

Referat af regnskabsmøde den 19. februar 2025 kl. 12.00 i aktivitetshuset, Maglehøj

**Deltagere:** Organisationsformand Jytte Jensen, bestyrelsesmedlemmerne Hanne Lindahl og Bjarne S. Hansen, Lone Goth Hartmann og John Bjerger.

**Afbud:** Ingen.

**Fra administrationen:** Forretningsfører Lars Schmidt (referent); lokalinspektør Rasmus Bonde Holmberg.

**Gæster:** Ingen.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Meddelelser fra formanden
3. Meddelelser fra administrationen
4. 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.
5. Kontantreformen
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Godkendelse
  - Anmodning fra Boligsociale om tilskud til yderligere forlængelse af studenterjob med 10 timer/uge
  - Afdeling 242-0 Sandskåret II Råderetskatalog
  - Arbejdsmarkeds Feriefond 2025
9. Valg til Landsrepræsentantskabet
10. Eventuelt

#### 1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden godkendt.

#### 2. Meddelelser fra formanden

Formanden startede mødet med at byde velkommen til Lone Goth Hartmann, som var indkaldt i stedet for Helle Eiholm, som p.t. er sygemeldt.

Formanden fortalte, at hun sammen med næstformanden havde forespurgt om muligheden for at afd.126-0 og 242—0 fik en fælles afdelingsbestyrelse. FF Lars Schmidt havde undersøgt sagen, som desværre ikke kunne lade sig gøre. Notatet eftersendes til bestyrelsens orientering.

Afd. 787-1 skal have et ekstraordinært afdelingsmøde forhold til pkt.6 valg til bestyrelsen. Mødet afholdes den 13.03.2025.

Det er konstateret, at der ved en fejl ikke er blevet referatført, at den nye servicebil er leaset på organisationens vegne i juni 2024. Første ydelse betales af organisationen fra arbejdskapitalen. De løbende leasingydelse betales af afdelingerne på fordeling.

### 3. Meddelelser fra administrationen

Personalesituationen: FF Lars Schmidt gav en fortrolig orientering til bestyrelsen.

Beboerservicecenteret: Som tidligere nævnt for formand og næstformand, så flyttes beboerservicecenteret til regionskontoret i Hillerød. Forventet tidshorisont for flytningen er eftersommeren 2025.

Der har været en del klagesager gennem den sidste tid, herunder især mange skrivelser om manglende vedligeholdelse af haver. P.t. er der 5 sager i beboerklagenævnet.

Afd.135-0 og kravet om vedligeholdelse af vej. Der er p.t. ikke kommet en afgørelse fra vejdirektoratet. Så snart afgørelse foreligger, så orienteres organisationsbestyrelsen.

Til slut orienterede Bjarne S. Hansen om dialogmøderne i forbindelse med sammenlægningen mellem DAB og Lejerbo. Gode møder med stor spørgelyst. Mødet for Nordsjælland er den 4.marts 2025 på Pharmakon i Hillerød.

### 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 afdeling 126-0 Sandskåret mødte der ingen op til afdelingsmødet, hvorfor budget ikke kunne godkendes. Budget er efterfølgende fremsendt til kommunal godkendelse.

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.

Desuden 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.

Revisionen har på side 315 fremhævet forhold i afdelingerne: 135-0 Maglehøj.

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. 135-0 (26/27) 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.

Ansvarsprotokollat blev diskuteret.

### 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 %
024-0	Prøvestenen	Familiebolig	982,36	1.004,81	22,45	2,28%
025-0	Kregme	Familiebolig	1.168,48	1.194,91	26,43	2,26%
126-0	Sandskåret	Familiebolig	1.136,58	1.159,54	22,96	2,02%
135-0	Maglehøj	Familiebolig	996,56	1.026,53	29,97	3,01%
135-2	Seniorbofællesskabet M	Familiebolig	1.236,58	1.295,24	58,66	4,74%
242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.326,97	1.380,88	53,91	4,06%
242-0	Sandskåret II	Ældrebolig	1.326,80	1.380,70	53,90	4,06%
787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.157,30	1.201,19	43,89	3,79%
787-1	Arresølund Seniorbofæl	Familiebolig	1.249,85	1.298,39	48,54	3,88%

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 024-0, 025-0, 126-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0, 787-1

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 024- 0, 025-0, 135-0, 135-2, 242-0, 787-0, 787-1

at budget for afd.126-0 er godkendt på mail votering d.17.12.2024.

at honorar til organisationsbestyrelsen deles som følger:  
formand 31,25%; næstformand 31,25% og de 3 resterende bestyrelsesmedlemmer får 12,5% af honoraret.

## 5. Kontantreformen

På til næste møde.

