

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg****Deltagere:**

Formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard og Knud Ditlevsen.

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

Afbud: Brian (observatør).

**Dagsorden for mødet:**

Mødet holdes i fælleshuset, Dannevang 99, 3480 Fredensborg med følgende dagsorden:

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**

Lars orienterede om almenindkøb.

En kort snak om udbuddet på renoveringen af afd.171-1. Byggeafdelingen vender tilbage, når der er endelige tal fra Landsbyggefonden.

**Ad 2) Godkendelse af Regnskab, revisionsprotokol og budget.**

Eventuelt godkendelse af fritagelse for dækning af lejetab og tab:

Der ansøges ikke om fritagelse for dækning af lejetab.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/5 2023 - 30/4 2024) kr. 18.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Fredensborg. Bestyrelsen besluttede at fordeling sker som følger:

50% til formanden og 25% til hvert af bestyrelsesmedlemmerne.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2022 - 30/4 2023, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2024 - 30/4 2025 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg**

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 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- samt økonomiske status.

**Ved fremhævede forhold i regnskaberne:**

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

Revisionen har på side 5 fremhævet forhold i afdelingerne:

747-0 Hegels Minde

916-0 Lindegården, ældreboliger

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 916-0 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: 916-0 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. 747-0 (2026/2027) 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. april 2023 i afdeling 916-0 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 Fredensborg 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.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
171-1	Dannevang	Familiebolig	1.004,80	1.029,15	24,35	2,42%
672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.625,19	1.660,11	34,92	2,15%
747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.295,12	1.332,00	36,88	2,85%
786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.341,98	1.368,38	26,40	1,97%
819-0	Benediktehjemmet	Ældrebolig	1.390,95	1.412,77	21,82	1,57%
916-0	Lindegården, ældrebolig	Ældrebolig	1.642,22	1.703,33	61,11	3,72%

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

- at beretningen blev godkendt,
- at fordeling af honorar til bestyrelsen blev som anført,
- at revisionens bemærkning blev taget til efterretning,
- at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 171-1, og 747-0
- at årsregnskab og revisionsprotokol for afdeling 672-0, 786-0, 819-0, 916-0, 916-1, blev godkendt under forudsætning af generalforsamlingen i ejerforeningerne godkender disse.
- at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 171- 1 og 747-0 Med hensyn til afd. 672-0; 786-0, 819-0, 916-0, samt dertilhørende ejerforeninger godkendes under forudsætning af afdelingsmøder og ejerforeninger godkender samme.

### Ad 3) Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen er god.

Der har været tomgang i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 på en bolig i afd. 171-7 med 12 uger og en bolig i afd. 747 med 8 uger som følge af, at der blev forsøgt tidsbegrænset udlejning (midlertidigt), grundet den kommende renovering. Boligen i afd. 747 endte med en almindelig genudlejning.

Der er i perioden 01.07.2022 – 30.06.2023 i organisationen i gennemsnit udsendt 98 tilbud til boligsøgende for at opnå genudlejning.

Ventelistestatistikken i hele organisationen til familieboligerne medtager eksterne og interne ansøgere og er i alt på 907 ansøgere pr. 8. august 2023:

I organisationen fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Org.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S208	Ekstern		504	607	534	1.645	600
S208	Ekstern	X	298	340	262	900	301
S208	Intern venteliste		2	5	2	9	6
			<b>804</b>	<b>952</b>	<b>798</b>	<b>2.554</b>	<b>907</b>

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg

I afdelingerne fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Afd.	Venteliste	1 bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1711	Ekstern		316	402	357	1.075	550
1711	Ekstern	X	178	205	153	536	267
1711	Intern venteliste		2	3	1	6	4
7470	Ekstern		188	205	177	570	283
7470	Ekstern	X	120	135	109	364	160
7470	Intern venteliste		0	2	1	3	2
			<b>804</b>	<b>952</b>	<b>798</b>	<b>2.554</b>	

Fraflytningen i familieboligerne i procent i hele organisationen er således:

### Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	4	5,63
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>5,63</b>

### Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	2	2,82
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>2</b>	<b>2,82</b>

### Periode: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	8	11,27
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>8</b>	<b>11,27</b>

I de enkelte afdelinger fordeler fraflytningerne sig således:

### Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
Regionskontor Nordsjælland	S208	1711	Familiebolig	61	0	1	1	0	0	0	0	2	3,28	
		1711		61								2		
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	1	1	0	0	0	0	2	20,00	
		7470		10								2		
				71								4		



## Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg

## Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	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: 01.07.2020 - 30.06.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	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		

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

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen er på 4 år.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

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

#### **Ad 4) Nybyggeri/renovering**

##### **Afd.171-1- Dannevang:**

I juli 2023 har vi afholdt licitation og den samlede vinder målt på pris og kvalitet er Juul og Nielsen Entreprenør.

