

Deltagere:

Formand Finn Elmeskov, næstformand Knud Ditlevsen og bestyrelsesmedlem Jørgen Brøndberg og gæst Julie Schønberg.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (referent) og lokalinspektør Michael Madsen.

Afbud: Observatør Brian Taudahl Børgesen.

Dagsorden for mødet:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
 - herunder evt. godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab ved fraflytning.
 - samt fordeling af vederlag til bestyrelsen.
3. Udlejningssituationen.
4. Nybyggeri/renovering.
5. Valg til Landsrepræsentantskabet.
6. Eventuelt.

Ad. 1 Meddelelser fra administrationen

Udsendelse af materiale til møder:

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*
Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Afdelingsmøde:*
Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*
Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- *Repræsentantskabsmøde:*
Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 28. september 2022 kl. 16.00 i Fredensborg

FF. Lars Schmidt orienterede kort om Penneo og den digitale underskrift. Organisationsbestyrelsen havde allerede taget den i brug i forbindelse med underskrifter til mageskiftet på afd. 786-0 Lystholm plejecenter.

Ad 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2022 – 30/4 2023) kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Fredensborg.

Bestyrelsen besluttede at honorar for bestyrelsen blev fordelt med 1/3 til hvert medlem.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2023 – 30/4 2024.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2021 – 30/4 2022, dels budget for afdelingerne for perioden 1/5 2023 – 30/4 2024 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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

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

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.

Bestyrelsen tog forbeholdene til efterretning men udtrykte utilfredshed med den uafsluttede udgift til afd. 916-0 Hegels Minde. Organisationen ønsker ikke at afholde udgiften og ønsker en dialog med direktionen omkring problematikken. Bestyrelsen mente ikke at det var organisationens ansvar at få alle udgifter til byggesagen bogført i byggesagen.

Revisionen har på side 260 vedrørende afd. 916-0, Lindegården, ældreboliger, en bemærkning om, at der er væsentlig usikkerhed omkring afdelingens mulighed for at forsætte driften, idet afdelingens egenkapital er negativ med 1.315 t.kr., og at det er usikkert, hvorvidt boligorganisationen fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed for afdelingen eller om afdelingen kan opnå den nødvendige likviditet fra anden side. Bestyrelsen meddelte at organisationen fortsat indestår for den nødvendige likviditet.

Vedrørende budget for afdelingerne for 1/5 2023 – 30/4 2024 skal organisationsbestyrelsen tage stilling til følgende tilskud fra dispositionsfonden

- Alle afdelinger kr. 30.000 – Tilskud til lejeledighed
- Alle afdelinger kr. 20.000 – Tilskud til tab ved fraflytninger

Afdelingsbudgetter

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 28. september 2022 kl. 16.00 i Fredensborg

Man skal være opmærksom på, at i forhold til den udsendte årsberetning er der forskel i procentstigningerne på de 4 centre drevet i fællesskab med kommunen. Dette skyldtes at budgetmøderne var blevet udskudt til efter trykning af årsberetningen.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
171-1	Dannevang	Familiebolig	983,64	1.004,78	21,14	2,15%
672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.594,31	1.660,08	65,77	1,94%
747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.271,61	1.295,08	23,47	1,85%
786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.316,54	1.372,88	56,34	1,93%
819-0	Benediktehjemmet	Ældrebolig	1.368,83	1.402,28	33,45	1,61%
916-0	Lindegården, ældreboliger	Ældrebolig	1.598,01	1.687,49	89,48	2,77%

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 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0 og 916-0.

Ad. 3 Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.07.2021 – 30.06.2022.

I gennemsnit udsendes der ca. 32 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken til familieboliger er i alt 799 ansøgere pr. 5. august 2022:

Org	Venteliste tekst	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S208	Ekstern		489	581	483	1.553	565
S208	Ekstern	X	203	242	192	637	226
S208	Intern venteliste		2	8	5	15	8
			694	831	680	2.205	799

Ventelistestatistikken pr. afdeling pr. 05.08.2022:

Afdeling	Venteliste tekst	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1711	Ekstern		308	381	312	1.001	523
1711	Ekstern	X	127	155	119	401	204
1711	Intern venteliste		2	5	3	10	6
7470	Ekstern		181	200	171	552	269
7470	Ekstern	X	76	87	73	236	106
7470	Intern venteliste		0	3	2	5	3
			694	831	680	2.205	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i **hele organisationen** er således:

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 28. september 2022 kl. 16.00 i Fredensborg

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	2	2,82
Total	71	2	2,82

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	8	11,27
Total	71	8	11,27

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	6	8,45
Total	71	6	8,45

I de enkelte **afdelinger** fordeler fraflytningerne sig således:

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	1	0	0	0	0	0	1	1,64		
		1711		61								1			
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0	1	10,00		
		7470		10								1			
				71								2			

Periode: 01.07.2019 - 30.06.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	3	1	1	0	0	0	5	8,20		
		1711		61								5			
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0	1	10,00		
		7470		10								1			
				71								6			

Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	3	2	1	0	0	0	6	9,84		
		1711		61								6			
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	2	0	0	0	0	2	20,00		
		7470		10								2			
				71								8			

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 28. september 2022 kl. 16.00 i Fredensborg

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er på knapt 15 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Ingen lejere er udsat af boligen pga. huslejerestance eller husordenssag.