## 6. Udlejningssituationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024 ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Ventelisten til familiebolig i hele organisationen er på 1.539 ansøgninger den 10. december 2024, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S211	Ekstern		207	1.242	1.081	1.148	3.678	947
S211	Ekstern	X	133	846	712	789	2.480	546
S211	Intern venteliste		4	45	43	43	135	41
S211	Intern venteliste	X	1	4	4	2	11	5
			<b>345</b>	<b>2.137</b>	<b>1.840</b>	<b>1.982</b>	<b>6.304</b>	<b>1.539</b>

Venteliste til familiebolig i de enkelte afdelinger fordeler sig således:

Org.	Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S211	240	Ekstern		0	286	286	0	572	372
S211	240	Ekstern	X	0	192	203	0	395	244
S211	240	Intern venteliste		0	9	8	0	17	11
S211	250	Ekstern		0	0	0	365	365	365
S211	250	Ekstern	X	0	0	0	247	247	247
S211	250	Intern venteliste		0	0	0	10	10	10
S211	1260	Ekstern		0	255	0	237	492	374
S211	1260	Ekstern	X	1	192	0	183	376	262
S211	1260	Intern venteliste		0	6	0	8	14	10
S211	1350	Ekstern		207	359	376	257	1.199	548
S211	1350	Ekstern	X	131	221	225	158	735	313
S211	1350	Intern venteliste		4	17	19	13	53	29
S211	1350	Intern venteliste	X	1	3	3	2	9	4
S211	1352	Ekstern		0	2	2	0	4	2
S211	2420	Ekstern		0	5	0	0	5	5
S211	2420	Ekstern	X	1	3	1	0	5	3
S211	2420	Intern venteliste		0	1	0	0	1	1
S211	7870	Ekstern		0	334	415	289	1.038	538
S211	7870	Ekstern	X	0	238	283	201	722	367
S211	7870	Intern venteliste		0	12	16	12	40	20
S211	7870	Intern venteliste	X	0	1	1	0	2	1
S211	7871	Ekstern		0	1	2	0	3	2
				<b>345</b>	<b>2.137</b>	<b>1.840</b>	<b>1.982</b>	<b>6.304</b>	

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 lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	558	50	8,96
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>50</b>	<b>8,96</b>

### Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	558	54	9,68
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>54</b>	<b>9,68</b>

### Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	558	52	9,32
<b>Total</b>	<b>558</b>	<b>52</b>	<b>9,32</b>

Fraflytningsprocenten i afdelingerne er således:

### Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling <sup>↑</sup>	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	8	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Familiebolig	35	2	3	0	0	0	0	0	0	5	14,29
		1260		<b>35</b>									<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Familiebolig	339	5	16	9	0	0	0	0	0	30	8,85
		1350		<b>339</b>									<b>30</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Familiebolig	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1352		<b>16</b>									<b>0</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Familiebolig	55	0	1	5	0	0	0	0	0	6	10,91
		240		<b>55</b>									<b>6</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Familiebolig	6	0	2	0	0	0	0	0	0	2	33,33
		2420		<b>6</b>									<b>2</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		250		<b>42</b>									<b>0</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Familiebolig	45	0	3	2	0	0	0	0	0	5	11,11
		7870		<b>45</b>									<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Familiebolig	20	0	1	1	0	0	0	0	0	2	10,00
		7871		<b>20</b>									<b>2</b>	
				<b>558</b>									<b>50</b>	

### Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Familiebolig	35	0	4	0	1	0	0	0	5	14,29
		1260		<b>35</b>								<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Familiebolig	339	4	13	18	1	0	0	0	36	10,62
		1350		<b>339</b>								<b>36</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Familiebolig	16	0	1	1	0	0	0	0	2	12,50
		1352		<b>16</b>								<b>2</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Familiebolig	55	0	1	4	0	0	0	0	5	9,09
		240		<b>55</b>								<b>5</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Familiebolig	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2420		<b>6</b>								<b>0</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	2	0	0	0	2	4,76
		250		<b>42</b>								<b>2</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Familiebolig	45	0	1	1	0	0	0	0	2	4,44
		7870		<b>45</b>								<b>2</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Familiebolig	20	0	1	1	0	0	0	0	2	10,00
		7871		<b>20</b>								<b>2</b>	
				<b>558</b>								<b>54</b>	

### Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Regionskontor Nordsjælland	S211	1260	Familiebolig	35	1	1	0	0	0	0	0	2	5,71
		1260		<b>35</b>								<b>2</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1350	Familiebolig	339	4	17	13	1	0	0	0	35	10,32
		1350		<b>339</b>								<b>35</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	1352	Familiebolig	16	0	0	1	0	0	0	0	1	6,25
		1352		<b>16</b>								<b>1</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	240	Familiebolig	55	0	0	7	0	0	0	0	7	12,73
		240		<b>55</b>								<b>7</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	2420	Familiebolig	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		2420		<b>6</b>								<b>0</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	250	Familiebolig	42	0	0	0	4	0	0	0	4	9,52
		250		<b>42</b>								<b>4</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7870	Familiebolig	45	0	1	0	0	0	0	0	1	2,22
		7870		<b>45</b>								<b>1</b>	
Regionskontor Nordsjælland	S211	7871	Familiebolig	20	0	2	0	0	0	0	0	2	10,00
		7871		<b>20</b>								<b>2</b>	
				<b>558</b>								<b>52</b>	

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

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Udsættelser i organisationen i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024:





I afd. 024-0 Prøvestenen er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.  
I afd. 126-0 Sandskåret er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.  
I afd. 135-0 Maglehøj er 1 lejer udsat pga. huslejerestance og 1 lejer flyttet uden opsigelse.  
I afd. 787-0 Arresøpark er 1 lejer fraflyttet pga. husorden før udsættelse.

