

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. september 2024 kl. 16.00 i Fredensborg**Deltagere:**

Formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard og Knud Ditlevsen,

Gæster: Projektleder Nicholas Bisp Nielsen fra byggeafdelingen og ingeniør Jens Bokelund.

Afbud: observatør Brian Børgesen

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

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. Godkendelser
6. Valg til Landsrepræsentantskabet.
7. Eventuelt.

Ad 1) Meddelelser fra administrationen

FF. Lars Schmidt gav en kort orientering om muligt salg af areal ved afdeling 786-0 Lystholm plejecenter. Der pågår arbejde med at finde en model alle kan godkende.

Herudover en generel orientering om samarbejdet med kommunen omkring ejerforeningerne på de 4 plejecentre, hvor der har været holdt generalforsamling i alle 4 ejerforeninger, hvor regnskaber og budgetter blev godkendt.

Til sidst en kort orientering om, at den udestående sag om en stor elregning til Lystholm plejecenter var løst, Lejerbo og Fredensborg kommune havde indgået aftale om afvikling af denne over de kommende 5 år.

Ad 2) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2025 - 30/4 2026.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/5 2023 - 30/4 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/5 2025 - 30/4 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.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. september 2024 kl. 16.00 i Fredensborg

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.

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 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 2024 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.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
171-1	Dannevang	Familiebolig	1.060,44	1.085,73	25,29	2,38%
672-0	Øresundshjemmet	Ældrebolig	1.703,96	1.737,25	33,29	1,95%
747-0	Hegels Minde	Familiebolig	1.358,82	1.422,51	63,69	4,69%
786-0	Lystholm	Ældrebolig	1.392,97	1.416,22	23,25	1,67%
819-0	Benediktehjemmet	Ældrebolig	1.503,28	1.548,66	45,38	3,02%
916-0	Lindegården, ældreboliger	Ældrebolig	1.733,91	1.783,01	49,10	2,83%

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,

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. september 2024 kl. 16.00 i Fredensborg

- at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 171-1, 672-0, 747-0, 786-0, 819-0, 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, 916-0,
- Ny servicebil udbetaling kr. 38.000 fr arbejdskapitalen.

Ad 3) Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god. Der har været ikke være boliger på tomgang i perioden 01.07.2023 – 30.06.2024 på grund af udlejningsvanskeligheder.

Der er drøftelser med Landsbyggefonden (LBF) omkring en helhedsplan i afd. 171-0 Dannevang.

Ventelistestatistikken i hele organisationen til familieboligerne medtager eksterne og interne ansøgere og er i alt på 948 ansøgere pr. 19. august 2024:

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		490	593	531	1.614	592
S208	Ekstern	X	335	412	318	1.065	349
S208	Intern venteliste		3	5	1	9	7
			828	1.010	850	2.688	948

I afdelingerne fordeler ansøgernes ønsker sig således på ventelisten:

Afd.	Venteliste	I bero	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1711	Ekstern		308	392	350	1.050	542
1711	Ekstern	X	196	246	187	629	308
1711	Intern venteliste		3	4	1	8	6
7470	Ekstern		182	201	181	564	288
7470	Ekstern	X	139	166	131	436	192
7470	Intern venteliste		0	1	0	1	1
			828	1.010	850	2.688	

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.

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

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	4	5,63
Total	71	4	5,63

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. september 2024 kl. 16.00 i Fredensborg

Periode: 01.07.2022 - 30.06.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	4	5,63

Periode: 01.07.2021 - 30.06.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	71	2	2,82
Total	71	2	2,82

I de enkelte afdelinger fordeler fraflytningerne sig således:

Periode: 01.07.2023 - 30.06.2024 (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	2	1	0	0	0	0	3	4,92	
		1711		61								3		
Regionskontor Nordsjælland	S208	7470	Familiebolig	10	0	0	1	0	0	0	0	1	10,00	
		7470		10								1		
				71								4		

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		

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		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 var på 11,6 og i 2022 på 11,7 % samt 2023 på 11,3 %

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:

Lejerbo har været til møde med Landsbyggefonden for en afklaring om muligheder i forhold til støtte – udover den finansieringsskitse, som oprindeligt ligger til grund for sagen.

