

Referat af regnskabsmøde den 3. marts 2025 i Hillerød kl. 17.00

Tilstede: Organisationsformand Connie Frederiksen; Næstformand Per Lørup; bestyrelsesmedlem Gerd Lindekilde; bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen og bestyrelsesmedlem Lillian Meyer. Herudover deltog: Suppleanter: Christina M. Nielsen; Kristine Røvsing og Hans J. Jørgensen

Fra administration: Projektleder Brian Hartmann Nielsen og FF. Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Nyt fra formanden.
3. Nyt fra administrationen.
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri/renovering.
7. Drøftelse af kontrakt angående vintervedligeholdelse.
8. Godkendelser.
 - Opsætning af markise i afdeling 078-0, Fredskovhellet
 - Arbejdsmarkeds Feriefond
9. Valg til Landsrepræsentantskabet.
10. Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden

- Dagsorden blev godkendt med følgende tilføjelser under godkendelser:
- Tidsbegrænsede lejekontrakter til Ukrainere 4 boliger til maj 2026.
- Ekstern vurdering af ejendomsvurderinger
- Godkendelse af byggregnskab for afd. 1241-0 Kompasset.

2. Nyt fra formanden.

Siden vores sidste møde 15/1 har der været en del at se til bl.a. afdelingsmøder, byggemøder og specielt en afdeling har givet os flere grå hår på hovedet.

Gerd og jeg er jo som bekendt ikke arbejdsramte, så vi har været på rundtur i vores organisation og det var noget af en øjenåbner. Derfor har vi besluttet, (hvis vi bliver genvalgt ved repræsentantskabsmødet den 20/3) at vi vil deltage, når der er flyttesyn i de afdelinger, hvor jeg er formand, så vi kan se, hvor der skal sættes ind med forbedringer, for det er ret åbenlyst, at det har stået stille i nogle år.

Efter repræsentantskabsmødet vil der komme nye forslag fra min side om fordelingen af afdelingerne uden bestyrelse, så er I forberedt.

I forbindelse med formandens indlæg var der en dialog omkring kravet om udsættelse af repræsentantskabsmødet. Kravet kom fra en formand, hvor han havde fået det 5 dage for sent. Bestyrelsen ønskede ikke at føre en sag over dette og godkendte en udsættelse af mødet.

3. Nyt fra administrationen.

FF. Lars Schmidt orienterede om, at Lejerbo i Nordsjælland starter op på udrulning og oplæring af NTI den 4. marts 2025. Herudover en orientering til bestyrelsen om, at Beboerservicecenteret flyttes således, at der bliver arbejdsplads fra regionskontoret fra efter sommerferien 2025.

4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2023 - 30/9 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2025 - 30/9 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

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

233-0 Gadevang
250-0 Ringbjerget
697-0 Troldehøjparken
800-0 Slangerupgård
814-0 Følstrup
817-0 Kirsebærallé
895-0 Skovhuset
907-0 Lanternen
997-0 Botilbud Vingen