De fraflyttede lejere i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024 fra familieboligerne havde en gennemsnitlig bo-periode i hele organisationen været på 10 år. Den længste bo-periode var i afd. 242 med knapt 18 år og den korteste bo-periode var i afd. 24 med knapt 3 år.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på følgende tilføjelse i oplæg til udlejningsaftale med Halsnæs kommune:

"Aftalen kan revideres i aftaleperioden, hvis parterne er enige derom. Det aftales desuden, at aftalen evalueres hvert år den 1.4. for at evaluere antallet af dømte i afd. 135-0 Maglehøj. Hvis antallet af dømte stiger, kan der aftales, at ansøgere skal aflevere straffeattest for at kunne leje en bolig. Første evaluering sker den 1. april 2026."

Dette var der fuld tilslutning til.

## 7. Nybyggeri/renovering

### Afd. 024-1 Prøvestenen:

Entreprenøren Ole Jepsen A/S underskrev kontrakten den 6. januar 2025, og arbejdet med at etablere byggepladsen er nu i gang. Materialer og nødvendigt udstyr leveres løbende, så alt er klar til renoveringsstart.

Den 12. februar (aflyst/nyt kommer) afholdes et opstartsmøde i skurvognen med entreprenøren, genhusningskonsulenten, lokalinspektøren og Randi Strand (PL). På mødet gennemgår vi projektets mange delelementer, herunder den videre kommunikation med beboerne, håndtering af genhusning og sikring af, at arbejdet forløber som planlagt. Vi vil også drøfte eventuelle udfordringer, der kan opstå undervejs, og hvordan de bedst håndteres for at minimere gener for beboerne.

Kommunikationskonsulent Vibeke Harder er af organisationen blevet ansat til at lave nyhedsbreve i forbindelse med renoveringssagen.

De første opgange genhuses fra den 7. februar 2025, og renoveringsarbejdet påbegyndes den 10. februar 2025 (anden dato). Dermed følger vi den fastlagte tidsplan, hvilket er afgørende for at sikre en effektiv proces og overholde de aftalte deadlines. Der vil løbende blive fulgt op på projektets fremdrift for at sikre, at eventuelle forsinkelser eller uforudsete forhold håndteres hurtigt og effektivt.

### Afd. 1279-0 Strandholmen – Gilleleje:

Skema B er godkendt og de sidste byggetilladelser forventes givet i maj-juni 2025.

Delegeret bygherre / totalentreprenør er Strandhavehus III ApS.

Deleboliger 2 stk. orienteret.

## 8. Godkendelse

Anmodning fra Boligsociale om tilskud til yderligere forlængelse af studenterjob med 10 timer/uge det kommende år. Beløbet tages fra arbejdskapitalen.



Afdeling 242-0 Sandskåret II Råderetskatalog. Bestyrelsen godkendte råderetskataloget som et arbejdsgrundlag indtil afdelingen selv afholder et afdelingsmøde, hvor de kan ændre det.

Arbejdsmarkeds Feriefond 2025 jævnfør mail udsendt den 28. januar 2025 til formanden. Det nødvendige beløb er godkendt fra arbejdskapitalen. Den boligsociale medarbejder er tovholder på evt. ansøgninger.

## 9. Valg til Landsrepræsentantskabet

Valgt blev:

Hanne Lindahl; John Bjerger og Jytte Jensen.

Gæst: Lone G. Hartmann

## 10. Eventuelt

Der var en snak om repræsentantskabsmødet i forhold til bispisning. Formand og næstformand afklarer dette.

Forespørgsel fra Hanne Lindahl omkring hjertestarter, hvor man gerne vil have en i afd.025-0 Kregme. Lokalinspektøren havde fået et oplæg ind på tilsammen 80.000 for det nødvendige arbejde til at etablere en. Det kan konstateres, at der er en hjertestarter lige ved Kregme kirke.

Tilslut orienterede Bjarne S. Hansen om den formodede afgørelse fra EU domstolen og Ghetto lovgivningen. Her er der kommet en foreløbig melding på, at den er diskriminerende – endelig dom forventes om 2-3 måneder.

Frederiksværk, den / 2025

---

Formand Jytte Jensen



# 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.”

**Jytte Sonja Jensen**

Underskriver

Serienummer: f42e947f-fbf0-4f4c-ad04-536fe7c99523

IP: 93.161.xxx.xxx

2025-03-12 08:34:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZWEL Y-06L4K-5SQZ8-YUZV6-YGJXT-4M5QD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **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