

## Referat

## Økonomiudvalget 2022-2025

Ordinært møde

<b>Mødetidspunkt:</b>	24-01-2024 15:00
<b>Mødeafholdelse:</b>	Lokale 0.28
<b>Information:</b>	Temadrøftelse: Ejendomsstrategi
<b>Medlemmer:</b>	Birgit S. Hansen (A), Formand Karsten Thomsen (A) Tina Kruckow (A) Almina Nikontovic (A) Ole Rørbæk Jensen (A) Peter Sørensen (UP) John Lamp Henriksen (C)

**Afbud:**

**Stedfortrædere:**



# Indholdsfortegnelse

Økonomiudvalget 2022-2025

24-01-2024 15:00

<b>1 (Åben) Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>3</b>
<b>2 (Åben) Orientering om salg af mindre arealer 4. kvartal 2023.....</b>	<b>4</b>
<b>3 (Åben) Udbud af erhvervsgrund Håndværkervej 1, Skagen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 (Åben) Økonomiorientering .....</b>	<b>6</b>
<b>5 (Åben) Opfølgning - budgetbemærkninger 2024 .....</b>	<b>7</b>
<b>6 (Åben) Regulering af størrelse af kassekredit i de kommunale selvstyrehavne.....</b>	<b>8</b>
<b>7 (Åben) Frederikshavn Kollegium - Godkendelse af årsregnskab 2022-2023 .....</b>	<b>9</b>
<b>8 (Åben) Status på projektet mellem himmel &amp; hav - Skolemarken, Skagen .....</b>	<b>11</b>
<b>9 (Åben) Orientering om kvalitetsstandard for udvikling af Hærvejen .....</b>	<b>13</b>
<b>10 (Åben) Godkendelse af ændring af vedtægt for Thorshøj Kraftvarmeværk Amba .....</b>	<b>15</b>
<b>11 (Åben) Referater og aftaler fra styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i 2023.....</b>	<b>17</b>
<b>12 (Åben) Eventuelt køb af ejendommen Kikkerbakken 5 i Gl. Skagen.....</b>	<b>20</b>
<b>13 (Lukket) Mageskifte mellem arealer på Sæby Havnefront .....</b>	<b>21</b>
<b>14 (Lukket) Salg af areal ved Sdr. Ringvej.....</b>	<b>22</b>
<b>15 (Åben) Underskriftside.....</b>	<b>23</b>



# 1 (Åben) Godkendelse af dagsorden

Sags ID: MOS-2024-00056

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

**Beslutningskompetence**

ØU

## Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende dagsordenen for mødet.

## Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at dagsordenen godkendes.

## Beslutninger:

Godkendt.

## Bilag

## 2 (Åben) Orientering om salg af mindre arealer 4. kvartal 2023

Sags ID: GEO-2021-04829

Ansvarligt center: Politisk og Administrativt Sekretariat

### Beslutningskompetence

ØU/BR

### Sagsfremstilling

Hvert kvartal får Økonomiudvalget og byrådet en opgørelse over solgte, mindre arealer, der ikke selvstændigt kan bebygges, og hvor salgsprisen ikke overstiger 100.000 kr. Hermed orienteres om salget af sådanne arealer i 4. kvartal 2023.

Følgende areal er solgt:

- 19 m<sup>2</sup> ved Værkergrunden, Ørnevej 4 i Frederikshavn er solgt til ejeren af Værkergrunden for 409 kr. pr. m<sup>2</sup>, i alt 7.771 kr.

Følgende handel er gået tilbage:

- 50 m<sup>2</sup> ved Gl. Landevej i Skagen var solgt til en virksomhed for i alt 17.500 kr. Køber ønsker, at handlen går tilbage, hvilket administrationen har accepteret

Oversigtskort vedlægges.

### Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutninger:

Anbefalet.

### Bilag

1. Oversigtskort Værkergrunden (DokumentID: 7478302 - GEO-2021-04829)
2. Oversigtskort 50 m<sup>2</sup> ved Gl. Landevej (DokumentID: 7478319 - GEO-2021-04829)

### 3 (Åben) Udbud af erhvervsgrund Håndværkervej 1, Skagen

Sags ID: GEO-2023-01132

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

#### Beslutningskompetence

ØU

#### Sagsfremstilling

Skagen Sejlklub lejer kommunens grund Håndværkervej 1 i Skagen, og lejemålet udløber den 1. oktober 2025. Klubben har 100 medlemmer, og 2 medlemmer anvender hallerne på Håndværkervej 1. Desuden har nogle medlemmer trailere til at stå på grunden. Klubben ønsker at få lejemålet forlænget.

Grunden er i lokalplan SKA.196-E udlagt til erhvervsformål. Den er 1.764 m<sup>2</sup> og vist med gul på vedhæftede oversigtskort.

Kommunen kan vælge enten at forlænge lejemålet eller udbyde grunden til salg.

Der er efterspørgsmål på erhvervsjord i Skagen, og vi kan i øjeblikket ikke imødekomme efterspørgslen. Derfor anbefales, at grunden sættes til salg ved lejemålets ophør.

#### Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. grunden sættes til salg ved lejemålets ophør.
2. mindsteprisen sættes til 35 kr. pr. m<sup>2</sup>.

#### Beslutninger:

Lejeaftalen forlænges i 5 år til udgangen af 2028. Der indledes forhandling om husleje i perioden frem til 2029.

Beslutningen skal ses med baggrund i, at der er behov for erhvervsjord i Skagen.

#### Bilag

1. Oversigtskort 1 (DokumentID: 7441577 - GEO-2023-01132)
2. Oversigtskort 2 (DokumentID: 7441583 - GEO-2023-01132)
3. Klubbens anmodning om forlængelse af lejemålet (DokumentID: 7724996 - GEO-2023-01132)

## 4 (Åben) Økonomiorientering

Sags ID: MOS-2024-00056

Ansvarligt center: Økonomi

**Beslutningskompetence**

ØU

### Sagsfremstilling

Udvalget modtager på mødet en orientering om kommunens aktuelle økonomiske status – herunder er der særligt fokus på kommunens likviditet.

Orienteringen baserer sig på de økonomiske forudsætninger og det forbrug, som var kendt ved seneste månedsskifte.

Den gennemsnitlige likviditet i perioden var 266,9 mio. kr.

### Indstilling

Økonomi indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

### Beslutninger:

Godkendt.

### Bilag

1. Gennemsnitsbeholdning ultimo december 2023 (DokumentID: 7541047 - EMN-2023-00069)
2. Forbrugsprocent ATM - DEC 2023 (DokumentID: 7728548 - EMN-2022-02713)

## 5 (Åben) Opfølgning - budgetbemærkninger 2024

Sags ID: EMN-2023-04749

Ansvarligt center: Økonomi

### Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

I forbindelse med indgåelse af budgetforliget for 2024 blev der besluttet en række budgetbemærkninger i tilknytning til de afsatte budgetændringer.

For at sikre, at budgetbemærkningerne implementeres i opgaveudførelsen, er der etableret en opfølgningsproces, som blev godkendt i Økonomiudvalget den 14. december 2022. Opfølgning vil ske kvartalsvis, med orientering til Økonomiudvalget i månederne marts, juni, september og december.

Økonomi, hvor opfølgningsprocessen er forankret, vil i samarbejde med centercheferne behandle budgetbemærkningerne, med henblik på at udarbejde denne status i implementeringsarbejdet, der fremsendes til Økonomiudvalget.

Økonomi har, på baggrund af budgetbemærkningerne for 2024, udarbejdet vedhæftede skabelon, med budgetbemærkningerne (inkl. de initiativer fagcentrene har besluttet, hvor disse kendes på nuværende tidspunkt), som vil danne grundlag for statusbeskrivelserne i 2024.

### Indstilling

Økonomi indstiller, at skabelonen, med budgetbemærkningerne tages til efterretning.

### Beslutninger:

Godkendt.

### Bilag

1. Oversigtsskema for implementering af budgetbemærkningerne til budget 2024\_Januar (DokumentID: 7740521 - EMN-2023-04749)

## 6 (Åben) Regulering af størrelse af kassekredit i de kommunale selvstyrehavne

Sags ID: EMN-2024-00250

Ansvarligt center: Budget og Analyse

**Beslutningskompetence**

ØU/BR

### Sagsfremstilling

De kommunale selvstyrehavne, Frederikshavn Havn og Skagen Havn, har begge adgang til en kassekredit til driftsudgifter jf. den kommunale lånebekendtgørelse §9, stk. 2. Byrådet godkendte denne adgang henholdsvis den 9. marts 2016 og 14. juni 2015. Kommunen garanterer for kassekreditterne. På daværende tidspunkt kunne kassekreditten maksimalt udgøre et beløb svarende til 125 kr. pr. indbygger.

Indenrigs- og Sundhedsministeriet har fremsendt en ny lånebekendtgørelse nr. 1714 af 13. december 2023 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. Heri er beløbet for, hvad kassekreditten i de kommunale selvstyrehavne kan udgøre justeret til at være 175 kr. pr. indbygger. Pr. 1. december 2023 var folketallet i Frederikshavn Kommune på 58.424. Selvstyrehavnenes kassekredit til driftsudgifter kan dermed maksimalt udgøre 10.224.200 kr.

### Indstilling

Budget og Analyse indstiller, at

1. det maksimale beløb for kassekreditten til driftsudgifter i de kommunale selvstyrehavne, Frederikshavn Havn og Skagen Havn justeres i forhold til den nye lånebekendtgørelses beløb og dermed er på 10.224.200 kr.
2. kommunen garanterer for en kassekredit til driftsudgifter i de kommunale selvstyrehavne, Frederikshavn Havn og Skagen Havn, på 10.224.200 kr.

### Beslutninger:

Anbefalet.

### Bilag

1. Orientering om ny kommunal lånebekendtgørelse (DokumentID: 7704569 - EMN-2024-00250)

## 7 (Åben) Frederikshavn Kollegium - Godkendelse af årsregnskab 2022-2023

Sags ID: EMN-2023-05070

Ansvarligt center: Budget og Analyse

Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

Boligforeningen Vesterport fremsender på vegne af bestyrelsen for den selvejende ungdomsboliginstitution Frederikshavn Kollegium, kollegiets årsregnskab 2022/2023 til byrådets godkendelse.

Regnskabet er vedlagt revisionsprotokol.

Årsregnskabet er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med bygge- og boligministeriets bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger opført med statsstøtte.

Der har i året været lejetab på 13,34% svarende til 1.165.000 kr. I regnskab 2021/2022 var tallet 30,3% svarende til 2.503.223 kr.

Lejetabet har derved været væsentlig mindre end normalt (og budgetlagt), hvilket primært er båret af ukrainske flygtninge og midlertidig udlejning til skolehjemmet på Martec.

Årets resultat udgør et underskud på -155.220 kr. Årsagen til underskuddet er, at der er et stort merforbrug på forbrugsafgifter – især varme men også el og til dels vand.

Forbrugsudgifterne er indeholdt i huslejen på kollegiet, og opkræves derved ikke særskilt ved den enkelte beboer.

Det opsamlede underskud udgør herefter -1.747.306 kr.

Det opsamlede underskud forventes afviklet i henhold til lovgivningen.

Set i lyset af den af byrådet besluttede udarbejdede bæredygtighedsanalyse, kan driftsunderskud ikke afvikles over driften uden udlejningsmæssige konsekvenser. Derfor varsler Frederikshavn Kollegium hermed, at hvis Frederikshavn Kommunes politiske behandling af bæredygtighedsanalysen ikke medfører konkrete tiltag, må den af Frederikshavn Kommune stillede underskudsgaranti effektueres.

Regnskabet er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.

## **Indstilling**

Budget og Analyse indstiller, at regnskabet godkendes.

## **Beslutninger:**

Sagen udsættes. Der afholdelse et temamøde med boligorganisationen forud for genbehandlingen, herunder spørgsmålet om underskudsdekning, forbrugsafgifter og fremtiden.

## **Bilag**

1. Frederikshavn Kollegium - Tilsynsmæssig gennemgang af regnskab 2022-23 (DokumentID: 7604038 - EMN-2023-05070)
2. Beretning Fr.koll. 22-23 (DokumentID: 7472752 - EMN-2023-05070)
3. Regnskab 1.08 2022 - 31.7 2023 (DokumentID: 7464989 - EMN-2023-05070)



## 8 (Åben) Status på projektet mellem himmel & hav - Skolemarken, Skagen

Sags ID: EMN-2019-02320

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

I august 2021 besluttede udvalget at bakke op om projektet "mellem himmel & hav". Projektet beskriver hvordan Skolemarken i Skagen kan udvikles. Udvalget bad på mødet i 2021 arbejdsgruppen om at arbejde videre med henblik på realisering af projektet, både med hensyn til anlæg og drift.

Arbejdsgruppen har af flere gange søgt om fristforlængelse senest på mødet den 13. december 2023. Her besluttede udvalget at udsætte fristen til udvalgmødet i januar, hvor udvalget ønsker et skriftligt oplæg samt status på projektet økonomi.

Projektgruppen skriver den 15. januar 2024 at der er fundet besparelser, så deres anlægsbudget nu er på 23,8 mio. kr. Projektgruppen skriver desuden, at de har været i positiv dialog med en større dansk fond, og forventer at få positivt svar i marts, hvor finansieringen så vil være på plads.

De beder derfor om en forlængelse af fristen i 3 måneder til ultimo marts 2024. Anlægs og driftsbudget vedlægges.

### Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at fristen forlænges til ultimo marts 2024.

### Beslutninger:

Fristen forlænges til ultimo marts, fristen forlænges ikke yderligere.

### Bilag

1. Skolemarken - mellem himmel & hav - driftsestimater revideret 2023 04 11 (DokumentID: 7703090 - EMN-2019-02320)
2. Skolemarken - mellem himmel & hav - anlægsbudget (DokumentID: 7703079 - EMN-2019-02320)
3. Ansøgning om forlængelse af fristen Skolemarken - mellem himmel & hav (DokumentID: 7462295 - EMN-2019-02320)
4. Ansøgning om driftsudgifter til Skolemarken - mellem himmel & hav (DokumentID: 7169550 - EMN-2019-02320)
5. Status på Skolemarken, Skagen (DokumentID: 6325672 - EMN-2019-02320)

6. Status på Skolemarken i Skagen og det videre arbejde med udvikling af området (DokumentID: 6132263 - EMN-2019-02320)

## 9 (Åben) Orientering om kvalitetsstandard for udvikling af Hærvejen

Sags ID: EMN-2020-05932

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

**Beslutningskompetence**

ØU

### Sagsfremstilling

Samarbejdet mellem 15 kommuner om at udvikle Hærvejen som en vandre- og cykelrute med lokal værdi og international gennemslagskraft er nu i en fase, hvor indsatsen: "Et kvalitetsløft i vandre- og cykelruten" i *Strategi for udvikling af Hærvejen* skal besluttes og implementeres frem mod 2026. (Se bilag 1, Strategi for udvikling af Hærvejen.)

#### *Prioritering af lokal værdi*

Indsatsen er en af de i alt fem indsatser i *Strategi for Udvikling af Hærvejen*, som Frederikshavn Kommune senest har prioriteret i budgettet med 750.000kr. i 2024-2025 og 500.000kr. i 2026-2027.

Ambitionen om at skabe lokal værdi betyder, at prioriteringen i det kommende år rettes mod Østervrå og Bangsbo som knudepunkter med forbedrede ruter, faciliteter og overnatningsmuligheder, for såvel gæster som lokale.