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 233-0, 697-0, 800-0, 814-0, 817-0, 895-0, 907-0, 997-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, så driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling: 250-0, 895-0, 907-0 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 (24/25), 817-0 (2024/2025), 997-0 (2024/2025) ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, så 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 2024 i afdeling 233-0, 817-0, 895-0, 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	Gældend e leje	Kommend e leje	Ændrin g per m²	Ændrin g i %
004-0	Møllebakken	Familiebolig	985,98	1.006,78	20,80	2,11%
023-0	Klostergården	Familiebolig	1.065,46	1.086,76	21,30	2,00%
051-0	Holmetorvet	Familiebolig	876,25	922,55	46,30	5,28%
058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	1.040,19	1.060,84	20,65	1,99%
078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	1.078,54	1.114,36	35,82	3,32%
078-1	Inst. Fredskovhellet	Institution	1.082,69	1.174,72	92,03	8,50%
159-0	Engsvinget	Familiebolig	941,95	979,91	37,96	4,03%
233-0	Gadevang	Familiebolig	1.200,86	1.368,64	167,78	13,97%
233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.193,26	1.193,26	0,00	0,00%
250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.129,97	1.184,19	54,22	4,80%
250-0	Ringbjerget	Ungdomsbo lig	1.064,14	1.118,76	54,62	5,13%
250-0	Ringbjerget	Ældrebolig	1.161,48	1.215,66	54,18	4,66%
262-0	Højager	Familiebolig	1.098,78	1.117,07	18,29	1,66%
262-0	Højager	Ungdomsbo lig	930,90	949,13	18,23	1,96%
291-0	Centervænget	Familiebolig	1.040,19	1.073,85	33,66	3,24%
383-0	Banevænget	Familiebolig	999,47	1.033,51	34,04	3,41%
410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.197,69	1.232,11	34,42	2,87%
460-0	Frødalen	Familiebolig	1.067,55	1.107,69	40,14	3,76%
697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.186,56	1.221,59	35,03	2,95%
800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.170,15	1.212,77	42,62	3,64%
814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.717,29	1.788,68	71,39	4,16%
814-1	Følstrup Serviceareal	Serviceareal	2.830,78	2.887,68	56,90	2,01%
817-0	Kirsebærralle	Ældrebolig	1.540,07	1.653,47	113,40	7,36%
895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.392,18	1.466,37	74,19	5,33%
895-1	Skovhuset, serviceareal	Serviceareal	2.212,37	2.212,37	0,00	0,00%
907-0	Lanternen	Ungdomsbo lig	1.377,09	1.444,47	67,38	4,89%
997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.650,20	1.749,32	99,12	6,01%
997-1	Vingen, serv.areal	Serviceareal	2.427,70	2.427,70	0,00	0,00%
1233-0	Ved Skoven	Familiebolig	1.227,70	1.227,70	0,00	0,00%
1241-0	Kompasset	Familiebolig	1.122,50	1.155,20	32,70	2,91%
1241-0	Kompasset	Ungdomsbo lig	1.225,88	1.258,60	32,72	2,67%

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

at beretningen blev godkendt,

at bestyrelsesshonoraret deles med 35% til formand og 35% til bestyrelsesmedlem Gerd Lindekilde. De resterende bestyrelsesmedlemmer får hver 10%.

at byggesagshonoraret for "Ved Skoven" deles med 35% til formand og 35% til bestyrelsesmedlem Gerd Lindekilde. De resterende bestyrelsesmedlemmer får hver 10%.

- 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, 997-0, 997-1, 1241-0, 1241-1
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 004-0, 023-0, 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, 997-0, 997-1, 1241-0, 1241-1.
- at budget for afd.051-0 Holmetorvet er godkendt ved bestyrelsesmødet d.15.01.2025. Kommunen har igangsat den sædvanlige proces.
- at der ikke er afholdt afdelingsmøde i afd.233-0 Gadevanghuse.
- at regnskab og budget for afdeling 078-0 Fredskovhellet ikke blev behandlet på afdelingsmødet idet det først blev sendt fra Valby således at det var uddelt med 6 dages varsel.
- at regnskab og budget for afd.814-2 Ejereforeningen Slottet først bliver forhandlet ved generalforsamling d.26. marts 2025.

5. Udlejningssituationen.

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har i afdeling 1233-0 Ved Skoven været indflytning i de 115 boliger i sensommeren/efteråret 2024. Ventelisten blev tømt, og der var boliger, der blev annonceret og derfor at der været boliger på tomgang.

Ventelisten til familieboligerne i hele organisationen er pr.13. januar 2025 på 5.201 ansøgninger, 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		1.013	8.760	10.493	5.999	246	26.511	2.713
S219	Ekstern	X	897	8.519	11.038	6.003	193	26.650	2.299
S219	Intern venteliste		25	326	426	304	14	1.095	154
S219	Intern venteliste	X	3	86	121	55	3	268	36
			1.938	17.691	22.078	12.361	456	54.524	5.202

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	829	667	0	1.496	906
40	Ekstern	X	0	0	921	682	0	1.603	995
40	Intern venteliste		0	0	40	33	0	73	47
40	Intern venteliste	X	0	0	12	6	0	18	12
230	Ekstern		0	711	875	664	0	2.250	1.109
230	Ekstern	X	0	768	951	688	0	2.407	1.199
230	Intern venteliste		0	35	46	38	0	119	69
230	Intern	X	0	10	9	5	0	24	14

