830	Ekstern	X	0	97	141	109	347	185
S233	3830	Intern venteliste		0	12	16	13	41	22
S233	3830	Intern venteliste	X	0	6	5	2	13	8
S233	8000	Ekstern		86	164	187	137	574	253
S233	8000	Ekstern	X	27	73	77	59	236	108
S233	8000	Intern venteliste		4	9	8	4	25	13
S233	8000	Intern venteliste	X	0	3	3	0	6	4
				<b>117</b>	<b>526</b>	<b>655</b>	<b>490</b>	<b>1.788</b>	

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

### Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	941	69	7,33
<b>Total</b>	<b>941</b>	<b>69</b>	<b>7,33</b>

### Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	941	89	9,46
<b>Total</b>	<b>941</b>	<b>89</b>	<b>9,46</b>

### Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	796	69	8,67
<b>Total</b>	<b>796</b>	<b>69</b>	<b>8,67</b>

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
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>16</b>	<b>16,67</b>

### Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	96	9	9,38
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>9</b>	<b>9,38</b>



## Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	96	3	3,13
<b>Total</b>	<b>96</b>	<b>3</b>	<b>3,13</b>

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61, i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7. Fraflytningsprocenten i de enkelte **afdelinger** er således:

## Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ Le
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12330		<b>115</b>									<b>0</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12410		<b>30</b>									<b>0</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	0	0	1	0	0	0	1	2,17		
		1590		<b>46</b>									<b>1</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	2	1	2	0	0	0	5	6,41		
		230		<b>78</b>									<b>5</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	2	0	0	0	0	0	2	33,33		
		2330		<b>6</b>									<b>2</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	1	5,00		
		2331		<b>20</b>									<b>1</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	101	0	6	2	0	0	0	0	8	7,92		
		2500		<b>101</b>									<b>8</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	2	3	0	0	0	0	5	5,10		
		2620		<b>98</b>									<b>5</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	3	1	0	0	0	0	4	8,33		
		2910		<b>48</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	4	0	0	0	0	4	4,88		
		40		<b>82</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	6	0	0	0	0	7	14,00		
		4100		<b>50</b>									<b>7</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	4	9	0	0	0	0	13	13,68		
		4600		<b>95</b>									<b>13</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	1	1	0	0	0	0	2	12,50		
		510		<b>16</b>									<b>2</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	580	Familiebolig	12	0	0	3	0	0	0	0	3	25,00		
		580		<b>12</b>									<b>3</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	2	0	0	0	0	0	4	13,33		
		6970		<b>30</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	4	0	5	1	0	0	0	10	8,77		
		780		<b>114</b>									<b>10</b>		
				<b>941</b>								<b>69</b>			

## Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk. ↓	Organisation	Afdeling ↑	Boligart	Σ Antal lejemaal	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		<b>115</b>									<b>0</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		12410		<b>30</b>									<b>0</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	2	1	1	0	0	0	0	4	8,70	
		1590		<b>46</b>									<b>4</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	4	4	3	0	0	0	0	11	14,10	
		230		<b>78</b>									<b>11</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2330	Familiebolig	6	0	2	0	0	0	0	0	0	2	33,33	
		2330		<b>6</b>									<b>2</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2331	Familiebolig	20	0	1	0	0	0	0	0	0	1	5,00	
		2331		<b>20</b>									<b>1</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	101	0	6	5	2	0	0	0	0	13	12,87	
		2500		<b>101</b>									<b>13</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	7	4	2	0	0	0	0	13	13,27	
		2620		<b>98</b>									<b>13</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	2	0	0	0	0	0	0	2	4,17	
		2910		<b>48</b>									<b>2</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	8	3	0	0	0	0	11	13,41	
		40		<b>82</b>									<b>11</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2,00	
		4100		<b>50</b>									<b>1</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	8	6	0	0	0	0	0	14	14,74	
		4600		<b>95</b>									<b>14</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	0	1	0	0	0	0	0	1	6,25	
		510		<b>16</b>									<b>1</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	580	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		580		<b>12</b>									<b>0</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	1	3	1	0	0	0	0	5	16,67	
		6970		<b>30</b>									<b>5</b>		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	3	1	4	3	0	0	0	0	11	9,65	
		780		<b>114</b>									<b>11</b>		
				<b>941</b>									<b>89</b>		



### Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	2	2	2	0	0	0		6	13,04	
		1590	↳	46									6		
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	0	3	1	0	0	0		4	5,13	
		230	↳	78									4		
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	4	0	0	0	0	0		4	20,00	
		2331	↳	20									4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	101	0	2	1	1	0	0	0		4	3,96	
		2500	↳	101									4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	0	4	0	0	0	0		4	4,08	
		2620	↳	98									4		
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00	
		2910	↳	48									0		
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	6	0	0	0	0		6	7,32	
		40	↳	82									6		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	1	7	0	0	0	0		8	16,00	
		4100	↳	50									8		
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	7	9	0	0	0	0		16	16,84	
		4600	↳	95									16		
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	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		1	8,33	
		580	↳	12									1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	6970	Familiebolig	30	0	0	0	1	0	0	0		1	3,33	
		6970	↳	30									1		
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	5	2	8	0	0	0	0		15	13,16	
		780	↳	114									15		
↳				796									69		

### Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S233	8830	Familiebolig	50	0	3	2	3	0	0	0		8	16,00	
		8830	↳	50									8		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	1	5	2	0	0	0	0		8	17,39	
		8000	↳	46									8		
↳				96									16		

### Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ L
Regionskontor Nordsjælland	S233	8830	Familiebolig	50	0	1	3	1	0	0	0		5	10,00	
		8830	↳	50									5		
Regionskontor Nordsjælland	S233	8000	Familiebolig	46	3	0	1	0	0	0	0		4	8,70	
		8000	↳	46									4		
↳				96									9		

## Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Regionskontor Nordsjælland	5233	3830	Familiebolig	50	0	1	0	0	0	0	0		1	2,00	
		3830		50									1		
Regionskontor Nordsjælland	5233	8000	Familiebolig	46	0	1	1	0	0	0	0		2	4,35	
		8000		46									2		
				96									3		

I hele organisationen har der været følgende udsættelser:

I afd. 159 Engsvinget er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance

I afd. 262 Højager er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance

I afd. 291 Centervænget er der udsat 2 lejer pga. huslejerestance

I afd. 078 Fredskovhellet er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance

Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

### Ventelistegebyr

Vi har fra den 1. oktober 2019 gjort det muligt for boligsøgende at være skrevet op i flere Lejerbo-organisationer uden at betale ekstra for det. Det vil således koste 300 kroner årligt at stå på venteliste, uanset om man er skrevet op til én eller flere organisationer. Når man betaler for at stå på venteliste første gang efter den 1. oktober 2019, får man automatisk mulighed for at skrive sig op til flere organisationer.

*Ancienniteten* beregnes dog stadig pr. organisation fra den dag, man skriver sig på ventelisten i en konkret boligorganisation.

Ventelisten til ungdomsboliger vil fortsat være gratis.

Det vil fremover koste 500 kr. årligt, hvis man som boligsøgende ønsker at modtage boligtilbud med almindelig post, idet det efter de store stigninger i portoen er meget dyrt at håndtere denne løsning.

Den interne venteliste er ikke omfattet af ændringen – intern og ekstern venteliste kører rent lovgivningsmæssigt efter to helt forskellige systemer.

Udlejningschef Helle Jørgensen gennemgik oplægget til en ny aftale om udlejningskriterier med Hillerød kommune. Oplægget blev diskuteret og udlejningschefen vil efterfølgende udsende et opdateret oplæg før dette fremsendes til Hillerød kommune.

### Nybyggeri/ Renovering

#### 1233 Ved Skoven:

Det er aftalt med kommunen at vi fremsender det bearbejdede projekt til godkendelse, så det ligger til grund for kommende øko/byråd i marts måned.

Kommunen har sendt en "spiseseddel" som de ser, bliver indarbejdet i projektet. Disse punkter fra sedlen er ved at blive indarbejdet og kapitaliseret.



Vi har også holdt et møde med kommunens miljø-folk for at informere dem omkring de udfordringer vi har med nedsivning af regnvand på egen grund.

Vores beregninger siger at nedsivningsevnen inden for vores matrikel ikke er gunstig, og det er heller ikke muligt at koble os på nedsivningsledningen fra XL-byg, da kommunen har koblet sig på den for nylig.

For at løse de udfordringer der måtte være pga. nedsivning, er vi i dialog med kommunen omkring nedgravning af et nedsivningsrør til søen.

Kommunen har sat det som krav, at vi skal opføre 2 bassiner, et til rensning af regnvandet og et til "bremsning" for afledningen af vandet til søen.

Kommunen har oplyst os at området omkring Allerød sø er fredet, og vi er derfor i gang med at finde ud af hvad det betyder for en evt. nedgravningstilladelse.

#### **Afd. 1241-0 Kompasset:**

##### **Renoveringer:**

Der er nu opnået enighed om byggeriets udformning og pris. Der skal herefter være bygherremøde igen

17. marts 2020, hvor der skal planlægges 1`ste spadestik og igangsætning af byggeriet.