#### *Lokale og tværgående projekter på Hærvejen*

I Østervrå arbejdes der med en omlægning af vandreruten ind og ud af byen langs Voer å i samarbejde med borgerforeningen og lokale lodsejere. Nordeafonden bliver ansøgt om finansiering af omlægningen.

Østervrå Idræts- og Kulturcenter arbejder på at udvide, sådan at der bliver lavet overnatning for Hærvejsgæster i forbindelse med centret. Der har allerede været forhåndsdialog med Nordeafonden og Udvikling Hærvejen om projektet.

Borgerforeningen arbejder med at udvikle det kommunale areal syd for boldbanerne ned mod Voer å til en egentlig Hærvejsplads med nye shelters, pausested og toiletforhold.

I Bangsbo området arbejdes der med en certificering af den eksisterende Kongesti og en sammenkobling til Dronningestien mod Bangsbo Fort og Dyrehaven. Erfaringen fra andre certificerede ruter i Danmark viser, at særligt tyske vandreturister finder vej til disse særligt tilrettelagte vandrestier.

På tværs af alle Hærvejskommunerne er Udvikling Hærvejen i gang med at få lavet design af wayfinding og formidling samt digitalt design af hjemmeside og appløsning for vandrere og cyklister.

Sideløbende arbejdes der med at afklare et fælles design på overdækkede pausesteder, bænke og en egentlig Hærvejshelter. Forventningen er at de tværgående projekter er klar til udrulning i slutningen af 2024.

#### *Kvalitetsstandard for vandre- og cykelruten*

Styregruppen for Hærvejen har godkendt det endelige udkast til kvalitetsstand for vandre- og cykelruten, med henblik på politisk godkendelse i de enkelte kommuner og i repræsentantskabet for Hærvejen. (Se bilag 2).

Kvalitetsstandarden beskriver en række mål for kvalitetsløftet af Hærvejen. Målene er fagligt funderede i dels certificeringsordninger for vandre- og cykelruter, Vejdirektoratets Principper for de Nationale Cykelruter samt i undersøgelser af brugernes ønsker til, hvordan man får en god oplevelse, når man vandrer og cykler på længere strækninger.

Kvalitetsstandarden beskriver en række anbefalede og aftalte mål, der har frist i 2026 og 2032. Målene er sat for indsatser indenfor: Etaper, faciliteter og ophold, services, tryghed og trafik, afmærkning, henvisning og formidling, rutens underlag, rutens omgivelser og rekreative kvalitet, oplevelser og formidling, Hærvejens Perler, kvalitetssikring i driften.

#### **Indstilling**

Center for Teknik & Miljø indstiller, at sagen tages til orientering.

#### **Beslutninger:**

Godkendt.

#### **Bilag**

1. Strategi\_for\_udvikling\_af\_Haervejen\_2022\_2025 (DokumentID: 7578038 - EMN-2020-05932)
2. kvalitetsstandard\_haervejen\_final\_2023 (DokumentID: 7454813 - EMN-2020-05932)

# 10 (Åben) Godkendelse af ændring af vedtægt for Thorshøj Kraftvarmeværk Amba

Sags ID: EMN-2024-00136

Ansvarligt center: Budget og Analyse

Beslutningskompetence  
ØU/BR

## Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse fra Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a., om godkendelse af ændring af vedtægterne for Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a.

Af vedtægterne fremgår det, at Frederikshavn Byråd skal godkende ændringer til vedtægterne, så længe kommunen har stillet garanti for Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a.'s gæld.

Vi garanterede for gæld pr. 31. december 2023 på 3,0 mio. kr. til Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a.

Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a. ønsker at ændre § 5 stk.1 Udtrædelsesvilkår fra:

Andelshavere indtrådt før 1. januar 2010:

Andelshavere, der er indtrådt før 1. januar 2010, kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsår udløb.

Andelshavere indtrådt fra og med den 1. januar 2010:

Andelshavere, der er indtrådt fra og med den 1. januar 2010, kan udtræde af selskabet med en måneds skriftligt varsel til udgangen af en måned, når der er gået fem måneder fra aftalens indgåelse.

Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

til:

Andelshavere kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsår udløb.

Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

Årsagen til ændringen er, at der fremover vil være ens betingelser for alle andelshavere og varmeværket bedre vil kunne beskytte den investering der er lavet i fjernvarmstik til nye forbrugere.

Ændringen er vedtaget på Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a.'s ekstraordinære generalforsamling den 13. december 2023.

Ud over ovennævnte ændring er der foretaget en teknisk korrektion, idet Energi-tilsynet har ændret navn til Forsyningstilsynet, dette er ændret i punkterne 5.2 E og 8.5.

De foreslåede ændringerne sikrer ens vilkår for Kraftvarmeværkets andelshavere og det er vurderingen at ændringen styrker den kommunale garantistillelse på baggrund af den forlængede udtrædelsesfrist.

Kommunen er ikke repræsenteret i Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a.'s bestyrelse.

### **Indstilling**

Budget og Analyse indstiller, at ændringerne til vedtægterne for Thorshøj Kraftvarmeværk A.m.b.a. godkendes.

### **Beslutninger:**

Anbefalet.

### **Bilag**

1. Ansøgning til Frederikshavn Kommune (DokumentID: 7603535 - EMN-2024-00136)
2. Generalforsamlingsreferater (DokumentID: 7579388 - EMN-2024-00136)
3. Gamle vedtægter (DokumentID: 7579392 - EMN-2024-00136)
4. Nye vedtægter for Thorshøj Kraftvarmeværk (DokumentID: 7725367 - EMN-2024-00136)

# 11 (Åben) Referater og aftaler fra styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i 2023

Sags ID: EMN-2023-01711

Ansvarligt center: Budget og Analyse

Beslutningskompetence

ØU

## Sagsfremstilling

I Lov om almene boliger m.v. er det anført, at samarbejdet mellem kommunen og de almene boligorganisationer skal baseres på dialog og aftaler om fælles mål og rammer.

Kommunerne skal føre tilsyn med, at byggeri og drift af almene boliger sker i overensstemmelse med lovgivningen, herunder at boligorganisationen og dens afdelingers økonomi er forsvarlig, at vedligeholdelsesstandarden er tilstrækkelig, at udlejningen foregår korrekt, at moderniserings- og forbedringsarbejder er teknisk forsvarlige, og at reglerne for beboerdemokratiets virke overholdes.

Dialogstyringen forpligter kommunen og boligorganisationen til at mødes minimum én gang årligt, for at gøre status på boligorganisationens udfordringer og fremtidige planer.

Styringsdialogmøderne har baggrund i de af boligorganisationerne indberettede styringsrapporter, årsregnskaber 2022, revisionsberetninger, bestyrelsesberetninger og enkeltsager i årets løb.

Kommunen skal foretage "en kritisk regnskabs gennemgang og gennemgang af styringsrapportens økonomiske del" med henblik på at påse, at boligorganisationens og dens afdelingers drift og økonomi er forsvarlig, og i øvrigt opfylder de herom gældende regler.

Der er ikke tale om revision eller regnskabskontrol, idet boligorganisationernes regnskaber er reviderede af en godkendt revisor.

Kommunen skal efterfølgende udarbejde et referat fra møderne, hvor begge parter vurdering af boligorganisationens virksomhed og udfordringer fremgår, samt en kort beskrivelse af eventuelle aftaler, som indgås i dialogmødet. Referatet skal offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Vi har i oktober og november måned – på administrativt plan – afholdt styringsdialogmøder med de almene boligselskaber således:

03-10-2023: Boligforeningen Nordlys

11-10-2023: Boligforeningen Neptun

24-10-2023: Skagen Kollegium

31-10-2023: Boligforeningen Vesterport  
02-11-2023: Frederikshavn Boligforening  
15-11-2023: Skagen Ældreboligselskab  
21-11-2023: Boligselskabet Nordjylland  
29-11-2023: Skagen Boligforening

Referaterne fra styringsdialogmøderne er udformet i "bullit-form" og er godkendt af boligorganisationerne.

Ud over de anførte har Alabu Bolig 67 lejemaal i kommunen. Ligesom Boligselskabet Nordjylland, har Alabu Bolig ikke Frederikshavn Kommune som hjemstedskommune. Det er som udgangspunkt hjemstedskommunen der gennemfører styringsdialogmøder med boligselskaberne, hvorfor der ikke er afholdt styringsdialog møde med Alabu Bolig. Da Boligselskabet Nordjylland har 331 boliger i kommunen, er det vurderet relevant at afholde et styringsdialogmøde.

På politisk plan foregår dialogen med de almene boligorganisationer blandt andet via halvårslige kontaktudvalgsmøder og/eller temamøder. Af disse er der i 2023 afholdt et forårsmøde, mens efterårsmødet udgik.

Aftaler/konklusioner for styringsdialog 2023:

Det overordnede indtryk fra styringsdialog 2023 er, at boligorganisationerne i kommunen generelt er i god drift. Det kommer blandt andet til udtryk ved at gennemsnittet for effektivitetsprocenten i almene boligafdelinger i Frederikshavn kommune er på 90,7%, mens gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,6%. (Effektivitetsprocenten er et benchmark udfærdiget af effektiviseringsenheden under Social og Boligministeriet til brug for vurdering af hvor effektivt en almen boligafdeling er drevet.)

De væsentligste undtagelser fra det generelle indtryk består i, at der er en økonomisk nødlidende ældreboligafdeling i Østervrå, under Boligselskabet Nordjylland. Udfordringen består i udgifter til udamortiserede ydelser, en problematik som der arbejdes med at løse, jf. referat.

Og så sker der en negativ udvikling i udlejningssituationen i Frederikshavn by, hvilket boligorganisationerne godt kan mærke på tomgangen, som er stigende i Frederikshavn by.

De hyppigste temaer for aftaler i styringsdialog 2023 relaterer sig herudover til sikring af tilstrækkelige henlæggelser til vedligehold, tomgang i ældreboliger, og arbejdet med oprettelse af afdelingsbestyrelser.

Fusioner har også været et væsentligt tema i 2023, hvor der er realiseret fusion mellem Skagen Boligforening og Boligforeningen Neptun. Endvidere har Domea oplyst, at der påtænkes fusion mellem Skagen Ældreboligselskab og Domea Hjørring og Domea Hirtshals. Desuden har tilsynet anbefalet, at Skagen Kollegium gør sig overvejelser om, hvorvidt fusion kunne være en vej til en styrket økonomi.



Det faktum at der indgås aftaler med boligorganisationerne i styringsdialogen, er derfor ikke et udtryk for at boligorganisationerne ikke driftes på en god og ordentlig måde. Aftalerne er ofte udtryk for fastholdelse af- og fælles forståelse om, retning eller fokus for det kommende år på udvalgte områder af boligorganisationens virke.

De indgåede aftaler er indarbejdet i referaterne fra styringsdialogmøderne, der er vedhæftet som bilag.

### **Indstilling**

Budget og analyse indstiller, at sagen tages til efterretning.

### **Beslutninger:**

Godkendt.

### **Bilag**

1. Almen styringsdialog 2023, referater (DokumentID: 7706686 - EMN-2023-01711)

## 12 (Åben) Eventuelt køb af ejendommen Kikkerbakken 5 i Gl. Skagen

Sags ID: GEO-2023-09748

Ansvarligt center: Center for Teknik og Miljø

### Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse fra Naturstyrelsen, der spørger, om kommunen vil erhverve ejendommen Kikkerbakken 5 i Gl. Skagen. Ejendommen er arveløs, og styrelsen kan overtage den vederlagsfrit fra dødsboet. Styrelsen ønsker ikke at eje små isolerede ejendomme, og foreslår, at der foretages mageskifte, så styrelsen i stedet erhverver en anden tilsvarende, kommunal ejendom i nærheden af styrelsens ejendomme. Kommunen ejer i forvejen matrikler, der grænser op til ejendommen.

Kikkerbakken 5 er 4.690 m<sup>2</sup>, og på arealet ligger en meget benyttet trampet sti til Sømærket i Gl. Skagen. På ejendommen ligger en fredet bygning fra 1825 på 130 m<sup>2</sup> (en ladebygning til naboejendommen Søibergs Gård).

Ved køb af ejendommen kan kommunen sikre, at stien til Sømærket ikke afspærres, og at der ikke sættes skilte og lignende op på arealet. Den fredede bygning vurderes der ikke noget kommunalt formål med at eje.

### Indstilling

Center for Teknik og Miljø indstiller, at

1. kommunen foretager mageskifte mellem Kikkerbakken 5 og tilsvarende kommunalt areal
2. efter erhvervelse af ejendommen udbydes den fredede bygning til salg

### Beslutninger:

Godkendt.

### Bilag

1. Kort 1 (DokumentID: 7534841 - GEO-2023-09748)
2. Kort 2 (DokumentID: 7534906 - GEO-2023-09748)

### **13 (Lukket)** Mageskifte mellem arealer på Sæby Havnefront

#### **Beslutninger:**

Anbefalet.

## **14 (Lukket)** Salg af areal ved Sdr. Ringvej

### **Beslutninger:**

Anbefalet.

## 15 (Åben) Underskriftside

Sags ID: MOS-2024-00056

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

### Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på Godkend.

### Indstilling

Direktionssekretariatet indstiller, at beslutningsprotokollen godkendes.

### Beslutninger:

Godkendt.

### Bilag

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Oversigtskort Værkergrunden.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort Værkergrunden
Dokument ID:	7478302
Placering:	Geosager/Salg af småarealer, mindre arealer - sager til Økonomiudvalget og byrådet/Dokumenter
Dagsordens titel	Orientering om salg af mindre arealer 4. kvartal 2023
Dagsordenspunkt nr	2
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2





**GEO-2023-08097**

Salg af 19 m2 ved værkergrunden i Frederikshavn

Tidspunkt: 19-12-2023 09:21:53  
Udskrevet af: Center for Teknik og Miljø  
Målestoksforhold: 1:2563  
Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation



## **Relateret document 2/2**

**Dokument Navn:**      **Oversigtskort 50 m2 ved Gl.  
Landevej.pdf**

**Dokument Titel:**    **Oversigtskort 50 m2 ved Gl.  
Landevej**

**Dokument ID:**        **7478319**





© Frederikshavn Kommune, © GeoDanmark



**GEO-2022-07958**  
Gl. Landevej 10, Skagen

Tidspunkt: 30-03-2023 11:46:34  
Udskrevet af: Center for Teknik og Miljø -...  
Målestoksforhold: 1:1060  
Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Oversigtskort 1.pdf
Dokument Titel:	Oversigtskort 1
Dokument ID:	7441577
Placering:	Geosager/Håndværkervej 1, 9990 Skagen: Salg af erhvervsgrund /Dokumenter
Dagsordens titel	Udbud af erhvervsgrund Håndværkervej 1, Skagen
Dagsordenspunkt nr	3
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	3





**GEO-2023-01132**  
Håndværkervej 1, Skagen

Tidspunkt: 20-11-2023 14:07:55  
Udskrevet af: Center for Teknik og Miljø, ...  
Målestoksforhold: 1:2883  
Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation



### **Relateret document 2/3**

**Dokument Navn:      Oversigtskort 2.pdf**

**Dokument Titel:     Oversigtskort 2**

**Dokument ID:        7441583**





Opdaterede Körtalrige data



**GEO-2023-01132**  
Håndværkervej 1, Skagen

Tidspunkt: 20-11-2023 14:10:10  
Udskrevet af: Center for Teknik og Miljø, ...  
Målestoksforhold: 1:9101  
Kort og data er vejledende og kan ikke  
bruges som dokumentation



### **Relateret document 3/3**

**Dokument Navn:** Klubbens anmodning om  
forlængelse af lejemålet .pdf

**Dokument Titel:** Klubbens anmodning om  
forlængelse af lejemålet

**Dokument ID:** 7724996

# SKAGEN SEJLKLUB

Frederikshavn Kommune  
Rådhus Allé 100  
9900 Frederikshavn

Att.: Sagsbehandler Jeanette Beck Kristensen, Kommunaldirektør Thomas Eriksen og  
Formand for Teknisk Udvalg Peter Sørensen

Skagen den 8. Januar 2024

***Vedr.: Lejemål Håndværkervej 1- opsigelse af lejemål.  
Sag. Nr. GEO-2016-02341  
Dokument nr. 7449863***

Bestyrelsen i Skagen Sejlklub har i dag afholdt et møde med to af brugerne af arealet på Håndværkervej 1, 9990 Skagen, som Skagen Sejlklub benytter til vinteropbevaring af både. Arealet lejer Skagen Sejlklub af Frederikshavn Kommune.