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
	venteliste								
510	Ekstern		303	566	650	546	0	2.065	843
510	Ekstern	X	319	658	785	590	0	2.352	1.014
510	Intern venteliste		8	22	27	30	0	87	45
510	Intern venteliste	X	0	6	7	3	0	16	9
580	Ekstern		0	596	728	0	0	1.324	824
580	Ekstern	X	0	693	843	0	0	1.536	992
580	Intern venteliste		0	21	26	0	0	47	33
580	Intern venteliste	X	0	6	10	0	0	16	11
780	Ekstern		358	709	819	659	0	2.545	1.086
780	Ekstern	X	364	736	883	648	0	2.631	1.158
780	Intern venteliste		9	31	32	31	0	103	55
780	Intern venteliste	X	2	11	13	6	0	32	17
1590	Ekstern		0	678	765	627	0	2.070	1.039
1590	Ekstern	X	0	666	859	638	0	2.163	1.079
1590	Intern venteliste		0	24	28	29	0	81	48
1590	Intern venteliste	X	0	11	14	7	0	32	17
2330	Ekstern		0	511	0	0	0	511	511
2330	Ekstern	X	0	284	0	0	0	284	284
2330	Intern venteliste		0	18	0	0	0	18	18
2330	Intern venteliste	X	0	2	0	0	0	2	2
2331	Ekstern		0	583	704	0	0	1.287	849
2331	Ekstern	X	0	416	489	0	0	905	553
2331	Intern venteliste		0	20	25	0	0	45	32
2331	Intern venteliste	X	0	2	6	0	0	8	6
2500	Ekstern		0	327	405	359	246	1.337	556
2500	Ekstern	X	0	264	324	281	193	1.062	415
2500	Intern venteliste		0	16	15	17	14	62	30
2500	Intern venteliste	X	0	2	5	6	3	16	8
2620	Ekstern		0	749	864	691	0	2.304	1.186
2620	Ekstern	X	0	769	917	672	0	2.358	1.196
2620	Intern venteliste		0	34	43	42	0	119	71
2620	Intern venteliste	X	0	12	9	7	0	28	19
2910	Ekstern		0	655	793	0	0	1.448	928
2910	Ekstern	X	0	713	848	0	0	1.561	1.000
2910	Intern		0	20	29	0	0	49	32

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
	venteliste								
2910	Intern venteliste	X	0	8	7	0	0	15	11
3830	Ekstern		0	299	365	290	0	954	478
3830	Ekstern	X	0	258	312	267	0	837	395
3830	Intern venteliste		0	16	19	13	0	48	24
3830	Intern venteliste	X	0	2	3	3	0	8	5
4100	Ekstern		0	511	684	569	0	1.764	873
4100	Ekstern	X	0	633	860	559	0	2.052	1.019
4100	Intern venteliste		0	15	30	33	0	78	46
4100	Intern venteliste	X	0	2	7	5	0	14	8
4600	Ekstern		0	668	831	0	0	1.499	968
4600	Ekstern	X	0	675	839	0	0	1.514	968
4600	Intern venteliste		0	17	30	0	0	47	34
4600	Intern venteliste	X	0	6	8	0	0	14	10
6970	Ekstern		0	458	583	462	0	1.503	769
6970	Ekstern	X	0	506	677	515	0	1.698	832
6970	Intern venteliste		0	15	22	26	0	63	39
6970	Intern venteliste	X	0	4	10	6	0	20	11
8000	Ekstern		137	245	249	181	0	812	363
8000	Ekstern	X	120	226	234	190	0	770	309
8000	Intern venteliste		5	11	11	8	0	35	15
8000	Intern venteliste	X	0	1	0	0	0	1	1
12330	Ekstern		215	494	349	284	0	1.342	718
12330	Ekstern	X	94	254	296	273	0	917	432
12330	Intern venteliste		3	11	3	4	0	21	13
12330	Intern venteliste	X	1	1	1	1	0	4	2
			1.938	17.691	22.078	12.361	456	54.524	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejeboliger	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	1.028	91	8,85
Total	1.028	91	8,85

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	1.028	105	10,21
Total	1.028	105	10,21