Efterfølgende har entreprenøren været indkaldt til møde sammen med rådgiver og projektledelse for en kort opsamling på sagen, for at få det bedst mulige udgangspunkt for et fremtidigt samarbejde.

Der er fremsendt redegørelse til Landsbyggefondens behandling, da omkostninger i forbindelse med de støttede arbejder er mere end 100% over omkostningerne ved skema A. De samlede omkostninger på både støttede og ustøttede arbejder er dog meget tæt på skema A budgettet.

Grundet beregning af finansiering og væsentligt højere renter på lån, må vi desværre forvente, at den godkendte huslejestigning på 6% for renoverede boliger og 12% for tilgængelighedsboliger ikke kan overholdes.

##### **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.

Skadessagen blev i 2020 forelagt Byggeskadefonden, som i første omgang afviste den. Det er dog Landsbyggefondens vurdering, at flere af de seneste skadesregistreringer, herunder fundet af MgO-plader omkring hovedbygningens nye ovenlys, bør kunne udløse midler fra Byggeskadefonden.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 27. september 2023 kl. 16.00 i Fredensborg**

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 har revideret og opdateret tilstandsrapporten, som blev sendt ind til Byggeskadefonden med en fornyet ansøgning om forhold, som alene drejer sig om ombygningen af hovedbygningen.

Trods løbende dialog er der stadig ikke kommet svar fra Byggeskadefonden. Lige inden sommerferien vendte de tilbage - efter flere forsigtige rykkere - med et ønske om dokumentation og redegørelse for en række forhold, som udelukkende vedrører den tidligere skadessag på tilbygningen. Redegørelsen er fremsendt med en påpegnings af, at den nye sag udelukkende vedrører hovedbygningen. Der er endnu ikke kommet svar på dette, men der rykkes løbende.

**Evt. nyt byggeri:**

I mange år har der verseret rygter om, at Fredensborg Kommune ønskede at skille sig af med Alexandra House på Jernbanegade i Fredensborg. I foråret bad vi borgmesteren om et møde herom og præsenterede borgmester og kommunaldirektør for et forslag om at bygge boliger på et areal, som kommunen ejer, som støder direkte op til Alexandra House og købe Alexandra House for at indrette det til fælleslokale for den nye bebyggelse.

Vores forslag blev så godt modtaget, at vi fik en ekstra indbydelse til at præsentere økonomiudvalget for et lidt mere gennemarbejdet forslag, der indeholder mulighed for at købe arealet for en pris, der ligner det kommunale indskud i form af kommunal grundkapital, som kommunen skal finde for at støtte byggeriet. Forslaget er vedlagt, men bedes behandlet fortroligt.

Forslaget indeholder mulighed for at bygge 48 boliger og den kommunale forvaltning har meddelt os, at et formelt punkt vil blive lagt på dagsordenen til et møde i oktober måned med vores tilbud om at købe grunden.

Kommunen må gerne sælge til en almen boligorganisation uden at gennemføre offentligt udbud, men der er naturligvis en risiko for, at politikerne vil beslutte sig for at der skal gennemføres et offentligt udbud.

Såfremt kommunalbestyrelsen er positivt indstillet, så vender vi tilbage med et mere konkret forslag.

**Ad 5) Valg til Landsrepræsentantskabet**

Valg til landsrepræsentantskabet: Finn Elmeskov og Knud Ditlevsen.

**Ad 6) Eventuelt**

Organisationsbestyrelsen udtrykte kritik overfor byggeafdelingens håndtering af sagen vedrørende afd. 916-0 Lindegården og ønsker et møde med ledelsen af byggeafdelingen.

Godkendt af formanden den        /        2023

---

Finn Elmeskov  
Organisationsformand