De pågældende medlemmer er Kirsten Patzlaff og Mogens Borén, som ejer to af de tre haller, der er på grunden.

Anledningen til mødet var Frederikshavn Kommunes opsigelse af arealet gældende fra 25-10-2025 jf. brev af 28/11 2023.

Repræsentanterne for lejerne ønsker, at bestyrelsen af Skagen Sejlklub igen anmoder Frederikshavn Kommune om, at lejemålet kan fortsætte.

Bestyrelsen i Skagen Sejlklub blev i dag af Kirsten Patzlaff og Mogens Borén oplyst om, at både Thomas Eriksen og Peter Sørensen har berettet for dem, at Frederikshavn Kommune generelt IKKE ønsker, at forenings lejemål skal opsiges til fordel for erhvervslejemål.

Dette skulle specielt være gældende, når det drejer sig om ”mindre” arealer, som omtalte Håndværkervej 1.

Som tidligere oplyst har klubbens generalforsamling i februar 2023 bedt bestyrelsen undersøge muligheden for at forlænge lejemålet ved kontraktens udløb, hvilket vi stadig er interesserede i, hvis det er muligt.

Efter modtagelse af opsigelsen af lejemålet, var planen, at vi på kommende generalforsamling i februar 2024 skulle drøfte, om vi som forening skulle købe arealet, men med de nye oplysninger som er kommet frem i dag, vil vi allerhelst forlænge nuværende lejekontrakt, hvilket vi hermed anmoder om.

Vi hører meget gerne fra jer inden den kommende GF primo februar 2024, om Frederikshavns Kommunes holdning til at forlænge lejemålet for en ny periode.

Med venlig Sejlerhilsen

Skagen Sejlklub  
PBV

John Skånberg  
Formand

Tage Rishøj  
Kasserer



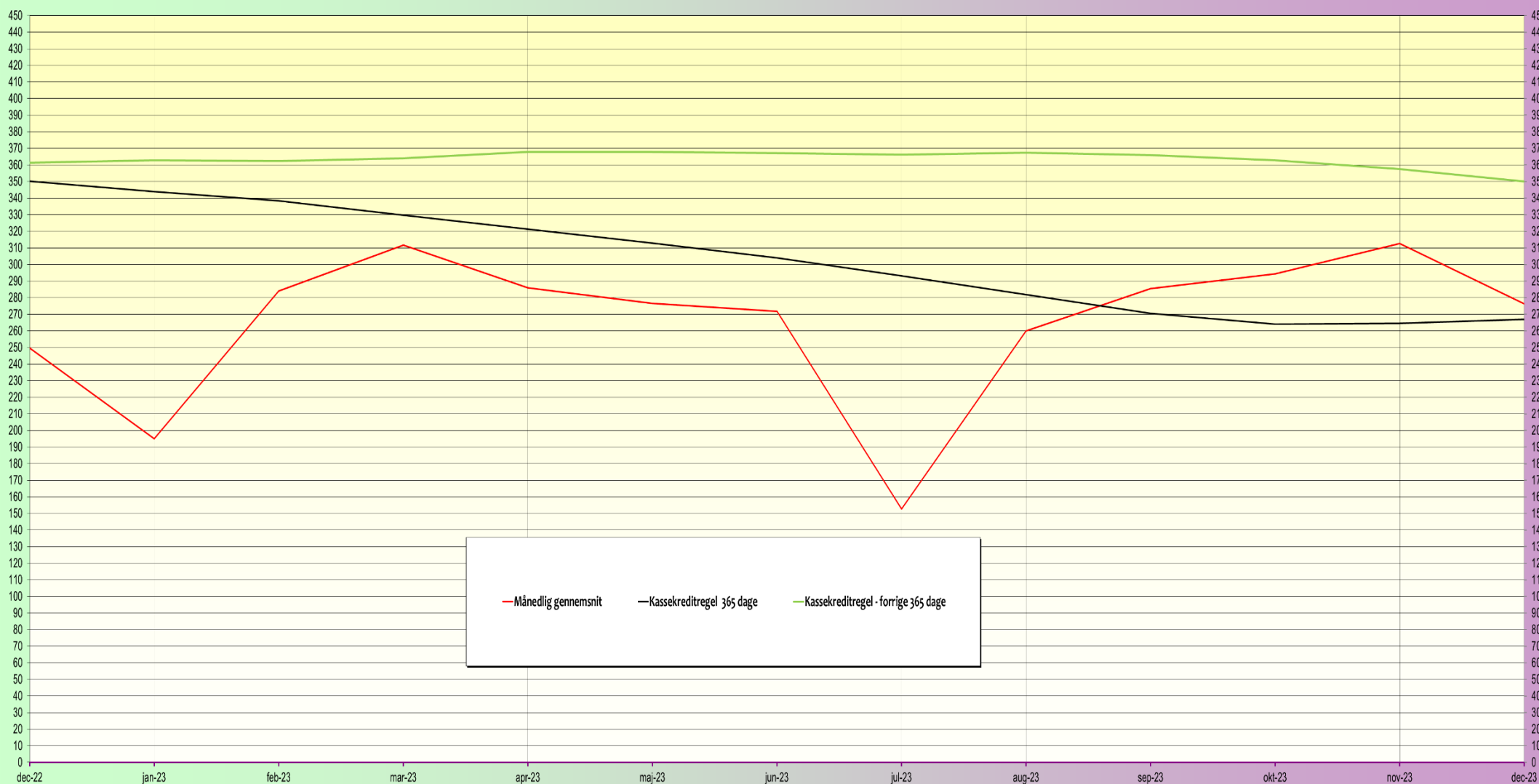


## Bilagsforside

Dokument Navn:	Gennemsnitsbeholdning ultimo december 2023.pdf
Dokument Titel:	Gennemsnitsbeholdning ultimo december 2023
Dokument ID:	7541047
Placering:	Emnesager/Likviditet 2023/Dokumenter
Dagsordens titel	Økonomiorientering
Dagsordenspunkt nr	4
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2

# Gennemsnitsbeholdning ultimo december 2023

Gennemsnitslikviditet (mio. kr.)



Hvert år sker der en overførsel af midler fra det ene regnskabsår til det næste. Med de overførte beløb fra 2022 til 2023 og det budgetterede kassetræk i 2023 er 82,2 mio. kr. af kassebeholdningen reserveret til allerede disponerede formål i 2023. Der vil forventeligt også være en overførsel fra regnskab 2023 til 2024, som skaber likviditet i budgettet for 2024.

**Relateret document 2/2**

**Dokument Navn:** Forbrugsprocent ÅTM - DEC  
2023.pdf

**Dokument Titel:** Forbrugsprocent ÅTM - DEC  
2023

**Dokument ID:** 7728548

Drift fordelt på udvalg

Anlæg fordelt på udvalg

Jan

**Arbejdsmarkedsudvalget**

1.162.599.187

Korrigeret budget - drift

Feb

1.170.829.362

Forbrug ÅTM - drift

Mar

december 2023

**Børne- og Ungdomsudvalget**

913.819.550

Korrigeret budget - drift

Apr

911.903.456

Forbrug ÅTM - drift

december 2023

**Kultur- og Fritidsudvalget**

240.368.504

Korrigeret budget - drift

Maj

237.273.264

Forbrug ÅTM - drift

december 2023

**Økonomiudvalget**

490.971.828

Korrigeret budget - drift

Jun

440.166.543

Forbrug ÅTM - drift

december 2023

**Social- og Sundhedsudvalget**

1.406.499.695

Korrigeret budget - drift

Jul

1.433.317.252

Forbrug ÅTM - drift

december 2023

**Teknisk Udvalg**

176.919.855

Samlet korr.budget

Aug

174.990.706

Forbrug ÅTM - drift

december 2023

Sep

Okt

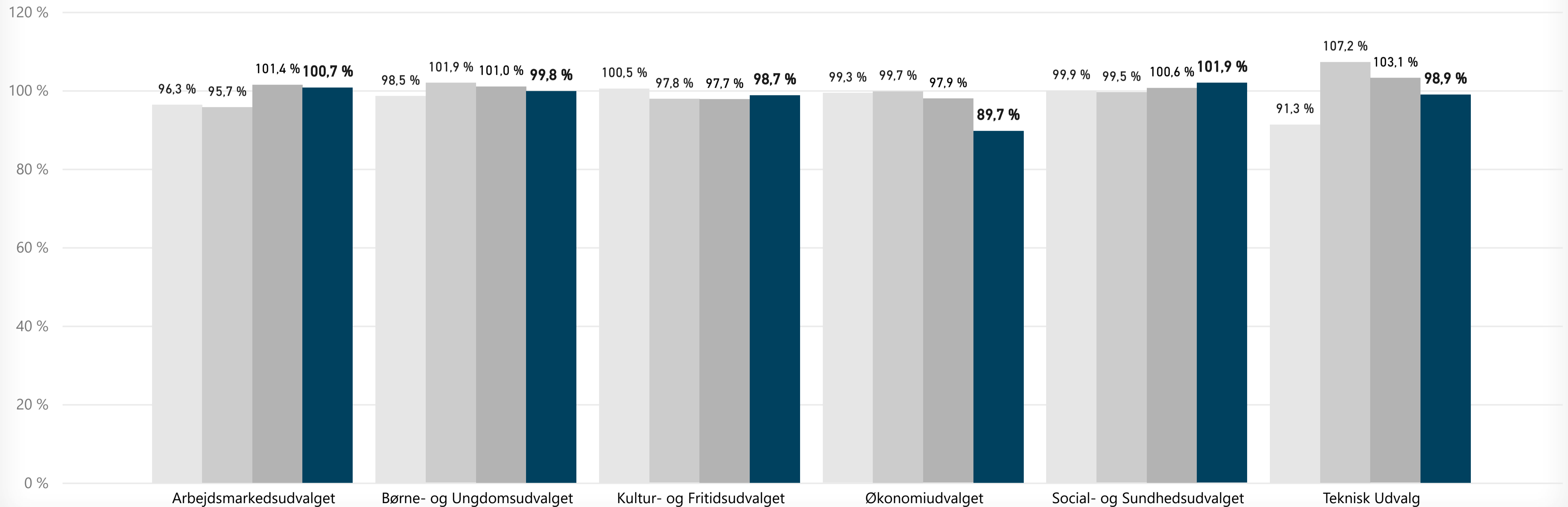
Nov

Dec

Forbrugsprocent ÅTM - drift

december

● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023



Drift fordelt på udvalg

Anlæg fordelt på udvalg

Jan

Feb

Mar

Apr

Maj

Jun

Jul

Aug

Sep

Okt

Nov

Dec

**Børne- og Ungdomsudvalget**

8.614.806  
Korrigeret budget - anlæg

8.329.313  
Forbrug ÅTM - anlæg

december 2023

**Kultur- og Fritidsudvalgt**

4.259.653  
Korrigeret budget - anlæg

3.466.492  
Forbrug ÅTM - anlæg

december 2023

**Økonomiudvalget**

70.949.764  
Korrigeret budget - anlæg

7.507.844  
Forbrug ÅTM - anlæg

december 2023

**Teknisk Udvalg**

115.779.618  
Korrigeret budget - anlæg

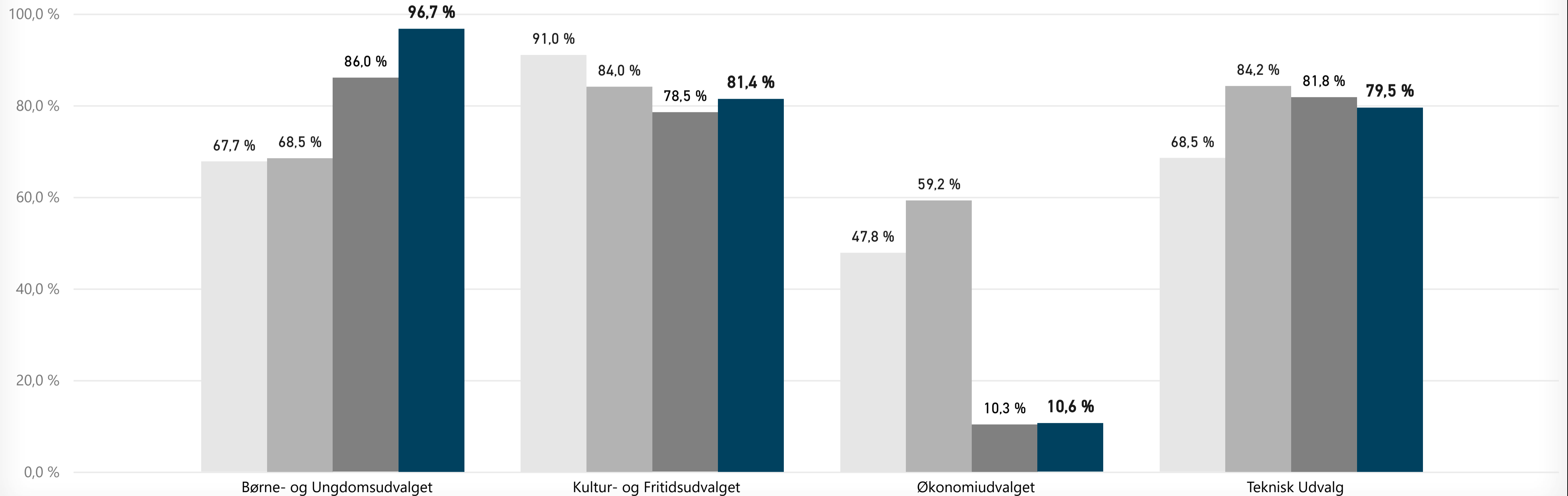
92.051.462  
Forbrug ÅTM - anlæg

december 2023

Forbrugsprocent ÅTM - anlæg

december

● 2020 ● 2021 ● 2022 ● 2023



## Bilagsforside

Dokument Navn:	Oversigtsskema for implementering af budgetbemærkningerne til budget 2024_Januar.pdf
Dokument Titel:	Oversigtsskema for implementering af budgetbemærkningerne til budget 2024_Januar
Dokument ID:	7740521
Placering:	Emnesager/Den Kommunale chefgruppes opfølgning på budgetforlig 2024/Dokumenter
Dagsordens titel	Opfølgning - budgetbemærkninger 2024
Dagsordenspunkt nr	5
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