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger fordeler sig således:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S219	12330	Familiebolig	115	0	1	0	13	0	0	0	0	14	12,17
		12330		115									14	
Regionskontor Nordsjælland	S219	12410	Familiebolig	30	2	0	0	0	0	0	0	0	2	6,67
		12410		30									2	
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	1	1	2	0	0	0	0	4	8,70
		1590		46									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	4	3	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	3	0	0	0	0	0	0	3	15,00
		2331		20									3	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	92	0	3	2	1	0	0	0	0	6	6,52
		2500		92									6	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	2	0	2	0	0	0	0	4	4,08
		2620		98									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	4	2	0	0	0	0	0	6	12,50
		2910		48									6	
Regionskontor Nordsjælland	S219	3830	Familiebolig	50	0	1	0	3	0	0	0	0	4	8,00
		3830		50									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	14	1	0	0	0	0	15	18,29
		40		82									15	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	2	2	0	0	0	0	0	4	8,00
		4100		50									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	3	1	0	0	0	0	0	4	4,21
		4600		95									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	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	2	0	0	0	0	0	0	2	6,67
		6970		30									2	
Regionskontor Nordsjælland	S219	780	Familiebolig	114	4	0	5	0	0	0	0	0	9	7,89
		780		114									9	
Regionskontor Nordsjælland	S219	8000	Familiebolig	46	0	1	3	1	0	0	0	0	5	10,87
		8000		46									5	
				1.028									91	

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	8	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	2	0	1	0	0	0	0	0	3	10,00
		12410		30									3	
Regionskontor Nordsjælland	S219	1590	Familiebolig	46	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2,17
		1590		46									1	
Regionskontor Nordsjælland	S219	230	Familiebolig	78	0	3	8	0	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	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2331		20									0	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2500	Familiebolig	92	0	5	2	1	0	0	0	0	8	8,70
		2500		92									8	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2620	Familiebolig	98	0	7	7	0	0	0	0	0	14	14,29
		2620		98									14	
Regionskontor Nordsjælland	S219	2910	Familiebolig	48	0	3	6	0	0	0	0	0	9	18,75
		2910		48									9	
Regionskontor Nordsjælland	S219	3830	Familiebolig	50	0	2	0	1	0	0	0	0	3	6,00
		3830		50									3	
Regionskontor Nordsjælland	S219	40	Familiebolig	82	0	0	9	1	0	0	0	0	10	12,20
		40		82									10	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4100	Familiebolig	50	0	0	4	0	0	0	0	0	4	8,00
		4100		50									4	
Regionskontor Nordsjælland	S219	4600	Familiebolig	95	0	5	6	0	0	0	0	0	11	11,58
		4600		95									11	
Regionskontor Nordsjælland	S219	510	Familiebolig	16	0	0	1	0	0	0	0	0	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	
				1.028									105	

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

I hele organisationen har der været følgende udsættelser:

- I afd. 004 Møllebakken er 2 lejer fraflyttet før foged pga. lejerestance og 1 lejer er udsat pga. lejerestance
- I afd. 023 Klostergården er 1 lejer udsat pga. lejerestance
- I afd. 291 Centervænger er 1 lejer fraflyttet før foged pga. lejerestance og 1 lejer er udsat pga. lejerestance
- I afd. 383 Banevænget er 1 lejer udsat pga. lejerestance.
- I afd. 697 Troldehøjparken er 1 lejer udsat pga. lejerestance.
- I afd. 800 Slangerupgård er 2 lejere udsat pga. lejerestance

Fraflyttere betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i organisationen er 7 år. Fraflytterne i afdeling 262-0 Højager har kortest bo-periode på knapt 2 år, og fraflytterne i afdeling 230 Klostergården har den længste bo-periode med 16 år.

6. Nybyggeri/renovering.

Nybyggeri:

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

Byggeriet blev afleveret 30.08.2024, hvilket var tidligere end forventet, idet mere end halvdelen skulle have været afleveret i januar 2025. Afleveringen blev ikke helt som planlagt, idet entreprenøren særligt gennem juli og august mistede grebet om sagen.

Dog lykkedes det med fælles indsats, at beboerne flyttede ind kun minutter efter den juridiske aflevering af byggeriet.

Mangeludbedringen efter byggeriet har trukket ud af flere årsager. Dels har der været en mængde mangler i henhold til entreprisekontrakten. Disse mangler er at anse som juridiske mangler i forhold til entreprisarbejdet og kontrakten.

Dernæst er beboernes mangler registeret af beboerne og fremsendt til entreprenørens håndtering. Disse mangler er også forsøgt håndteret af entreprenøren, men ofte er manglerne ikke det, der teknisk set er en mangel, men er et forhold mellem lejer og udlejer.

Efterfølgende og efter indflytning er der selvfølgelig også reklamationer over ting, som ikke virker eller går løse osv.