#### **Afd. 004-0 Møllebakken.**

Renovering af området er registeret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen er på nuværende tidspunkt afsat i afsætningsbrev fra Landsbyggefonden til 2021, hvor skema A godkendelse kan finde sted.

Dertil skal sagen fra Lejerbo`s side være færdigbehandlet i løbet af år 2020.

Hermed søges nedsættelse af en byggeudvalg, således der kan arbejdes videre med ovennævnte sag.

#### **Afd. 023-0 Klostergården:**

Renovering af området er registeret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen er på nuværende tidspunkt afsat i afsætningsbrev fra Landsbyggefonden til 2021, hvor skema A godkendelse kan finde sted.

Dertil skal sagen fra Lejerbo`s side være færdigbehandlet i løbet af år 2020.

Hermed søges nedsættelse af et byggeudvalg, således der kan arbejdes videre med ovennævnte sag.

#### **Vedr. 5-årsgennemgang, samt syn og skøn:**

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

Sagen, som omhandler 104 almene ældreboliger og 1 serviceareal:



Sagen har afholdt 5-årsgennemgang den: 24-05-2018  
Status på 5-årsgennemgang: Gennemgangen er afsluttet, bortset fra indeklimaproblematikkerne. Rådgiverne SBS ved Christoffer Vedel har ledt gennemgangen på Lejerbos vegne.

Indeklimaproblematikker: Der er der 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 og Carsten Lang-Jensen.

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.

#### **Forløb:**

12.02.2018: Skønstema fremsendt.

16.05.2018: Skønsforretning afholdt.

16.05.2018: Referat af skønsmøde modtaget fra skønsmand.

16.05.2018-30.08.2018: Sagen gransket og fremskaffet yderligere dokumentation iht. skønsmandens uddybende spørgsmål, og uddybet redegørelse fremsendt den 30.08.2018.

25.01.2019: Foreløbig skønsvurdering modtaget. Den sammenfattende konklusion er, der foreligger mangler ved byggeriet, især vedrørende AT-problematikken anses ventilationen for uegnet.

**UAFKLARET 22-02-2019:**

Arbejdstilsynet har givet udsættelse nogle gange, men det må forventes at udbedring af forholdene ikke kan afvente en økonomisk afklaring af syn- og skønssagen.

Vi har bedt rådgiveren (AI) at skitsere løsninger ud fra foreløbigt skønstema. Der er her tre løsningsmetoder.

- 1) Løsning som syn- og skønsmanden peger på, med bl.a. køling af ventilation.
- 2) Elinstallatørarbejde af mindre omfang som syn- og skønsmanden peger på. Dog på en måde så det ikke spænder ben for syn- og skønssagen. Dvs. her skal modparten samarbejde med os.
- 3) Alternative løsninger. Udvendige solgardiner, såfremt det ikke står i vejen for syn- og

skønssagen.

Der er planlagt møde med Hillerød kommune om sagen 25-02-2019 samt arbejdstilsynet 26-02-2019.

Der var afsluttende 2 kommentarer/spørgsmål til punktet omkring byggeri og renovering.

Banevænget renoveringssag: Sagen har endelig aflevering d. 27. februar 2020, hvorefter der skal laves mangler i de sidste boliger. I samme forbindelse bad Helle Worm om en bekræftelse på, at tidligere aftale omkring byggesagshonorar på denne sag stadigvæk afregnes til de gamle medlemmer af organisationsbestyrelsen i Lejerbo Slangerup. Alle i bestyrelsen var enige om dette.

I forbindelse med udbuddet på almene boliger i Vinge, Frederikssund. FF. Lars Schmidt forklarede den passede proces og hvorfor Lejerbo Frederiksborg i første runde valgte at sidde over på dette udbud.

#### **Afd. 907-0 – Lanternen – Voldgiftssag byggeskader:**

FF. Lars Schmidt gav en orientering efter at der i starten af februar 2020 har været afholdt besigtigelser på den nævnte sag, vi forventer herefter en rapport fra syn- og skønsmanden. Sagen tages op på førstkommande bestyrelsesmøde efter repræsentantskabsmødet.

### **5. Punkter til godkendelse:**

Regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2019 – 30/9 2020) kr. 65.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Frederiksborg.

Fordelingen af honorar fortsætter uændret med 50% til formanden og resten fordelt mellem de resterende medlemmer. Denne fordeling gælder også igangværende og nye byggesager.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2018 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2018 – 30/9 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2020 – 30/9 2021 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, 814-1, 895-1 og 997-1 da det er servicearealer hvor der ikke afholdes afdelingsmøde.