## Oversigtsskema for implementering af budgetbemærkningerne til budget 2024

Tekst med gult, markerer ny status

Lbnr.	Budgetbemærkning	Ansvarligt center	Statusbeskrivelse	Er bem. implem. ja/nej
	<b>Børneområdet:</b>			
1	Børn og unge, der har det svært og har behov for ekstra støtte, prioriteres i dette budget. Der afsættes yderligere 8,0 mio. kr. fra 2024 og frem til de øgede omkostninger på familieområdet.	Center for Familie	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Administrationen har igangsat arbejde med at sikre bedre forudsigelighed i forhold til antallet af anbringelser. Samtidig arbejdes der på større fleksibilitet i centrets interne tilbud mhp at effektivisere og optimere resultaterne/effekter.</p> <p><b>Status:</b> Det forventes, at antallet af anbringelser er højere end det tildelte budget, hvorfor der arbejdes på handleplan mhp at sikre budgetoverholdelse indenfor BUU</p>	
2	Forligsparterne er enige om, at der skal ske en særlig faglig tilrettelagt indsats i dansk og matematik i indskolingen til folkeskolen. Fra 2024 afsættes 1,0 mio. kr./årligt over en 4 årige periode.	Center for Skole, Klub og Ungdomsskole	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Midlerne placeres i første omgang centralt i CSKU. I samarbejde med skolerne og på baggrund af analyser og data omkring de faglige resultater, vil der iværksættes indsatser. De udvalgte skoler (på baggrund af de faglige resultater) beskriver hvilke faglige mål de vil opnå, sender en begrundet ansøgning til CSKU, hvorefter der aftales en udmøntning af midlerne – på baggrund af mål, evaluering etc. Der er allerede lavet en aftale om at Nordstjernen, skal indsende en ansøgning, om en indsats i dansk på 2./3. klassetrin.</p> <p><b>Status:</b></p>	

			Er igangsat	
<b>3.a</b>	Forligsparterne ønsker et øget fokus på unges mentale trivsel. Der ønskes et øget fokus på helhedsorienteret og tværgående indsatser i dagtilbud, folkeskole, ungdomsskolen og SSP med et meningsfuldt og sundt fællesskab i fritiden. Der skal arbejdes på et stærkere samspil mellem de kommunale tilbud og de foreningsdrevne tilbud.	Center: Center for Skole, Klub og Ungdomsskole	<b>Påtænkte initiativer:</b> Der iværksættes to processer. Børn og unges fritid – kommissorie fremlægges i januar for BUU. Proces forventes gennemført i løbet af foråret 2024. Analyse af skole, dagtilbud og specialområdet – i samarbejde med konsulentfirma. Igangsættes i foråret.  <b>Status:</b> Proces er igangsat	
<b>3.b</b>	Der afsættes 0,5 mio. kr. til inventar til SFO'erne, samt 1,0 mio. kr. til inklusionsudstyr og inklusionsindsatser på skolerne.	Center: Center for Skole, Klub og Ungdomsskole	<b>Påtænkte initiativer:</b> SFO midlerne fordeles decentralt ud til skolerne ud fra indskrevne antal elever i SFO 1 og 2. Skolerne prioriterer selv deres behov og indkøb. Midler lægges i en central pulje og inklusionsindsatsen vil foregå løbende ved behov på skolerne.  <b>Status:</b> SFO – økonomi lægges ud med budget 2024. Inklusionsindsats – er i gang	
<b>3.c</b>	Der afsættes 1,7 mio. kr. til PPR-indsatsen i 2024, til nedbringelse af sags mængderne.	Center: Center for Skole, Klub og Ungdomsskole	Der ansættes ekstra personale til at nedbringe ventelisten.  <b>Status:</b> PPR – ansættelser er sket og der arbejdes på nedbringelse.	Ja
<b>4</b>	Forligsparterne er enige om, at taksterne på de kommunale vuggestuer skal holdes i ro, og der skal derfor ikke ske stigninger som følge af indførelsen af minimumsnormeringen – Der tilføres 1,5 mio. kr. årligt.	Center for dagtilbud	<b>Påtænkte initiativer:</b>  <b>Status:</b> Taksten er besluttet i Byrådet og beslutningen er dermed effektueret	Ja



	Der vægtes et godt og sundt måltid til vores mindste, og der er enighed om, at der ikke skal ske forældrebetaling for mad i vuggestuerne – der tilføres 0,3 mio. kr. i 2024 og 2,2 mio. kr. årligt fra 2025.			
	<b>Ældreområdet/Sundhedsområdet:</b>			
5	Forligsparterne er enige om, at der skal ske implementering af faste teams i alle plejegrupper. Kommunen fik midler fra en statslig pulje til at udvikle en forsøgsmodel med integreret hjemmepleje og sygepleje. Projektet der afsluttes primo 2024 viser positive resultater for borgerne, medarbejderne, trivsel og sygefravær. Der er behov for at understøtte implementeringen med proceskraft for at sikre, faste teams i hjemmepleje og sygepleje. Der afsættes 0,75 mio. kr. årligt frem til og med 2026.	Center for Sundhed og Pleje	<p><b>Påtænkte initiativer:</b>  Der arbejdes med en før-under-efterindsats i implementeringen, med fokus på:  - rehabilitering i sygeplejen og ensartet visitering i grupperne  - ledelse af faste teams  - fokus på ensretning af koordinatorernes rolle og opgaver i gruppen.  - det tværfaglige samarbejde i grupperne (plejepersonale, sygepleje, terapeuter, visitatorer og hjemmeplejelæge)  Planen at der ansættes 2 medarbejdere i projektet.</p> <p>Det vil pågå en evaluering i oktober-november 2024 mhp. at afdække hvilken indsats der skal pågå i 2025.</p> <p><b>Status:</b>  Vi er i gang.</p>	
6a	De øgede takster på omsorgskørsel bidrager til, at flere ældre ikke har mulighed for at prioritere fællesskabet. Forligsparterne er enige om, at der afsættes 0,7 mio. kr./årligt til minimering af egenbetalingen til omsorgskørsel.	Center for Sundhed og Pleje / Center for Kultur og Borgerservice	<p><b>Påtænkte initiativer:</b>  De tilførte 700.000 kr. placeres i Kørselskontorets budget, og ca 30 afvisiterede borgere (ikke demente) får mulighed for at køre 2-4 ture/uge. Taksten for egenbetaling fastholdes som besluttet i takstbladet ((27,50 kr)  Kørselskontoret sikrer ved kontrol af køre ture og i dialog med Center for Sundhed og Pleje, at rammen overholdes. Center for Sundhed og Pleje vil kunne justere antallet af ture</p> <p><b>Status:</b>  Information til aktivitetscentre er udsendt.  Kontering og registrering af kørselsudgifter aftalt med NT.</p>	Ja

6b	Der afsættes 0,1 mio. kr./årligt til en trivselspulje på ældreområdet til styrkelse af fællesskaberne.	Center for Sundhed og Pleje	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Der arbejdes videre med demenskooret, som bidrager med stor værdi til de deltagende borgere, samt er et resultat af et samarbejde på tværs af Musikskolen og Center for Sundhed og Pleje.</p> <p><b>Status:</b> Er i gang.</p>	
7	Der afsættes årligt 2,0 mio. kr. til arbejdet med demensudfordringer på tværs af plejecentrene i kommunen.	Center for Sundhed og Pleje	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Midlerne er tilført Center for Sundhed og Pleje til at balancere de øgede udgifter til at understøtte hjælpebehov hos borgere med demens.</p> <p><b>Status:</b> Er i gang.</p>	
<b>Handicapområdet:</b>				
8	<p>Forligsparterne er enige om, at dem der har det sværest skal hjælpes og støttes mest. Handicapområdet understøttes derfor i budgettet med 1,5 mio. kr./årligt til arbejdet med hjemmedage og weekend aktiviteter. Borgere med funktionsnedsættelser har brug for, at være en del af fællesskaber. Det er et ønske, at hjemmedagene forandres på en måde, hvor det er fællesskabet, der er sigtet men hvor det også er muligt at tilgodese særlige behov for den enkelte.</p> <p>I 2024 afsættes der særskilt 0,5 mio. kr. til en styrket indsats for de psykisk syge og sårbare.</p>	Center for Handicap og Psykiatri	<p><b>Påtænkte initiativer</b></p> <p><b>Status:</b> Social- og sundhedsudvalget fik på deres møde i januar 2024, forelagt en plan for hvordan de 1,5 mio til handicapområdet kan bruges. Det var indstillet at der bruges 75.000,- pr. år til at Klub Gimle kan holde åbent en lørdag om måneden og at der i løbet af 1. kvartal 24 udarbejdes et forslag til hvordan en ny model for hjemmedage, hvor fokus er på fællesskaber, kan etableres i handicapafdelingen. Udvalget tiltrådte indstillingen så nu arbejdes der videre med en plan der forelægges udvalget efter 1. kvartal 24.</p> <p>I forhold til engangsbeløb på 500.000,- til styrket indsats for psykisk syge og sårbare, vil der ligeledes på januarmødet</p>	

			<p>fremlægges et beslutningsoplæg til Social- og sundhedsudvalget om hvorledes beløbet kan anvendes til at styrke en langsigtet effekt.</p> <p>Forslaget fremlagt på udvalgmøde d. 15.1.24. Udvalget tiltrådte indstillingen.</p>	
	<b>Kultur- og Fritidsområdet:</b>			
<b>9.a</b>	<p>Frederikshavn Kunstmuseum: Forligsparterne er enige om, at omstillingen og forandringerne for Frederikshavn Kunstmuseum skal forlænges med 1 år, således der ydes et samlet tilskud i 2024 på 400.000 kr. hvorefter tilskuddet fastsættes til 200.000 kr./årligt.</p>	Center for Kultur og Borgerservice	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Der er udarbejdet ny driftsaftale mellem Frederikshavn Kunstforening og Frederikshavn Kommune vedr. Frederikshavn Kunstmuseum. Heri fremgår det, at Frederikshavn Kommune i 2024 yder driftstilskud på 400.000 kr. samt 200.000 kr. i overslagsårene jf. Frederikshavn Byråds budgetaftale 2024-2027.</p> <p><b>Status:</b> Driftsaftalen er godkendt af Kultur- og Fritidsudvalget på møde den 7. december.</p>	Ja
<b>9.b</b>	<p>Forligsparterne er enige om, at talentsportsklasserne forsætter. Der skal udarbejdes et oplæg til ny organisering af talentsportsklasserne med virkning for eleverne, der optages fra skoleåret 2025/2026.</p>	Center for Skole, Klub og Ungdomsskole	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Der er i efteråret 2023 nedsat en administrativ arbejdsgruppe med reference til direktøren som arbejder på beskrivelse af flere muligheder.</p> <p><b>Status:</b> Oplægget præsenteres 1. kvartal 2024</p>	
<b>10</b>	<p>Apholmen er et aktivt boligudviklingsområde for Frederikshavn by, hvorfor forligsparterne er enige om, at der skal arbejdes målrettet med etablering af et trinbræt i 2026. Forudsætningen er, at der kan og skal opnås væsentlig medfinansiering fra Stat, Region og kommune.</p>	Center for Teknik og Miljø	<p><b>Påtænkte initiativer:</b> Projektet forudsætter både statslig og regional medfinansiering. Det skal afsøges om der kan forventes at komme statslige puljemidler til kolektiv trafik, der kan være relevante.</p>	

			<b>Status:</b> Der skal tages en indledende dialog med regionen. Ikke påbegyndt.	
	<b>Teknik og infrastruktur:</b>			
<b>11</b>	Der afsættes 4 mio. kr. i 2024 til arbejdet med sikker skoleveje, herunder etablering af cykelstier/2-1 veje i hele kommunen.  Der afsættes 3 mio. kr. i 2024 til asfalt belægninger i kommunen.  Der afsættes 0,5 mio. kr. til etablering af en parkeringsplads ved Frydensstrand Skole.	Center for Ejendomme, Park og Vej	<b>Påtænkte initiativer:</b> De 4 mio. kr. + 0,5 mio. kr. optages som punkt til TU til prioritering (efter behandling i trafiksikkerhedsudvalget) – i januar.  De 3 mio. kr. tillægges puljen til asfalt og indgår i sag til TU i februar om asfaltarbejder i 2024  <b>Status:</b>	
<b>12</b>	Klimatilpasningsindsatser prioriteres i hele budgetperioden med 1,0 mio. kr. frem til og med 2027. Forligsparterne er enige om, at håndteringen og sikringen af arbejdet med større og hyppigere vandmængder prioriteres først.	Center for Ejendomme, Park og Vej	<b>Påtænkte initiativer:</b>  Indledende temamøde med TU marts 2024 omkring klimaindsatser – derefter forslag til udmøntning  <b>Status:</b>	

13	Det skal undersøges om kommunale tage kan lejes ud til opsætning af solceller.	Center for Ejendomme, Park og Vej	<b>På tænkte initiativer:</b> Skal afdækkes – sker i 2024  <b>Status:</b>	
14	Der afsættes 1,4 mio. kr. til afslutning af vejanlæg i Østervrå, herunder etablering af yderligere byggegrunde i 2025.	Center for Ejendomme, Park og Vej	<b>På tænkte initiativer:</b> Anlægget er først i 2025  <b>Status:</b>	
<b>Bosætning, tiltrækning og erhvervsudvikling:</b>				
15	Kommunens tværgående ejendomsstrategi skal opprioriteres i de kommende år med yderligere fokus på "Når vi flytter sammen" tilgangen, med optimering af m <sup>2</sup> og evt. frasalg af bygninger. Forligsparterne er enige om, at dette arbejde skal forankres i Økonomiudvalget som ansvarlig for køb og salg af bygninger mv., hvorfor den politiske forankring ændres fra Teknisk Udvalg fra 2024.	Kommunaldirektørens område	<b>På tænkte initiativer:</b> Proces er iværksat. Temamøde for ØU ultimo januar  <b>Status:</b> Internt kører processen som orienteret om i Teknisk Udvalg før budgetaftalen	
16	Forligsparterne er enige om, at der prioriteres 0,5 mio. kr./årligt til konkrete og målrettet indsats der skal understøtte, at vi bliver flere borgere i fremtiden.	Direktionssekretariatet	<b>På tænkte initiativer:</b> Der vil i løbet af 2024 ske afklaring ift. indsats der understøtter, at vi bliver flere i Frederikshavn Kommune i et samarbejde med eksterne.  <b>Status:</b> I proces.	