Ad. 4 Nybyggeri/renovering**Renovering:****Afd.171-1- Dannevang:**

Helhedsplanen omfatter ikke udskiftning af eksisterende gasfyr i boligerne, men byggeudvalget har på et orienteringsmøde blandt beboerne i afdelingen, bedt om at foretage en vurdering af, om muligheden for etablering af fjernvarme eller anden energikilde er mulig, i forbindelse med de arbejder som er omfattet af helhedsplanen.

Efter en længere dialog med fjernvarmeværket, beregninger på etableringsomkostninger og forbrug på forskellige scenarier, er det nu besluttet at fortsætte med den oprindelige plan, der ikke indeholder udskiftning af gasfyr i boligerne.

De omfattende undersøgelser og lange svartider fra fjernvarmen, har betydet at projektet er yderligere forsinket og rådgiver er nu i gang med udbudsprojektet, som forventes offentliggjort ultimo oktober.

Efter udbud og forventet tilpasning i Landsbyggefonden og kommune, forventes skema B godkendt i april og opstart af arbejderne i maj 2023. Byggetid forventes fortsat at vare 15-18 måneder.

Lejerbo Fredensborg, afdeling 171-0 Dannevang skal have gennemført en helhedsplan, som omfatter større indgreb i boliger som omdannes til tilgængelighedsboliger.

De omfattende arbejder betyder at der skal ske en genhusning, som vil være af midlertidig karakter.

For at sikre en genhusningsproces, som varetager byggesagens og ikke mindst beboernes interesse, vil det være nødvendigt at udleje en bolig på midlertidig kontrakt.

Udover en bolig, forudsættes det i rådgivers genhusningsplan, at der opstilles 3 pavilloner til genhusning.

Historisk set har afdelingen meget få fraflytninger. Imidlertid er en to-rumsbolig nu blevet opsagt til fraflytning pr. 15. oktober 2022, og boligen kan med fordel udlejes på midlertidig kontrakt frem til en måned før byggestart. Den aktuelle tidsplan angiver byggestart til ultimo marts 2023.

Boligen vil herefter kunne benyttes til entreprenørens destruktive undersøgelser og registrering, og efterfølgende kunne stilles til rådighed som genhusningsbolig.

En udlejning på midlertidig kontrakt betyder at den tilbudte bolig samtidig med kontraktens indgåelsen, vil få en udløbsdato.

Overordnet beslutning:

- A. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til om den opsagte bolig kan genudlejes på midlertidig kontrakt i en periode frem til før byggestart. Forventet kontraktudløb den 1. marts 2023.

Bestyrelsen besluttede: at det kunne der såfremt det var rentabelt.

Beslutningspunkter:

1. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om boligen som udlejes på midlertidig kontrakt skal tilbydes ansøgere på venteliste, før boligen tilbydes ansøgere uden for ventelisterne.
Bestyrelsen besluttede: At man godt at man kan tilbyde uden for ventelisten.
2. Accepterer en ansøger fra ventelisten at modtage boligen på en midlertidig kontrakt, skal det vurderes om ansøgeren på denne baggrund bruger sin ventelisteplacering og dermed taber sin plads på ventelisten, eller om ansøgerens ventelisteplacering skal sættes i bero, til den midlertidige kontrakt er udløbet og ansøgeren vil beholde sin placering.
Bestyrelsen besluttede: at en venteliste-ansøger, ikke skal bruge sin anciennitet på ventelisten til at få en midlertidig bolig.

Afd. 916-0 Lindegården:

Der har i maj 2022 været afholdt møde med Landsbyggefonden om muligheden for støtte via en helhedsplan i forhold til de mange byggeskader, som Lindegården stadig kæmper med sammen med en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder, som uundgåeligt, vil belaste afdelingens økonomi. Skadessagen har i 2020 været forelagt Byggeskadefonden, som i første omgang afviste den. Men ud fra tilstandsrapporten af 28.10.2021 er det dog Landsbyggefondens vurdering, at flere af de seneste skadesregistreringer, herunder fundet af MgO-plader omkring hovedbygningens nye ovenlys, bør kunne udløse midler fra Byggeskadefonden.

Efter aftale på mødet med Landsbyggefonden skal vi derfor igen henvende os til Byggeskadefonden, og når de har svaret, kan vi vende tilbage til Landsbyggefonden for drøftelse af mulighederne for helhedsplanstøtte.

I forbindelse med en akut skimmelsanering af et par badeværelser i hovedbygningen, er der fundet yderligere forhold omkring installation mv., som muligvis kan betragtes som byggefejl. Rådgivende ingeniører EKAS er derfor ved at lægge sidste hånd på en revideret og opdateret tilstandsrapport, som vi kan fremsende til Byggeskadefonden sammen med en fornyet ansøgning.

FF. Lars Schmidt orienterede kort om mulighed for nybyggeri. Bestyrelsen bad administrationen om at fastholde mulighederne.

Ad. 5 Valg til Landsrepræsentantskabet

Formand og næstformand er repræsentanter.

Ad. 6 Eventuelt.

Intet taget til referat.

Godkendt af formanden den 2022

Finn Elmeskov
Organisationsformand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Finn Elmeskov

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-267064136312

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-10-02 19:25:07 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>