7.1.2025 går Scandi Byg A/S konkurs. Da Scandi Byg skiftede ejerkreds ved årsskiftet 2023/2024 blev Ved Skoven fortsat med kontrakt og tilknytning til selskabet, som solgte aktiverne. Det selskab hed også Scandi Byg, men blev på samme tid omdøbt til "Selskabet af 24. marts 1982".

Så Ved Skoven projektet er selvfølgelig ramt af, at alle personer som arbejdede med projektet, er opsagt af konkursboet, men Selskabet af 24. marts 1982 er reelt dem, som vi har en kontrakt med og de bliver nu sat i gang med færdiggørelse af mangler, reklamationer mv.

Det giver selvfølgelig en forsinkelse at andre skal tage over og sættes ind i projektet. Tidsplanen er svær at udtale sig om, blandt andet fordi Scandi Byg's folk mangler at registrere, hvad der er udbedret. Det forventes, at mangeludbedringen vil strække sig hen til 1.5.2025 eller 1.6.2025.

Der er oprettet en digital adgang for driften til at registrere reklamationer i. Således vil der kunne ske en opsamling af registreringer et sted samt at entreprenøren kan meddele, at manglen er udbedret. Dette har været prøvet af før nytår og er derefter sat i drift ved årsskiftet.

Bygge- og Udviklingsafdelingen er i færd med at udarbejde byggeregnskab for sagen, som skal afleveres til Allerød Kommune senest 10.4.2025. Som tidligere meddelt vil sagen have en overskridelse af maksimumsbeløbet. Der arbejdes på nogle løsningsmodeller vedrørende dette forhold.

Byggeskadefonden har været på besøg d. 13.2.2025 og udarbejder en rapport, som forventes at ligge klar lige før sommerferien.

Før sommerferien indkaldelse ligeledes til 1'års gennemgang med entreprenøren.

Der afholdes forventeligt 1'års gennemgang i august måned.

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

Idet tilbuddene oversteg den godkendte økonomi ved skema A, blev det aftalt, at det skulle undersøges, om Landsbyggefonden havde mulighed for at tilføje sagen yderligere økonomi. Dette arbejde pågår, ligesom Hillerød Kommune orienteres om sagen.

Der arbejdes på at have godkendt skema B i maj-juni 2025, såfremt der nås til enighed med Landsbyggefonden, hvorefter der vil være en forventelig opstart på projektet i august-september 2025.

Afd. 023-0 Klostergården:

Udførelsen pågår stadig og der er forventet samlet aflevering af hele projektet den 7. august 2025.

Der har været udfordringer med at kunne færdiggøre blok D i forhold til den oprindelige tidsplan. Det betyder, at beboerne i blok D først forventes tilbageflyttet medio-ultimo marts 2025, hvilket er en forsinkelse på 4-5 måneder.

De indvendige og udvendige arbejder er opstartet på blok C, som er den sidste blok i projektet. Der har været afholdt opstartsmøde for denne blok ligesom på de øvrige blokke.

Der holdes løbende byggeudvalgsmøder, hvor der orienteres om tid, økonomi samt drøftelse om status på projektet.

Afd. 078-0 Fredskovhellet:

Projektet er færdigt.

Der var indkaldt til 1 års gennemgang d. 18. februar 2025, men på grund af misforståelse af fordeling af arbejde og opgaver med driften, er den blevet aflyst og vi afventer ny dato.

Beboerne har haft mulighed for at aflevere mangellister, der bliver taget med til 1 års gennemgangen. Vi har fået mangellister fra 24 boliger.

Afsætningsregnskab er sendt til Revision.

Dansk Terrazzo har sendt deres mellemværende med Lejerbo til advokat. Vi har d. 24. januar 2025 sendt et modsvar til advokaten. Vi afventer nu deres udspil.

Afd. 907-0 Lanternen:

I samarbejde med Meyers tegnestue har der været ansøgt Landsbyggefonden om renoveringsstøtte for 26.118.421 kr.

Landsbyggefonden har svaret retur, at de ekstraordinære renoveringsarbejder i form af opretningsarbejder efter vandskader anslås til ca. 17.000 t.kr. inkl. tilbageførte udgifter arbejder/underskudsandel ca. 2.000 t.kr. Udgifter finansieres ved et udstøttet §98 Almenboliglov-tillægslån ca. 17.000 t.kr. årlig ydelse skønnes til ca. 1.020 t.kr. Desuden afvikles andel opsamlet underskud med kapitaltilførsel 1.020 t.kr.