17	Hærvejsprojekterne skal understøttes kommunalt, i knudepunkterne for vandreruterne og tilkoblingen i endepunkterne af hærvejen. Der afsættes 0,75 mio. kr. de 2 første år hvorefter der afsættes 0,5 mio. kr./årligt.	Center for Ejendomme, Park og Vej	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p><b>Knudepunkt Bangsbo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certificeret vandresløjfe ved omlægning af eksisterende stier i Bangsbo.</li> <li>• Opgradering af faciliteter i Bangsbo</li> <li>• Opgradering af hovedrute (Ansøgning til Nordea)</li> </ul> <p><b>Knudepunkt Østervrå:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omlægning af hovedruten til og fra Østervrå (Ansøgning til Nordeafonden)</li> <li>• Opgradering af Hærvejspladsen i samarbejde med Østervrå borgerforening. (Ansøgning til Nordeafonden)</li> <li>• Overnatningsfaciliteter i samarbejde med Østervrå Idræts-og kulturcenter (Ansøgning til Nordeafonden)</li> </ul> <p><b>Startsted Midtby Frederikshavn.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Udpegning af start/stopsted med markering i Frederikshavn i samarbejde med Udvikling Hærvejen.</li> </ul> <p><b>Status:</b></p>	
18	Erhvervsudvikling og understøttelse af virksomhederne gennem målrettet ekstraordinær indsats fra erhvervshuset i 2024. Der skal som led i et forbedret erhvervsklima og bosætning iværksættes indsatser via kontraktens 0,5 mio. kr. til prioriterede indsatser. Der skal forbedre erhvervsklimaet og der skal arbejdes med konkret tiltrækning af midler fra Greenhub, erhvervsklynger og FRO midler til Frederikshavn Kommunens virksomheder. Indsatsen skal iværksættes og udformes i efteråret 2023, med opfølgning august/september 2024, via erhvervshuset.	Direktionssekretariatet	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p>Blev behandlet på Økonomiudvalget den 22. november 2023 pkt. 16.</p> <p><b>Status:</b> Iværksættes pr. 1. januar 2024.</p>	Ja

19	<p>Reduktionen af tilskuddet til de 3 hovedbyers handelstandsforeninger tilpasses fra 0,7 mio. kr. til 0,4 mio. kr. fra 2025 til opsætning af julebelysning. Det er forventningen, at der sker en kortere tændingsperiode end de nuværende 3 måneder.</p>	<p>Center for Ejendomme, Park og Vej</p>	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p>Der er indgået ny aftale med de tre handelsstandsforeninger baseret på den nye bevilling.</p> <p><b>Status:</b> Afsluttet</p>	
20	<p>Forligsparterne er enige om, at der skal ske en hurtigere og kortere sagsbehandlingstid på plansagerne og byggesager. Der afsættes 1,5 mio. kr./årligt til indsatsen (2 årsværk).</p>	<p>Center for Teknik og Miljø</p>	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p>A) Der forventes ansat en ny byggesagsbehandler pr. 1.3.23</p> <p>B) Det er hensigten, at der i 2024 kan ansættes en erfaren planlægger, der skal styrke Planteamet med henblik på at nedbringe antallet af Plansager (lokalplaner/kommuneplantillæg).</p> <p><b>Status:</b></p> <p>A) Opslag forventes publiceret i december måned med henblik på ansættelsessamtaler i januar</p> <p>B) Der arbejdes for, at der kan ansættes en ny planmedarbejder med start hurtigst muligt i 2024</p>	
21	<p>Tiltrækning og fastholdelse af vores unge, prioriteres gennem nedsættelse af et midlertidig udvalg (§17,4), der skal arbejde med fremtidens forventninger og ønsker fra og til de unge selv. Der skal arbejdes med et konkret kommissorie i efteråret 2023, med afklaring af funktionsperiode, indhold, medlemmer og ophæng mv.</p>	<p>Direktionssekretariatet</p>	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p>Afklares i samråd med forligskredsen på næstkommende møde den 22. januar 2024.</p> <p><b>Status:</b></p>	

22	Forligsparterne er enige om, at det kommunale trykkeri udfases med udgangen af 2024. Der opretholdes 1 årsværk til sikring af designprofilen mv. for kommunen.	Center for Kultur og Borgerservice	<p><b>Påtænkte initiativer:</b>  Grafik og Trykkeri afvikles i løbet af 2024. Et årsværk bevares til sikring af kommunens designprofil mv.  De berørte 6 medarbejdere er opsagt med virkning fra 30.juni 2024. Forinden skal der afvikles ferie og optjent flex.  Ultimo december udarbejdes oversigt over maskiner og udstyr, som skal afvikles/sælges  Primo 2024 udarbejdes plan for fremtidig placering af det opretholdte årsværk.  Primo 2024 behandles sag i direktion og relevante MED fora om organisatorisk forankring af medarbejder.</p> <p><b>Status:</b>  Iværksat</p>	Ja
	<b>Effektiviseringer og Tilpasninger:</b>			
23	Forligsparterne er enige om, at der kontinuerligt skal ses på omfanget af administration i kommunen. Der er derfor enighed om, at der skal gennemføres en yderligere administrativ reduktion af personale på konsulent/kommunikationsområdet svarende til 1 årsværk.	Direktionssekretariatet	<p><b>Påtænkte initiativer:</b>  Afskedigelse af en kommunikationskonsulent i Direktionssekretariatet.</p> <p><b>Status:</b>  Iværksat.</p>	Ja
24	Statens krav til regelforenkling på årligt 7 mio. kr. findes gennem automatisk betaling af regninger, indkøbsaftaler og automatisering, de resterende 3,0 mio. kr. er forligsparterne enige om at finde direkte i driftsbudgettet. Konkrete statslige tiltag reguleres forsat i de enkelte udvalg, men først med virkning fra udgangen af 2024.	Kommunaldirektørens område	<p><b>Påtænkte initiativer:</b></p> <p><b>Status:</b></p>	Ja



25	Forligsparterne er enige i, at der kontinuerligt skal ses på mulighederne for konkurrenceudsættelse og afprøvning af den kommunale opgaveløsning, hvor det giver mening.	Kommunaldirek tørens område	<b>Påtænkte initiativer:</b>  <b>Status:</b>	
----	--	--------------------------------	--	--

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Orientering om ny kommunal lånebekendtgørelse.pdf
Dokument Titel:	Orientering om ny kommunal lånebekendtgørelse
Dokument ID:	7704569
Placering:	Emnesager/Regulering af kassekredit i de kommunale selvstyre havne/Dokumenter
Dagsordens titel	Regulering af størrelse af kassekredit i de kommunale selvstyrehavne
Dagsordenspunkt nr	6
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1



Til samtlige kommuner og KL

Dato: 21-12-2023  
Enhed: Udgifter  
Sagsbeh.: Alexander Glumsø  
Andersen Simic  
Sagsnr.: 2023 - 1291  
Dok. nr.: 69496

## Ny bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Hermed fremsendes til orientering en oversigt over ændringer i den kommunale lånebekendtgørelse, der er gennemført med den nye vedlagte bekendtgørelse nr. 1714 af 13. december 2023 om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v.

Det bemærkes, at der vil følge en revision af lånevejledningen, hvor der også vil indgå præciseringer bl.a. som følge af modtagne høringsvar.

**Den nye kommunale lånebekendtgørelse omfatter bl.a. følgende ændringer:**

- 1. Håndtering af tag- og overfladevand, jf. § 2, stk. 1, nr. 19 (konsekvensrettet)**  
Lånebekendtgørelsens ordlyd henviste i sin tidligere form til det tidligere regelsæt i vandsektorloven. Bestemmelsen er konsekventrettet i overensstemmelse med ændringerne i vandsektorloven.
- 2. Lån og garantier efter vandsektorloven, jf. § 3, stk. 3 (konsekvensrettet)**  
Lånebekendtgørelsens ordlyd vedrørende lån og garantier efter vandsektorloven afspejlede en tidligere ordlyd fra vandsektorlovens § 16, som efterfølgende er ændret. Bestemmelsen i lånebekendtgørelsen er konsekvensrettet til at afspejle den nye ordlyd i vandsektorloven.
- 3. Opregning af beløb i kassekreditreglen for fælleskommunale selskaber m.v., jf. § 9, stk. 2**  
Kassekreditreglen i lånebekendtgørelsens § 9, stk. 2 opregnes til et mere tidssvarende niveau. Opregningen medfører et løft af niveauet fra 125 kr. pr. indbygger til 175 kr. pr. indbygger.
- 4. Ny form på bilag 1 til lånebekendtgørelsen vedr. færgeoverfarter**  
Bilag 1 til den kommunale lånebekendtgørelse er opdateret således at den tidligere personbårne identifikation er udskiftet med overfart og kommunenavn.
- 5. Indarbejdelse ændringsbekendtgørelser i den nye lånebekendtgørelse**  
Hhv. bekendtgørelse nr. 830 af 21. juni 2018 om ændring af bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. og bekendtgørelse nr. 641 af 12. april 2021 om ændring af bekendtgørelse om kommunernes låntagning og meddelelse af garantier m.v. er indarbejdet i

den nye bekendtgørelse, og således vedr. § 2, stk. 1, nr. 16 og vedr. Bilag 1 vedr. færgeoverfarer.

**6. Konsekvensrettelser som følge af opgave- og ressortændringer**

Der er foretaget en række konsekvensrettelser i lånebekendtgørelsen som følge af opgave- og ressortændringer.

Eventuelle spørgsmål kan rettes til undertegnede på [agas@im.dk](mailto:agas@im.dk) eller tlf. 7228 2579

Med venlig hilsen

Alexander Glumsø Andersen Simic

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Frederikshavn Kollegium - Tilsynsmæssig gennemgang af regnskab 2022-23.pdf
Dokument Titel:	Frederikshavn Kollegium - Tilsynsmæssig gennemgang af regnskab 2022-23
Dokument ID:	7604038
Placering:	Emnesager/Frederikshavn Kollegium Årsregnskab 2022/2023/Dokumenter
Dagsordens titel	Frederikshavn Kollegium - Godkendelse af årsregnskab 2022-2023
Dagsordenspunkt nr	7
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	3



## Notat

Dato: 29. november 2022

### Frederikshavn Kollegium - Årsregnskab 2022/2023

Sagsnummer: EMN-2022-04637

DokId: 7472874

Forfatter:

Kasper Seiersen Conradsen

#### Tilsynsmæssig regnskabs gennemgang:

I henhold til Boligstyrelsens bekendtgørelse om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte, skal byrådet føre tilsyn med institutionen, herunder godkende regnskab og budget.

Nærværende notat er derfor udfærdiget til brug for kommunalbestyrelsens godkendelse af Frederikshavn Kollegiums årsregnskab 2022/23. Notatet er en opsamling på lovmæssige krav og væsentlige informationer. Notatet indeholder derfor:

- Gennemgang af punkter til godkendelse
- Bestyrelsens forventninger til fremtiden (fra ledelsens årsberetning)
- "Ja" besvarelser i det obligatoriske spørgeskema
- Revisionens konklusion på revisionsberetningen.

Kommunalbestyrelsen skal hvert år godkende institutionens regnskab. Kommunalbestyrelsen påser, at regnskabsmaterialet indsendes til kommunalbestyrelsen senest 6 måneder efter regnskabsårets afslutning.

Regnskabsmaterialet fra Frederikshavn Kollegium er modtaget hos Frederikshavn Kommune den 29. november 2023, og er således indsendt rettidigt.

#### Gennemgang af punkter til godkendelse

Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med regnskabets godkendelse påse:

- 1) at institutionens drift og økonomi opfylder de herom gældende regler.
- 2) at der er balance mellem indtægter og udgifter.
- 3) at eventuelt opsamlet underskud afvikles i henhold til reglerne herom.
- 4) at der er foretaget henlæggelser og afskrivninger i nødvendigt omfang.
- 5) at henlæggelsesmidlernes anvendelse ikke giver anledning til kritik.
- 6) at reglerne om habilitet i Lov om boligbyggeri er iagttaget.

Kommunalbestyrelsen skal endvidere påse, at der i institutionens navn oprettes konti samt påse, at samtlige indtægter og udgifter henholdsvis ind- og udbetales over nævnte konti.

Har revisor fremsat kritiske bemærkninger til regnskabet eller forretningsgangen, eller finder kommunalbestyrelsen, at der i øvrigt er grundlag for kritik, skal kommunalbestyrelsen pålægge institutionens bestyrelse at foretage nødvendige foranstaltninger.

Årsregnskabet er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med Bygge og Boligstyrelsens bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993 om drift og tilsyn med ungdomsboliger, der er opført med statsstøtte.

#### Ad 1)

Revisionen er foretaget i overensstemmelse med krav ifølge dansk revisorlovgivning og i henhold til by- og boligministeriets instruks om revision af ungdomsboliginstitutioners regnskaber. Revisionen forsyner årsregnskabet og det obligatoriske spørgeskema med en revisionspåtegning uden modifikationer.

Revisionen omfatter en finansiell revision og en forvaltningsrevision. Ved den finansielle revision er det efterprøvet om årsregnskabet er rigtigt samt vurderet om administratorens forretningsgange og interne kontroller ved regnskabsaflægningen sikrer et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet.

Ved forvaltningsrevisionen er det vurderet om der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltning og drift af kollegiet og dets midler. Revisionen vurderer at bestyrelsen i fællesskab

med administrationen arbejder på at sikre en god forvaltning af kollgiets drift og midler, herunder at de af bestyrelsen opstillede målsætninger for kollegiet efterleves.

Side2/5

Ad 2)

Institutionens økonomi er i høj grad afhængig af udlejningssituationen og afviklingen af gæld. Revisionen beretter om at der i året har været tomgangsudgifter for 1.165 t.kr. svarende til 13,34%. Sidste år var beløbet 2.503 t.kr. svarende til 30%  
Det oplyses af administrator at lejetabet har været væsentlig mindre end normalt (og budgetlagt) – primært båret af ukrainske flygtning og midlertidig udlejning til skolehjemmet på Martec.

Revisionen oplyser at årets resultat udgør et driftsunderskud på 155 t.kr. mod et underskud på 1.409 t.kr. i sidste regnskab.

Det er af administrator oplyst at årsagen til underskuddet er det store merforbrug på forbrugsafgifter – især varme men også el og til dels vand

Ad 3)

Det opsamlede underskud var i regnskab 2018/19 på -2.851.578 kr. og blev i regnskab 2019/20 nedbragt til -24.492 kr. som er budgetmæssigt afviklet i regnskab 2020/21  
Årets resultat i 2020/21 blev -229 t.kr. Og efter tillæg af resultat for 2021/22 på -1.409 t.kr. udgjorde det opsamlede underskud 2021/22 -1.638 t.kr.

Der er i regnskab 2022/23 foretaget budgetmæssig afvikling af opsamlet underskud for 46 t.kr. Årets resultat udgør et underskud på -155.220 kr. hvilket giver et endeligt opsamlet underskud på -1.747.306 kr.

Kollegiet skal ifølge lovgivningen afvikle opsamlede underskud budgetmæssigt over højst 5 år, eller, under særlige forhold, 10 år med kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ad 4)

Der er henlagt til vedligehold og fornyelser i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Henlæggelserne er lovmæssigt reguleret og skal i regnskab 2021/22 udgøre minimum 39,53 kr. pr. m<sup>2</sup> på vedligeholdelser og 69,10 kr. pr. m<sup>2</sup> på fornyelser. (jf Vejledning om regulering af satser i lejelovgivningen, almenboligloven, byfornyelsesloven m.v. for 2023).

For Frederikshavn Kollegium som består af 5.910 m<sup>2</sup> bruttoetageareal er minimumskravet dermed henholdsvis 234 t.kr. for vedligehold og 408 t.kr. for fornyelser.

Årets henlæggelse udgør hhv. 361 t.kr. på vedligehold (1.064 t.kr. kr. opsamlet), og 632 t.kr. på fornyelser (2.580 t.kr. opsamlet). Henlæggelserne overholder dermed lovkravet.

Henlæggelser til tab v. fraflyttere er øget fra 0 kr. til 40 t.kr.

Der er tilgodehavender hos fraflyttere for 151 t.kr. mod 228 t.kr. sidste år.

Ad 5)

Der er ikke i regnskabsmaterialet anført forhold vedr. anvendelsen af henlæggelserne, som giver anledning til kritik.

Ad 6)

Det er bekræftet af administrator, at kollegiets virke sker under iagttagelse af reglerne om habilitet i Lov om boligbyggeri.

**Bestyrelsens forventninger til fremtiden (fra ledelsens årsberetning):**



"Regnskabsåret 2022/23 har været udlejningsmæssigt begunstiget af de mange ukrainske flygtninge, som har betydet at lejetabet er 865 t.kr. mindre end budgetlagt og 1.338 t.kr. lavere end året før. Lejetabet blev på 1.165 t.kr. svarende til 13,3% af den teoretiske lejeindtægt.

Side3/5

Det store fald i lejetabet ville under normale omstændigheder have medført et positivt regnskabsresultat i nogenlunde samme størrelsesorden, men desværre er reduktionen i lejetabet blevet modsvaret af tilsvarende store omkostninger til el, vand og varme som følge af de store prisstigninger på energi og inflationen i det hele taget.

Merforbruget på vand, varme og el blev på ca. 1.140 t.kr.