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

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

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

Revisionen har på side 250 og 251 bemærkning vedrørende afd. 697-0, 800-0, 907-0 og 997-1 om at afdelingerne ikke har haft tilstrækkelige henlæggelser til at dække de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Revisionen har yderligere bemærkninger på side 249-251 vedrørende afd. 058-0, 233-1, 697-0, 800-0, 814-0, 817-0 og 997-1 om at afdelingerne i fremtidige år ikke har tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Endvidere har revisionen på side 250 bemærkning vedrørende afd. 697-0 om at afdelingens egenkapital er negativ.

Landsbyggefonden har i deres seneste regnskabs gennemgang af regnskabet 2017/2018 kommenteret følgende: Dispositionsfondens disponible del er negativ og ifølge det indsendte budget over dispositionsfondens udvikling, er der ikke udsigt til at denne bliver positiv. Boligorganisationen kan søge kommunalbestyrelsen om fritagelse for dispositionsfondens dækning af tab ved lejeledighed og fraflyttere. Derudover er det muligt at yde tilskud til afdelingerne fra arbejdskapitalen.

Administrationen indstiller på baggrund af ovenstående fortsat til at der søges fritagelse for dækning af lejeledighed og tab ved fraflytning. Bestyrelsen vil ikke søge om dispensation for lejeledighed og tab ved fraflytning.

#### Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
0004-0	Møllebakken	Familiebolig	958,69	968,68	9,99	1,04%
0023-0	Klostergården	Familiebolig	984,03	984,00	0,00	0,00%
0051-0	Holmetorvet	Familiebolig	765,20	765,20	0,00	0,00%
0058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	893,45	893,45	0,00	0,00%
0078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	974,92	974,91	0,00	0,00%
0159-0	Engsvinget	Familiebolig	922,77	928,89	6,12	0,66%
0233-0	Gadevang	Familiebolig	1.030,82	1.030,82	0,00	0,00%
0233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.015,78	1.053,38	37,60	3,70%





0250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.013,26	1.022,15	8,89	0,88%
0250-0	Ringbjerget	Ungdomsbolig	944,14	953,04	8,90	0,94%
0262-0	Højager	Familiebolig	1.005,12	1.019,75	14,63	1,46%
0262-0	Højager	Ungdomsbolig	837,21	851,86	14,65	1,75%
0291-0	Centervænget	Familiebolig	968,72	981,73	13,01	1,34%
0383-0	Banevænget	Familiebolig	950,42	957,93	7,51	0,79%
0410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.097,54	1.110,62	13,08	1,19%
0460-0	Frødalen	Familiebolig	982,46	1.000,59	18,13	1,85%
0697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.252,50	1.274,35	21,85	1,74%
0800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.021,75	1.071,76	50,01	4,89%
0814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.396,98	1.465,21	68,23	4,88%
0817-0	Kirsebæralleé	Ældrebolig	1.231,64	1.335,29	103,65	8,42%
0895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.258,57	1.258,57	0,00	0,00%
0907-0	Lanternen	Ungdomsbolig	1.167,43	1.202,37	34,94	2,99%
0997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.316,32	1.331,03	14,71	1,12%

Formanden ønskede at gøre bestyrelsen opmærksom på forholdene i revisionsrapporten side 249 omkring modregning af tillægsydelse.

FF. Lars Schmidt orienterede om at de "gamle afdelinger: Møllebakken, Klostervej, Holmetorvet, Slangerupsgade og Fredskovhellet indbetalte til trækingsretten, og der også i det kommende år forventes brug af den samme trækingsret. P.t. har afd. 004-0 Møllebakken et projekt om flere parkeringspladser forventede udgifter 3-4 mill. Kroner. Afd. 023-0 Klostervej har en forventet LBF-helhedsplan hvor man også kan forvente træk. Afd. 051-0 Holmetorvet har tidligere fået bevilget kr. 315.000 til vinduer og afd. 078-0 har et projekt til urafstemning, hvor forventede tilskud fra trækingsretten udgør kr. 3. mill.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 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 og 997-0,

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 og 997-0,

at budgetter og regnskaber i afdeling 159-0, 262-0, 383-0, 410-0 og 895-0 blev godkendt under forudsætning af, at der sker en ensartet godkendelse på de kommende afdelingsmøder.

#### 6. Eventuelt:

Per Lørup spurgte til tidligere ønske om at besigtige bæredygtigt byggeri. FF. Lars Schmidt lovede at følge op.

Tina Haasum foreslog at man brugte lidt tid på repræsentantskabsmøderne på at fortælle nærmere om for repræsentanterne mere interessante emner.

#### 7. Konklusioner på mødet og 'to-do' inden næste møde:

- FF. laver oplæg om huslejeudvikling, opsparing m.v. til repræsentantskabsmødet.

Referent  
Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 10/3 2020

  
Chresten Krabbe