Landsbyggefonden har foreslået en væsentligt mindre ombygning af nogle få to-rums boliger til tilgængelighed og rådgiverteamet undersøger om den mulighed er realistisk og bygbar.

Vi har bedt Landsbyggefonden forholde sig til konstruktion og facader, da vi mener, de er opbygget forkert og facaden derfor har taget skade. Tilbage meldingen er, at en ny udvidet facadekonstruktion vil kunne støttes delvist – en løsning, som rådgiverteamet også er blevet bedt om at undersøge nærmere i forhold til konsekvenser for tilstødende bygningsdele og økonomi.

Byggeudvalget indkaldes hurtigst muligt for afklaring af muligheder for genoptagelse af sagen. Det forventes, at møde kan afholdes i starten af uge 41 eller 43.

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.

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 påpejning af, at den nye sag udelukkende vedrører hovedbygningen. Der er endnu ikke kommet svar på dette, men der rykkes løbende.

Der har i juni 2022 været afholdt besigtigelse med Landsbyggefonden, som ønsker at indsende sagen til Byggeskadefonden, da der foruden tagforholdene er et nyt forhold – nemlig, at anmeldelsen også skal indeholde badeværelserne samt at det uploades til driftsstøtteportalen.

November 2022 - januar 2023, tilstandsrapport revideres fra EKAS og opdateres med forholdet omkring badeværelser.

I februar - april 2023 kontakter Lejerbo Byggeskadefonden med henblik på ny ansøgning på MgO-pladerne og der udarbejdes supplerende materiale til ny ansøgning.

Fra maj - november 2023: Lejerbo rykker Byggeskadefonden for svar på ansøgning og de melder tilbage, at de vil svare indenfor en kortere tidshorisont, men ikke konkret hvornår. Byggeskadefonden beder i løbet af sommeren om uddybende oplysninger og supplerende materiale fremsendes.

Lejerbo efterspørger, om det supplerende materiale er fyldestgørende til behandling af ansøgningen. I september skriver Byggeskadefonden, at de vil vurdere sagen og at der kan gå op til 6 måneder, før der træffes en afgørelse.

Regnskabsmøde i Lejerbo Fredensborg den 25. september 2024 kl. 16.00 i Fredensborg

Lejerbo henvender sig til Byggeskadefonden for at høre, om det er muligt at få en hurtigere afgørelse på ansøgningen. Der aftales møde med Byggeskadefonden i oktober og Lejerbo modtager notat fra mødet og fremsender supplerende materiale vedrørende MgO og beder om svar på de to åbne sager, så Lejerbo kan fortsætte dialog med Landsbyggefonden. I slut november beder Byggeskadefonden om besigtigelse og fastlæggelse af MgO-pladerne.

Den 19. februar 2024 modtager Lejerbo svar på anmeldelsen af MgO-pladerne, der delvist anerkendes. Lejerbo modtager svar på anmeldelsen af opfugtning af gulv og indervæg, der afvises.

Lejerbo samler herefter op på hele sagen for at vurdere, hvordan vi rent teknisk og økonomisk kan komme videre grundet afvisningen. Der er tilknyttet ekstern rådgiver på sagen, der foretager en endelig projektafklaring og herunder også destruktive undersøgelser til videre forløb af sagen.

Evt. nyt byggeri Alexandre House

Der er ikke noget nyt siden sidst.

Ad 5) Godkendelser

Intet.

Ad 6) Valg til Landsrepræsentantskabet

Genvalg af Finn Elmeskov og Knud Ditlevsen

Ad 7) Eventuelt

Intet taget til notat.

Godkendt af formanden den / 2024

Finn Elmeskov
Organisationsformand

PENNEO

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

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

Finn Elmeskov

Underskriver

På vegne af: Finn Elmeskov

Serienummer: 7e36c28e-618b-445c-8a00-55c9eab5f04f

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-10-07 10:21:55 UTC



Penneo dokumentnøgle: DE88-DDT03-HZ8GE-WCPAF-HVBCW-WI5YG

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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