Byrådet i Frederikshavn Kommune har bedt kollegiets bestyrelse om at udarbejde en plan for bæredygtig drift. Denne plan er udarbejdet og fremsendt til Frederikshavn Kommune. Planen viser med stor tydelighed at udbuddet af kollegielejligheder er for stort, hvorfor det kan være nødvendigt at nedbringe antallet af kollegielejligheder for at skabe en balance mellem udbud og efterspørgsel.

Arbejdet med planen for bæredygtig drift, har givet bestyrelsen anledning til kraftige overvejelser om, hvorvidt forudsætningerne for udløsning af den kommunale underskudsgaranti, nu ikke er tilstede."

#### **"Ja" besvarelser i det obligatoriske spørgeskema:**

Ungdomsboliginstitutioner opført med statsstøtte efter tidl. anførte bekendtgørelse nr. 340 af 1. juni 1993, skal udfylde et obligatorisk spørgeskema til boligministeriet og tilsynsmyndigheden. "Ja markeringer" heri, kræver nærmere uddybning, da disse kræver særlig opmærksomhed. Frederikshavn Kollegium har anført 4 "ja markeringer".

Besvarelserne er som følger:

1. Overstiger det opsamlede ordinære underskud 2% af de samlede årlige udgifter?

Svar:

Årets underskud kr. 155.220 skyldes de forhøjede forbrugsafgifter. Afvikling sker i henhold til §2b stk. 5 i bekendtgørelse nr. 1027 af 16. december 1999. Det opsamlede underskud afvikles over de kommende 5 år.

2. Overstiger lejetabet 5% af den samlede maksimale lejeindtægt?

Svar:

Det samlede lejetab udgør 13,34% af lejeindtægten.

3. Skønnes der at være risiko for udlejningsvanskeligheder?

Svar:

Vi forventer samme lejeniveau. At lejeniveauet kan fastholdes på dette niveau, beror på en forudsætning om at antallet af ukrainske flygtninge forbliver uændret.

7. Er der risiko for tab på tilgodehavender, herunder tilgodehavender på fraflyttede lejere, som overstiger de allerede henlagte beløb til tab på debitorer?

Side4/5

Svar:

*Henlæggelser til tab på fraflytter øges de kommende år.*

#### **Revisionens konklusion på revisionsberetningen:**

Revisionen har fremhævet 1 forhold vedrørende kollegiets regnskab, jf revisionsberetningens side 14:

1. *"I revisionsberetningen har vi fremhævet det forhold, at budgettallene, der er vist i årsregnskaberne ikke er revideret."*

Revisionen har herudover forsynet regnskabet med en revisionspåtegning uden modifikationer.

#### **Uddrag af revisionens øvrige kommentarer i revisionsberetningen (som ikke er nævnt andetsteds i nærværende gennemgang):**

- "Kollegiet har udlejningsvanskeligheder og har i det seneste år realiseret et lejetab på 1.165 t.kr hvilket er 865 t.kr. under budget og svarende til 13,34% af den samlede lejeindtægt. Lejetab udgør dermed en væsentlig omkostning i regnskabet, og det er for os oplyst at administrator er meget opmærksom på at reducerer lejetabet."
- "Kollegiet har realiseret et underskud på 155 t.kr. hvilket hovedsageligt skyldes sigende udgifter til vand, varme og el, samt vedligeholdelse som skyldes opfriskning af lejemaal. Bortset herfra overholdes budgettet i det væsentligste."
- "Vi har påset, at der er uomtvistelig sikkerhed for kollegiets henlagte midler pr. 31. juli 2023. Vi er under revisionen ikke blevet bekendt med forhold, som bevirker, at der kan være usikkerhed om, hvorvidt kollegiet kan overholde sine økonomiske forpligtelser."
- "Vedligeholdelses- og fornyelsesplanen udviser en mindre negativ saldo indenfor 20 år, hvilket skyldes store afsatte beløb til tag og vinduesudskiftning. Dette er forbedret med øgede henlæggelser siden det seneste aflagt regnskab. Vi anbefaler bestyrelsen fortsat at være opmærksomme på at få henlagt tilstrækkeligt med midler hertil.

Der er påset, at årets henlæggelser på i alt 993 t. kr. er henlagt i overensstemmelse med budgettet for 2022/23"

- "Der er tilgodehavender hos lejere og fraflyttere på 151 t.kr. samt henlæggelse til dækning af tab på 40 t.kr (red. sidste år 0 kr.). Henlæggelsen vurderes ikke at

være tilstrækkelig til at dække forventede tab. Bekendtgørelsen anbefaler, at der hensættes mindst 50%. Administratoren har oplyst, at der ikke hensættes yderligere til tab i 2021/22. Vi har accepteret dette, beløbets størrelse taget i betragtning.

Side5/5

Der er i regnskabsåret tabsført restancer med fraflyttere for 139 t.kr. hvoraf 40 t.kr. dækkes af tidligere års henlæggelser, og der hensættes 40 t.kr. yderligere til forventede tab.”

- Revisionen konstaterer, at bestyrelsen har sikret tilstedeværelse af forretningsgange og overordnede politikker, der understøtter effektivitet og sparsommelighed. Revisionen har i forbindelse med den udførte forvaltningsrevision ikke konstateret dispositioner eller forhold, der efter revisionens opfattelse ligger uden for rammerne af normale økonomiske hensyn. Det er revisionens opfattelse, at ledelsen har tilrettelagt systemer, der sikrer, at der tages skyldige økonomiske hensyn med forvaltningen.

Der er i revisionsberetningen udarbejdet af Ernst & Young ikke anført forbehold til regnskabet.

**Relateret document 2/3**

**Dokument Navn: Beretning Fr.koll. 22-23.pdf**

**Dokument Titel: Beretning Fr.koll. 22-23**

**Dokument ID: 7472752**

**BESTYRELSENS**

# **B E R E T N I N G**

**Vedrørende regnskabsåret**

**2022/23**

## **BESTYRELSENS BERETNING**

Regnskabsåret 2022/23 blev et udfordrende år for Frederikshavn Kollegium.

De stigende energipriser og den galopperende inflation fik også stor indflydelse på driften af Frederikshavn Kollegium.

Da udgiften til vand, varme og el er en integreret del af huslejen, kunne de stigende energipriser direkte aflæses i driftsomkostningerne. Bestyrelsen var derfor ekstraordinært nødsaget til midtvejs i regnskabsåret at hæve huslejen med 5% for at imødegå de øgede driftsomkostninger.

Siden slutning af februar 2022 har Frederikshavn Kollegium været anvendt som bolig for nogle af de ukrainske flygtninge der kom til kommunen. Dette har naturligvis haft indflydelse på kollegiets drift, - både i forhold til udlejning og driftsudgifter.

### **Nøgletal for året**

Resultatet for 2022/23 blev et underskud på 155 t.kr. hvilket er 1.254 t.kr. mindre end året før.

Regnskabsår 2022/23 har været udlejningsmæssigt begunstiget af de mange ukrainske flygtninge, som har betydet at lejetabet er 865 t.kr mindre end budgetlagt og 1.338 t.kr. lavere end året før. Lejetabet blev på 1.165 t.kr. svarende til 13,3% af den teoretiske lejeindtægt.

Det store fald i lejetabet ville under normale omstændigheder have medført et positivt regnskabsresultat i nogenlunde samme størrelsesorden, men desværre er reduktionen i lejetabet blevet modsvaret af tilsvarende store omkostninger til el, vand og varme som følge af de store pristigninger på energi og inflationen i det hele taget

Merforbruget på vand, varme og el blev på ca. 1.140.t.kr.

Byrådet i Frederikshavn Kommune har bedt kollegiets bestyrelse om at udarbejde en plan for bæredygtig drift. Denne plan er udarbejdet og fremsendt til Frederikshavn Kommune. Planen viser med stor tydelighed at udbuddet af kollegielejligheder er for stort, hvorfor det kan være nødvendigt at nedbringe antallet af kollegielejligheder for at skabe en balance mellem udbud og efterspørgsel.

Arbejdet med planen for bæredygtighed drift, har givet bestyrelsen anledning til kraftige overvejelser om, hvorvidt forudsætningerne for udløsning af den kommunale underskudsgaranti, nu ikke er tilstede.

Samarbejdet med administrator – Boligforeningen Vesterport – er forløbet meget tilfredsstillende. Det er en gevinst for kollegiet at kunne trække på de større administrative ressourcer, der er i Vesterport.

Kollegiet betaler det samme i administrationsbidrag som Vesterports egne afdelinger. Dog skal administrationsbidraget tillægges moms.



**Relateret document 3/3**

**Dokument Navn:** Regnskab 1.08 2022 - 31.7  
2023.pdf

**Dokument Titel:** Regnskab 1.08 2022 - 31.7  
2023

**Dokument ID:** 7464989

## **Frederikshavn Kollegium**

**Årsregnskab 01.08 2022 – 31.7 2023**

Regnskabsår 2022/23		Regnskabsperiode 0108 - 3107			
<b>Administrator</b>		<b>Kollegiet</b>		<b>Tilsynsførende kommune</b>	
Boligforeningen Vesterport Abdilgårdsvej 35 A 9900 Frederikshavn Telefon 98426111  Mail: Info@vesterport.dk CVR-nr. 61846611		Frederikshavn Kollegium Rømhøj 3 9900 Frederikshavn  Cvr-nr. 27273904		Kommunenr 813  Frederikshavn Kommune Rådhus Alle 100 9900 Frederikshavn Telefon 98455000	
<b>Lejemål</b>		<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>'a lejemålsenhed</b>	<b>Antal lejemålsenheder</b>
Ungdomsboliger		5.910	254	1	254
Boligoplysning i alt		5.910	254		254
<b>Boliger fordelt på antal rum</b>	<b>Antal rum</b>				
	1	2.880	160		
	2	3.030	94		
Lejemålsoplysninger i alt		5.910	254		
<b>Støtteart:</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>	<b>Tilsagnsdato for offentlig støtte</b>	<b>Skæringsdato bygge-regnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom</b>	
<b>Byggeart</b>	<b>Antal lejemål</b>	<b>Bruttoetageareal i alt m<sup>2</sup></b>			
Boliger i etagebyggeri	254	5.910			
Boliger i tæt/lavt byggeri	0	0			
<b>Matr.nr.: 31 m</b>	<b>Tekniske installationer m.v.:</b>		<b>Opvarmning:</b>		
<b>Matr.tekst.: Flade, Frederikshavn Jorder</b>	Vaskeinstallation - fælles	Ja	- Fjernvarme	Ja	
	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Ja	(naturgas)	nej	
<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	- Ovne	nej	
54779	Vandmåling - individuel	Nej	- Elpaneler	nej	
34859	Vandmåling - kollektiv	Ja	- Solvarmeanlæg	nej	
34867	Varmemåling - individuel	Nej	- Varmepumpeanlæg	nej	
70871	Varmemåling - kollektiv	Ja	- Biogasanlæg	nej	
<b>Beboerfaciliteter</b>	Elmåling - individuel	Nej			
<b>Særskilte selskabs- og mødelokaler</b>	Elmåling - kollektiv	Ja			
<b>Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:</b>		1514 kr. pr m2 år			
<b>Forhøjelse pr. m<sup>2</sup>:</b>		<b>Dato for forhøjelse: 01.08.2022/01.02.2023</b>			
		<b>Årsbasis: netto 103.900/213.200</b>			

## Resultatopgørelse for perioden 0108 - 3107

Udgifter			i 1.000 kr.	i 1.000 kr.	
Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022/2023	Budget 2022/2023	
				Budget 2023/2024	
<b>ORDINÆRE UDGIFTER</b>					
1	1	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER (beboerbetalning)</b>	<b>1.043.186</b>	<b>1.024</b>	<b>1.307</b>
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER</b>					
5		Vand- og kloakudgifter	860.850	558	750
6		Renovation	280.049	255	420
6		Skadedyrsbekæmpelse	5.303	5	5
7		Forsikringer	47.175	55	50
Afdelingens energiforbrug:					
8		Varmeudgifter	1.663.558	950	1.400
9		El-udgifter	800.062	675	850
10	2	Administration og kontorhold	1.047.750	1.048	1.048
<b>OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER IALT</b>			<b>4.704.747</b>	<b>3.546</b>	<b>4.523</b>
<b>VARIABLE UDGIFTER</b>					
12	3	Renholdelse	570.579	596	650
14	4	Almindelig vedligeholdelse	171.548	120	210
15	5	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
		1. Afholdte udgifter	479.511	494	200
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	<u>479.511</u>	494	200
16		Fornyelser			
	6	1. Afholdte udgifter	224.597	132	292
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	<u>224.597</u>	132	292
<b>VARIABLE UDGIFTER IALT</b>			<b>742.128</b>	<b>716</b>	<b>860</b>
<b>HENLÆGGELSER</b>					
17	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	361.000	361	386
18	8	Fornyelser	632.000	632	676
<b>HENLÆGGELSER IALT</b>			<b>993.000</b>	<b>993</b>	<b>1.062</b>
<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER IALT</b>			<b>7.483.061</b>	<b>6.279</b>	<b>7.752</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER</b>					
20		Tab på fraflytter	179.400		60
		Dækkes af tidligere års henlæggelser	<u>40.000</u>	40	
21	9	Lejeledighed	1.165.194	2.030	1.100
22	10	Diverse udgifter	105.046	80	80
25	11	Beboerfaciliteter	282.071	222	270
26		Afvikling af opsamlet underskud	45.775	46	282
<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER IALT</b>			<b>1.737.486</b>	<b>2.418</b>	<b>1.792</b>
<b>UDGIFTER IALT</b>			<b>9.220.547</b>	<b>8.697</b>	<b>9.544</b>
<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>			<b>9.220.547</b>	<b>8.697</b>	<b>9.544</b>

<b>Indtægter</b>				
Konto	Note	Specifikation		
			Regnskab	i 1.000 kr.
			2022/2023	Budget
				2022/2023
				Budget
				2023/2024
		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER</b>		
31A		Lejeindtægter		
	12	Leje af ungdomsboliger	8.735.382	8.523
		Andre ordinære indtægter:		
31B		Gebyrer, renteindtægter	64.078	15
35	13	Diverse indtægter	146.514	159
		Korrektion vedr. tidligere år	119.352	0
		<b>ORDINÆRE INDTÆGTER IALT</b>	<b>9.065.327</b>	<b>8.697</b>
60		Årets underskud	155.220	0
		<b>Indtægter og evt. underskud ialt</b>	<b>9.220.547</b>	<b>8.697</b>

## Balance pr. 31.07.2023

Aktiver		i 1.000 kr.	
Konto	Note Specifikation	Regnskab 2022/2023	Regnskab 2021/2022
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
61	Ejendommens anskaffelsessum, oprindelig	19.007.989	19.008
	1. Kontantværdi pr. 1.10 2019 kr. 70.700.000.		
	2. Heraf grundværdi kr. 7.109.000.		
62	Forbedringsarbejder	50.457.846	50.458
63	Indeksregulering af prioritetsgæld	<u>14.793.549</u>	<u>13.384</u>
	Anskaffelsessum i alt	84.259.384	82.850
	Kapitaltilførsel	3.500.000	3.500
16	Kapitaltilførsel til dækning af ekstraordinært underskud	1.581.195	1.581
	<b>ANLÆGSAKTIVER IALT</b>	<b>89.340.579</b>	<b>87.931</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Tilgodehavender:			
66	Leje inkl. el, vand og varme	36.982	82
	Fraflytninger	114.390	146
	Hensat til tab på debitorer	40.000	40
	Diverse tilgodehavende	191.206	233
	Periode afgrænsningsposter	<u>110.876</u>	105
67	Likvide beholdninger:		
	Bankbeholdning	3.808.893	3.580
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER IALT</b>	<b>4.222.347</b>	<b>4.106</b>
	<b>AKTIVER IALT</b>	<b>93.562.926</b>	<b>92.037</b>