Landsbyggefonden udarbejder senere en endelig redegørelse i sagen, hvor alle oplysninger eftergås. Opretningsarbejderne vurderes at være nødvendige.

Kapitaltilførsel

Kapitaltilførselssag: 210 t.kr./anpart. Totalt 1.050 t.kr. Afvikling andel opsamlet underskud.

Driftslån

Ydelse tillægslån, løbende LBF-driftslån i 15 år, 2/3 af ca. 1.020 t.kr./år = 680 t.kr./år. Den sidste tredjedel ca. 340 t.kr./år er boligorganisationens eget bidrag. LBF-driftslånene tilbagebetales i de efterfølgende 15 år.

Landsbyggefonden har ydermere stillet krav til destruktive undersøgelser af klimaskærmen og der er i første omgang foretaget dette af både tag og facade. Det er nødvendigt at foretage endnu en destruktiv undersøgelse efter en våd periode med et par dages regn, så undersøgelserne bliver så retvisende som muligt og danner det fornødne grundlag for redegørelsen af sagen.

Den 20. februar er der udført geotekniske borer i græsarealet og den 24. februar er de sidste destruktive undersøgelser af facaden gennemført. Rapporter fra undersøgelserne er ved at blive udarbejdet og når de foreligger, vil resultatet blive drøftet med LBF forud for den endelige ansøgning af skema A. Herefter vil der blive fremsendt en BAA til boligorganisationen.

Afd. 262-0 Højager:

Der var opstået uenighed mellem hovedentreprenør (Wolff Svendsen) og underentreprenøren (VVS Funder og Schultz) og sagen endte derfor i voldgiften. Dette har medført et midlertidigt stop og forsinkelse af byggesagen, indtil stædeopgørelsen blev opgjort og der kunne skiftes VVS'er. Hovedentreprenøren har underskrevet ny kontrakt med VVS-firma efter endt opgørelse og sagen genoptages mandag den 17. februar i uge 8.

Sagen blev genoptaget den 17. februar og beboerne blev orienteret om dette ved en informationsskrivelse og på beboermødet den 19. februar. Særligt gruppe 4 har været udsat grundet arbejderne har været sat i stå fra starten af januar. Der er udarbejdet en særskilt information til beboerne i denne gruppe

Skiftet af entreprenør har samtidig indvirkning på den samlede tidsplan, hvor arbejderne i den sidste gruppe 5 forventes af blive afsluttet i slutningen af juli mod tidligere planlagt slut maj.

7. Drøftelse af kontrakt angående vintervedligeholdelse.

Udbud hvid vedligeholdelse – godkendt

8. Godkendelser.

- Opsætning af markise i afdeling 078-0, Fredskovhellet
 - Arbejdsmarkeds Feriefond
 - Tidsbegrænsede lejekontrakter til Ukrainere 4 boliger til maj 2026.
 - Ekstern vurdering af ejendomsvurderinger
 - Godkendelse af byggeregnskab for kompasset
1. Opsætning af markise i Afdeling 078-0 Fredskovhellet.
Der gives afslag.
 2. Godkendelse af tilskud til arbejdsmarkedets feriefond.
Der gives accept. Opslag ophænges i opgange.
 3. 4 boliger til tidsbegrænsede lejekontrakter til ukrainske flygtninge.
Punktet er tidligere godkendt ved mailvotering og således er det ført til referat.
 4. Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: kr. 144.000,00, svarende til ca. 104,00 kr. pr. enhed.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'. Bestyrelsen godkendte udgiften fra arbejdskapitalen.

Godkendelse af byggeregnskab for afd. 1241-0 Kompasset

Brian Hartmann Nielsen fra byggeafdelingen lavede en god gennemgang af projektet og det udsendte byggeregnskab.

Efter enkelte spørgsmål godkendte bestyrelsen herefter det samlede byggeregnskab.

9. Valg til Landsrepræsentantskabet.

Connie Frederiksen; Per Lørup; Gerd Lindekilde og Lillian Meyer.

10. Eventuelt.

Intet taget til referat.

Referent Lars Schmidt

Godkendt af formanden den / 2025

Connie Frederiksen

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 dataer i dette dokument."

Connie Else Frederiksen

Underskriver

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-04-29 16:28:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 70UUS-1EWR8-1YL4V-MUSRY-LKLLQ-ZA8HQ
Penneo dokumentnøgle: SIXHV-8QXSQ-HBDGO-SAE6M-025TE-C8026

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.