Passiver			Regnskab 2022/2023	i 1.000 kr. Regnskab 2021/2022
<b>HENLÆGGELSER (AFDELINGENS OPSPARING)</b>				
81	14	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.063.627	1.182
82	15	Fornyelser	2.579.846	2.172
<b>HENLÆGGELSER IALT</b>			<b>3.643.473</b>	<b>3.354</b>
Overskud / underskud i alt				
84	Tabs- og vindingskonto			
		Saldo pr 1.8	1.637.860	25
		Afvikling af underskud	45.775	25
		+ Årets resultat underskud	155.220	<u>1.638</u>
			1.747.306	1.638
		Saldo pr 31.7	1.747.306	1.638
<b>HENLÆGGELSER OG OPSAMLET RESULTAT I ALT</b>			<b>1.896.167</b>	<b>1.716</b>
<b>LANGFRISTET GÆLD</b>				
85	Oprindelig prioritetsgæld:			
		Statslån	8.958.357	9.058
		Frederikshavn Kommune	164.920	165
86	Lån til forbedringsarbejder			
		Realkreditlån Nykredit	6.450.632	6.347
		Realkreditlån Danmark	12.804.050	12.598
		Statslån	4.385.294	4.385
87A	Afskrivningskonto for ejendommen		51.496.131	50.297
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>			<b>84.259.384</b>	<b>82.850</b>
Andre langfristetgæld				
88	16	Lån til dækning af underskud	1.581.195	1.581
Kapitaltilførsel				
88		Frederikshavn Kommune	1.750.000	1.750
88		Realkredit Danmark	1.163.750	1.164
88		Nykredit	<u>586.250</u>	586
<b>LANGFRISTET GÆLD IALT</b>			<b>89.340.579</b>	<b>87.931</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>				
89 A	Deposita		938.200	955
89 B	Forudbetalt leje		53.561	41
90	Skyldige omkostninger			
		Skyldige omkostninger	1.029.539	1.004
17	Kollegianerforeningen		4.415	0
		Periodisering af prioritetsydelser	0	84
		Skyldig moms	20.684	15
		Gæld til fraflytter	16.331	13
		Depositum Telia	9.132	9
		Kreditorer	<u>254.319</u>	269
<b>KORTFRISTET GÆLD IALT</b>			<b>2.326.180</b>	<b>2.390</b>
<b>PASSIVER IALT</b>			<b>93.562.926</b>	<b>92.037</b>

Noter			i 1.000 kr.	i 1.000 kr.
Noter til resultatopgørelsen		Regnskab	Budget	Budget
Specifikation		2022/2023	2022/2023	2023/2024
1	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
	Prioritetsafdrag	1.100.383		
	Afdrag på Statslån	<u>100.000</u>		
	Prioritetsrenter	1.200.383	1.189	1.472
	Administrationsbidrag	536.709	575	575
		<u>42.832</u>	<u>50</u>	<u>50</u>
		1.779.924	1.814	2.097
	Ydelsesstøtte	736.738	790	790
	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. eller omprioritering	0	0	0
		<b><u>1.043.186</u></b>	<b><u>1.024</u></b>	<b><u>1.307</u></b>
2	<b>Administration:</b>			
	Vesterport	<b><u>1.047.750</u></b>	<b><u>1.048</u></b>	<b><u>1.048</u></b>
3	<b>Ejendomsfunktionærer/Renholdelse</b>			
	Rengøring	178.804	100	0
	Ejendomsfunktionærer	390.950	496	650
	Timesalg	825	0	0
	Inspektør mv	0	0	0
		<b><u>570.579</u></b>	<b><u>596</u></b>	<b><u>650</u></b>
4	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
	Terræn	0	120	210
	Bygning, klimaskærm	16.453	0	0
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	117.667	0	0
	Bygning fælles indvendig	8.876	0	0
	Bygning tekniske installationer	6.921	0	0
	Materiel	3.684	0	0
	Haveanlæg	<u>17.947</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b><u>171.548</u></b>	<b><u>120</u></b>	<b><u>210</u></b>
5	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>			
	Terræn	66.639	73	200
	Bygning klimaskærm	65.777	0	0
	Bygning, bolig-/erhvervsenhed	121.715	170	0
	Bygning fælles indvendig	144.772	22	0
	Bygning, tekniske installationer	80.608	220	0
	Haveanlæg	0	9	0
		<b><u>479.511</u></b>	<b><u>494</u></b>	<b><u>200</u></b>
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	<b><u>479.511</u></b>	<b><u>494</u></b>	<b><u>200</u></b>
6	<b>Planlagt fornyelser</b>			
	Udvendige bygningsdele	0	0	160
	Indvendige bygningsdele	53.434	100	100
	VVS-anlæg	33.500	0	0
	EI-anlæg	60.652	0	0
	Inventar og udstyr	32.480	32	32
	Haveanlæg	<u>44.531</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<b><u>224.597</u></b>	<b><u>132</u></b>	<b><u>292</u></b>
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser			
	402 Planlagt fornyelser	<b><u>224.597</u></b>	<b><u>132</u></b>	<b><u>292</u></b>



			Regnskab 2022/2023	i 1.000 kr. Budget 2022/2023	i 1.000 kr. Budget 2023/2024
7	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>				
	Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	61	<u>361.000</u>	<u>361</u>	<u>386</u>
8	<b>Planlagt fornyelser</b>				
	Samlet henlæggelse pr. m <sup>2</sup>	107	<u>632.000</u>	<u>632</u>	<u>676</u>
9	<b>Løjeledighed</b>		<u>1.165.194</u>	<u>2.030</u>	<u>1.100</u>
10	<b>Diverse udgifter til Internet og kontorholdsudgifter mv</b>		<u>105.046</u>	<u>80</u>	<u>80</u>
11	<b>Beboerfaciliteter</b>		<u>282.071</u>	<u>222</u>	<u>270</u>
	1 Beboerråd,				
	1 Fiskerum				
	1 Beboerråd				
	2 Gæsteværelser, Rømqvej 3				
12	<b>Løjeindtægter</b>				
	Leje Ungdomsboliger:				
	August 2022 - januar 2023	6 måneder	710.180	4.261.080	
	Februar 2023 - juli 2023	6 måneder	745.717	<u>4.474.302</u>	
				<u>8.735.382</u>	<u>8.523</u>
					<u>9.351</u>
13	<b>Diverse indtægter</b>				
	Antenneanlæg, leje		114.114	159	178
	Ekstra leje for møblerede lejligheder		28.400	0	0
	Udlejning af gæsteværelser		<u>4.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>146.514</u>	<u>159</u>	<u>178</u>

Noter til status:		Regnskab 2022/2023	i 1.000 kr. Regnskab 2021/2022
14	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse</b>		
	Saldo primo	1.182.138	976
	+ Årets henlæggelse	<u>361.000</u>	<u>357</u>
		1.543.138	1.333
	+ Forbrug i året	<u>479.511</u>	<u>151</u>
		<b><u>1.063.627</u></b>	<b><u>1.182</u></b>
15	<b>Fornyelser</b>		
	Saldo primo	2.172.443	1.632
	+ Årets henlæggelse	<u>632.000</u>	<u>625</u>
		2.804.443	2.257
	+ Forbrug i året	<u>224.597</u>	<u>85</u>
		<b><u>2.579.846</u></b>	<b><u>2.172</u></b>
16	<b>Engangsstøttelån og driftslån/ekstraordinært underskud</b>		
	<b>Statslån</b>		
	Statslån	27.440	27
		<u>140.000</u>	140
	<b>Driftsstøttelån</b>		
	Statslån	127.300	127
	Statslån	127.300	127
	Statslån	127.300	127
	Statslån	<u>95.500</u>	96
	<b>Udligningslån</b>		
	Statslån	25.000	25
	Statslån	25.000	25
	Statslån	<u>25.000</u>	25
	<b>Kaitalbehov</b>		
	Statslån	113.700	114
	<b>Frederikshavn Kommune</b>		
	Driftlån 1979	113.700	114
	Driftlån 1983	80.555	81
	Driftlån 1985	<u>235.000</u>	235
	Statslån	87.000	87
	Kommunelån	87.000	87
	Huslejelån	87.400	87
	Udligningslån	<u>57.000</u>	<u>57</u>
		<b><u>1.581.195</u></b>	<b><u>1.581</u></b>
17	<b>Kontingenet til Beboerrådet</b>		
	Saldo pr. 1.8 2022	0	9
	Indbetalt af Kolligianer 2022/2023	25.810	<u>20</u>
			<u>29</u>
	Udlæg betalt	0	0
	Overført til konto	21.395	<u>29</u>
	Saldo pr. 31.7	<b><u>4.415</u></b>	<b><u>0</u></b>

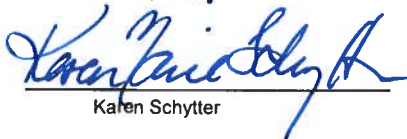
## SPØRGESKEMA

BY- OG BOLIGMINISTERIET, DEN 16. DECEMBER 1999

Spørgeskema om ungdomsboliginstitutionens drifts og regnskabsforhold, jr. § 6, stk. 3.  
Vedrøren Drifts- og regnskabsforholdUngdomsboliginstitution  
Frederikshavn Kollegium  
Rømqvej 3  
9900 Frederikshavn

Spørgsmål, Ungdomsinstitutionen	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
1. Overstiger det opsamlede ordinære underskud 2 % af de samlede årlige udgifter ?	x	
2. Overstiger lejetabet 5 % af den samlede maksimale lejeindtægt ?	x	
3. Skønnes der at være risiko for udlejningsvanskeligheder ?	x	
4. Er der restance i relation til terminsydelser ?		x
5. Skønnes der at være henlagt utilstrækkelige midler til vedligeholdelse og fornyelse ?		x
6. Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for institutionens midler ?		x
7. Er der risiko for tab på tilgodehavender, herunder tilgodehavender på fraflyttede lejere, som overstiger der allerede henlagte beløb til tab på debitorer ?	x	
Ad 1 Overstiger det opsamlede ordinære underskud 2 % af de samlede årlige udgifter ? Årets underskud kr. 155.220 skyldes de forhøjede forbrugsafgifter. Afvikling sker i henhold til § 2b, stk.5. (bekendtgørelse nr 1027 af 16. december 1999). Det opsamlede underskud afvikles over de kommende 5 år.		
Ad 2 Overstiger lejetabet 5 % af den maksimale lejeindtægt ? Det samlede lejetab udgør 13,34 % af lejeindtægten.		
Ad 3 Skønnes der at være risiko for udlejningsvanskeligheder ? Vi forventer samme lejeniveau. At lejeniveauet kan fastholdes på dette niveau, beror på en forudsætning om at antallet af ukrainske flygtninge forbliver uændret.		
Ad 4 Henlæggelser til tab på fraflytter øges i de kommende år.		

Frederikshavn, den 3. oktober 2023



Karen Schytter



Denise Oxholm



Emil Veggeby

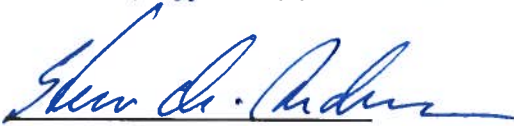
## SPØRGESKEMA

Forretningsfører

Boligforeningen Vesterport  
Abildgårdsvej 35  
9900 Frederikshavn

Spørgsmål, Forretningsfører	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
8. Er der i forbindelse med revisionen konstateret overtrædelse af retningslinierne for ind- og udbetalinger ?		x
9. Er der i årets løb tilgodehavender hos forretningsfører ?		x
10. Giver bedømmelse af soliditeten og likviditeten anledning til tvivl om, hvorvidt der er tilstrækkelig sikkerhed for opfyldelse af forpligtelserne ?		x
11. Vil der indefor de næste 5 år ske udarmortisering af lån jf. Bekendtgørelsens § 2a		x
Hvis revisor tillige er forretningsfører revisor besvares spørgsmål 12:		
12. Har revisor under revisionen af forretningsførers regnskaber fået kendskab til forhold, som forringer den økonomiske stilling ?		x

Frederikshavn, den 3. oktober 2023



Direktør Steen Møller Andersen

Vesterport

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Skolemarken - mellem himmel & hav - driftsestimater revideret 2023 04 11.pdf
Dokument Titel:	Skolemarken - mellem himmel & hav - driftsestimater revideret 2023 04 11
Dokument ID:	7703090
Placering:	Emnesager/Proces om Skolemarken i Skagen /Dokumenter
Dagsordens titel	Status på projektet mellem himmel & hav - Skolemarken, Skagen
Dagsordenspunkt nr	8
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	6



## SKOLEMARKEN – MELLEM HIMMEL & HAV

### DRIFTSESTIMAT - revideret 2023 04 11

Udarbejdet af Foreningen til udvikling af Skagen Levende byrum  
Lars Ilum og Allan Kastor Andersen

Jævnfør "220727 Skagen Maintainance report" udarbejdet af Jeppe Hein estimeres følgende driftsudgifter:

### Udgifter

#### Fontænen/springvandet:

	kWh månedligt	driftstid i mdr	pris pr. enhed	Beløb
Eforbrug	9.633	6	2	-127.156
Vandopfyldning ifm vandtab	m3 månedligt 44	driftstid i mdr 6	pris pr. enhed 65	-17.082
Rengørelse og vedligeholdelsen	timer månedligt 36	driftstid i mdr 6	pris pr. enhed 250	-55.000

Hertil kommer lille forbrug af kamikalier til styring af pH-værdi m.v.

#### De 9 bænke

	timer månedligt	driftstid i mdr	pris pr. enhed	
1 time ugentligt i 52 uger	4	12	250	-13.000

#### Spejllabyrinten

	timer månedligt	driftstid i mdr	pris pr. enhed	
1,0 – 1,5 timer månedligt = 15 a 250 kr/time	1,0 - 1,5	12	250	-3.750

**Udgifter i alt** -215.988

### Indtægter / besparelser

Udlejning boder / foodtrucks (2 vogne i 12 uger a' kr. 3.500 + tillæg i uge 29 kr. 1.500 x 2) (eksl. Vand og el)	45.000
Sponsorat gældende i 3 år	73.000
Nuværende driftsudgifter skolemarken	55.000
Nuværende driftsudgifter de offentlige toiletter	0
Udlejning til aktiviteter såsom koncerter m.m.	12.000

**Indtægter / besparelser i alt** 185.000

**Nettoudgift** -30.988

## **Relateret document 2/6**

**Dokument Navn:** Skolemarken - mellem  
himmel & hav -  
anlægsbudget.pdf

**Dokument Titel:** Skolemarken - mellem  
himmel & hav - anlægsbudget

**Dokument ID:** 7703079



## SKOLEMARKEN – MELLEMM HIMMEL & HAV

### Anlægsbudget udarbejdet december 2023

Udarbejdet af Foreningen til udvikling af Skagen Levende byrum  
Lars Ilum og Allan Kastor Andersen

#### Anlægsbudget:

Between Sky and Water - projekteret anlægssum jf. estimat udarbejdet af Jeppe Hein	18.046
Tekniske installationer	1.000
Landskabsdesign	1.400
Beplantning, stakig og affaldsdesign	1.200
Etablering af toiletforhold og overgang til Kirkegården	1.604
Øvrige projektudgifter og projektledeelse	250
Uforudsetet udgifter	300
<b>I alt</b>	<b>23.800</b>

#### Finansiering:

Bevilget ENV Fonden	1.000
Bevilget udenlandsk fond (krav om anonymitet)	1.000
Bevilget af leverandør af sand og grus - anslået værdi	600
Bevilget af lokal familie / fond (krav om anonymitet)	11.000
Ansøgt fond	9.000
Lokale sponsorer / fonde	1.200
<b>I alt</b>	<b>23.800</b>

**Relateret document 3/6**

**Dokument Navn:** Ansøgning om forlængelse af  
fristen Skolemarken - mellem  
himmel & hav.docm

**Dokument Titel:** Ansøgning om forlængelse af  
fristen Skolemarken - mellem  
himmel & hav

**Dokument ID:** 7462295

## **Ansøgning om forlængelse af fristen Skolemarken - mellem himmel & hav**

Sags-ID: EMN-2019-02320

Ansvarligt center: Direktionssekretariatet

### **Beslutningskompetence**

ØU

### **Sagsfremstilling**

Økonomiudvalget fik på mødet den 16. juni i 2021 præsenteret et forslag til, hvordan Skolemarken i Skagen kan udvikles.

Økonomiudvalget valgte den 18. august 2021 at bakke op om projektet og bad arbejdsgruppen arbejde videre med projektet med henblik på realisering af projektet.

Arbejdsgruppen har af flere omgange søgt om fristforlængelse og har senest den 21. juni fået forlænget fristen til ultimo 2023.

Arbejdsgruppen søger om yderligere forlængelse af fristen til ultimo marts 2024, da de har brug for yderligere tid til fundraising.

### **Indstilling**

Direktionssekretariatet indstiller, at fristen for en plan for realiseringen af projektet forlænges til ultimo marts 2024.

### **Beslutninger**

Udvalg: Økonomiudvalget 2022-2025      Dato: 13-12-2023

Udvalget udsætter fristen til udvalgmødet i januar, hvor udvalget ønsker et skriftligt oplæg samt status på projektets økonomi.

*Beslutninger udfyldes automatisk af systemet*

### **Relateret document 4/6**

**Dokument Navn:** Ansøgning om driftsudgifter til Skolemarken - mellem himmel & hav.docm

**Dokument Titel:** Ansøgning om driftsudgifter til Skolemarken - mellem himmel & hav

**Dokument ID:** 7169550

## Dagsordenpunkt udvalg

### Ansøgning om driftsudgifter til Skolemarken - mellem himmel & hav

Sags-ID: EMN-2019-02320

Ansvarligt center: Center for Kultur og Borgerservice

#### Beslutningskompetence

ØU

#### Sagsfremstilling

Økonomivalget fik på mødet den 16. juni i 2021 præsenteret et forslag til, hvordan Skolemarken i Skagen kan udvikles.

Forslaget er udarbejdet af den arbejdsgruppe, der stod bag borgermødet i 2019 om fremtidsplanerne for Skolemarken i Skagen. Arbejdsgruppen bestod af repræsentanter fra Skagen Byting, Skagen Rotary Klub, Foreningen til udvikling af Skagen levende byrum og Nordjyske Bank og Repræsentanter fra Frederikshavn Kommune.

Økonomiudvalget valgte den 18. august 2021 at bakke op om projektet og bad arbejdsgruppen arbejde videre med projektet med henblik på realisering af projektet, både med hensyn til anlæg og drift.

Den 17. august 2022 bad arbejdsgruppen om fristforlængelse til ultimo juni 2023, hvilket blev godkendt med den bemærkning, at Økonomiudvalget ønskede, at der foruden vandkunstprojektet reserveres et areal til andre aktiviteter på Skolemarken.

Projektet er budgetteret til en anlægsinvestering på 28 mio. kr. hvoraf der er modtaget tilsagn om donationer på 13,6 mio. kr.

Folkene bag projektet skal ud og spørge større fonde, hvorfor det er vigtigt, at man har kommunens opbakning.

Arbejdsgruppen har behov for et tilsagn om, at kommunen påtager sig driftsudgifterne, som er estimeret til 30.988 kr. ud over de nuværende 55.000 kr., i alt 85.988 kr. til drift af Skolemarken.

På Skolemarken er der reserveret et areal til andre indtægtsdækkende aktiviteter. Der er en forventning om, at man kan leje en del af arealet ud og opnå en indtægt. Det foreslås, at lejeindtægterne på andre aktiviteter på Skolemarken på op til 30.988 kr. overføres til projektet.

## **Indstilling**

Direktionssekretariatet indstiller, at

1. der gives tilsagn til folkene bag projektet om, at indtægter fra andre aktiviteter på Skolemarken på op til 30.988 kr. overføres til projektet
2. at folkene bag projektet kommer med en endelig afklaring ultimo 2023.

## **Beslutninger**

Udvalg: Økonomiudvalget 2022-2025      Dato: 21-06-2023

Godkendt.

Udvalget godtager en årlig driftsudgift for området på 86.000 kr, såfremt det fulde projekt realiseres.

*Beslutninger udfyldes automatisk af systemet*

### **Relateret document 5/6**

**Dokument Navn:** Status på Skolemarken,  
Skagen.docm

**Dokument Titel:** Status på Skolemarken,  
Skagen

**Dokument ID:** 6325672

## Dagsordenpunkt udvalg

### Status på Skolemarken, Skagen

Sags-ID: EMN-2019-02320

Ansvarligt center: Ledelsessekretariatet

### Beslutningskompetence

ØU

### Sagsfremstilling

Økonomivalget fik på mødet den 16. juni 2021 præsenteret et forslag til, hvordan Skolemarken i Skagen kan udvikles.

Forslaget er udarbejdet af den arbejdsgruppe, der stod bag borgermødet i 2019 om fremtidsplanerne for Skolemarken i Skagen. Arbejdsgruppen bestod af repræsentanter fra Skagen Byting, Skagen Rotary Klub, Foreningen til udvikling af Skagen levende byrum og Nordjyske Bank og Repræsentanter fra Frederikshavn Kommune.

Arbejdsgruppens forslag er udstillet på Kappelborg indtil den 14. august 2021.

Der er indkommet vedlagte bemærkning til forslaget.

På mødet skal Økonomiudvalget tage stilling til det videre forløb med Skolemarken.

### Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at Økonomiudvalget tager stilling til det videre forløb med Skolemarken.

### Beslutninger

Udvalg: Økonomiudvalget 2018-2021 Dato: 18-08-2021

Økonomiudvalget bakker op om projektet og beder arbejdsgruppen arbejde videre med projektet med henblik på realisering af projektet, både med hensyn til anlæg og drift. Økonomiudvalget ønsker at se projektet 1. september 2022 inklusiv stillingtagen til realiseringen.

Afbud fra Peter E. Nielsen (A), i stedet deltog Anders Brandt Sørensen (A)

### Supplerende sagsfremstilling til møde i Økonomiudvalget den 17. august 2022



Der har været afholdt møde med folkene bag projektet på Skolemarken, og der er fremsendt et notat om status for projektet, herunder en anmodning om forlængelse af fristen til ultimo juni 2023.

### **Indstilling**

Direktionssekretariatet indstiller, at anmodningen om fristforlængelse godkendes.

Udvalg: Økonomiudvalget 2022-2025      Dato: 17-08-2022

Godkendt med følgende bemærkning: Der skal foruden vandkunstprojektet reserveres et areal til andre aktiviteter på skolemarken. Administrationen skal arbejde med omfang, indhold og udbud af aktivitetsområdet.

*Beslutninger udfyldes automatisk af systemet*

### **Relateret document 6/6**

**Dokument Navn:** Status på Skolemarken i Skagen og det videre arbejde med udvikling af området.docm

**Dokument Titel:** Status på Skolemarken i Skagen og det videre arbejde med udvikling af området

**Dokument ID:** 6132263

## Dagsordenpunkt udvalg

### Status på Skolemarken i Skagen og det videre arbejde med udvikling af området

Sags-ID: EMN-2019-02320

Ansvarligt center: Direktionen

#### Beslutningskompetence

ØU

#### Sagsfremstilling

I september 2019 blev der afholdt et borgermøde om fremtidsplanerne for Skolemarken i Skagen.

Bag borgermødet stod arbejdsgruppen bag Skolemarken bestående af repræsentanter fra Skagen Byting, Skagen Rotary Klub, Foreningen til udvikling af Skagen levende byrum og Nordjyske Bank og repræsentanter fra Frederikshavn Kommune. Til mødet deltog ca. 60 borgere, som bidrog aktivt med bud og ønsker for området.

Generelt ønskede deltagerne, at Skolemarken forbliver et grønt område i Skagen. Der var dog forskellige ønsker til, hvad der konkret skal placeres på pladsen.

Efter borgermødet blev der udarbejdet et opsamlingsnotat, hvor det blev beskrevet, hvad borgerne ønsker og ikke ønsker for området. Opsamlingsnotatet er udleveret til arbejdsgruppen bag Skolemarken. Se vedhæftede opsamlingsnotat.

Arbejdsgruppen har efterfølgende arbejdet videre med et forslag til Skolemarken, som indeholder de ønsker, der kom på borgermødet. Der er ikke en endelig afklaring på, hvad området ved Skolemarken skal benyttes til, og hvordan det skal opdeles. Der er derfor heller ikke truffet en politisk beslutning om Skolemarken.

I marts 2020 fremsendte en borger en henvendelse til Frederikshavn Kommune om muligheden for at leje en del af jorden på Skolemarken til at anlægge og drive en minigolfbane på. Borgeren er fortsat meget interesseret i jorden og har efterspurgt en afklaring. Frederikshavn Kommune kan dog ikke leje jorden ud, før der ligger en afklaring fra arbejdsgruppen om brugen af området.

#### Indstilling

Teknik- og kulturdirektøren indstiller, at Økonomiudvalget tager status til efterretning og beslutter den videre proces for Skolemarken.

## **Beslutninger**

Udvalg: Økonomiudvalget2018-2021 Dato: 21-04-2021

Arbejdsgruppen i Skagen anmodes om at fremlægge et projektforslag senest den 1. juni 2021. Sagen genoptages på møde i Økonomiudvalget den 16. juni 2021.

## **Supplerende sagsfremstilling Økonomiudvalget den 16. juni 2021.**

Sagen genoptages efter beslutning den 21. april 2021. Administrationen har ikke modtaget et projektforslag fra arbejdsgruppen i Skagen.

## **Indstilling:**

Teknik- og kulturdirektøren indstiller, at Økonomiudvalget tager status til efterretning og beslutter den videre proces for Skolemarken.

Udvalg: Økonomiudvalget2018-2021 Dato: 16-06-2021

Det indkomne materiale udstilles på Kappelborg henover sommeren, hvorefter sagen genoptages på møde i Økonomiudvalget den 18. august 2021.

*Beslutninger udfyldes automatisk af systemet*

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Strategi_for_udvikling_af_Haervejen_2022_2025.pdf
Dokument Titel:	Strategi_for_udvikling_af_Haervejen_2022_2025
Dokument ID:	7578038
Placering:	Emnesager/Udvikling Hærvejen 2021-2023/Dokumenter
Dagsordens titel	Orientering om kvalitetsstandard for udvikling af Hærvejen
Dagsordenspunkt nr	9
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2

# STRATEGI FOR UDVIKLING AF HÆRVEJEN

2022 - 2025

HÆR  
VEJEN  
OCHSENWEG



---

Strategi for udvikling af Hærvejen.

Strategien er udarbejdet af foreningen Udvikling Hærvejen og BARK Rådgivning i nært samarbejde med kommunerne langs ruten. Udgivet juni 2022.

Foto på omslag: Anne Sophie Petersen - OdenseGuidePåEventyr.

Illustrationer kan benyttes med kreditering af BARK Rådgivning.



# FORORD

Hærvejen er et stykke Danmarkshistorie, som bugter sig over 500 km op gennem Jylland. Som hovedfærdselsåre og central handelsrute har Hærvejen i tusinder af år bundet mennesker sammen på tværs af geografien. Med afsæt i denne helt unikke fortælling skal vi i foreningen Udvikling Hærvejen videreudvikle Hærvejens vandre- og cykelruter, så de skaber værdi for vores borgere og lokalsamfund samt trækker flere besøgende til. Denne strategi for udviklingen af Hærvejen er et vigtigt skridt i et stort og spændende samarbejde omkring realiseringen af Hærvejens potentialer.

En vigtig opgave for Udvikling Hærvejen bliver at formidle det, vi er fælles om langs Hærvejen og samtidig værne om den lokale egenart. Afvekslingen og variationen er en af Hærvejens store styrker, og sammenhængen mellem de mange forskellige historiske, kulturelle og naturmæssige værdier og kvaliteter er netop dét, som gør Hærvejen til noget unikt. For at flere kan få glæde af Hærvejen, kræver det et løft af kvaliteten langs ruten - det giver denne strategi en retning for.

Udviklingen af Hærvejen lykkes kun gennem samarbejde. Det gælder både en fælles indsats mellem foreningens medlemskommuner, samarbejde i forhold til små og store erhvervsaktører langs Hærvejen samt lodsejere, nationale organisationer og ikke mindst destinationsselskaberne. Det er Udvikling Hærvejens vigtigste opgave at facilitere dette samarbejde, og med foreningens første strategi har vi nu en klar retning for den fælles udvikling af Hærvejen.

Vi glæder os til at komme i gang.



På vegne af Udvikling Hærvejen



Per Bach Laursen

*Formand Udvikling Hærvejen og Borgmester i Vesthimmerlands Kommune*





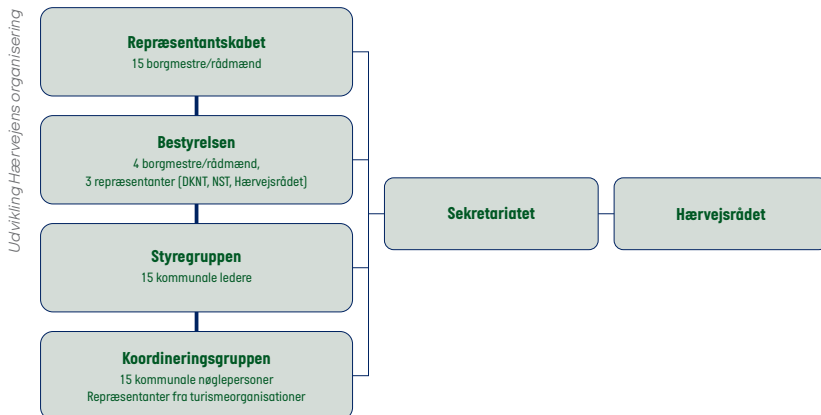
# DANMARKS LÆNGSTE SAMARBEJDE

Hærvejen løber som en ryggrad gennem Jylland. Med både cykel- og vandreruter fra Padborg mod syd til Frederikshavn og Hirtshals mod nord binder Hærvejen 15 kommuner sammen i et stærkt udviklings samarbejde i foreningen Udvikling Hærvejen.

I 2021 fik samarbejdet en ny organisering med en væsentlig politisk og ressourcemæssig forankring i medlemskommunerne. Det kommer til udtryk i formålet fra samarbejdsaftalen mellem Hærvejskommunerne:

*Hærvejen er den fælles fortælling, vi deler. I fællesskab kan vi løfte Hærvejen til at blive vandring og cykling i national og international særklasse. Når alle Hærvejskommuner løfter med høj kvalitet på deres del af ruten, skaber vi en fælles værdi, der giver stor værdi for borgere og brugere. Det vil skabe grundlag for øget erhvervsudvikling langs og i tilknytning til Hærvejen, og det vil betyde et kvalitetsløft i formidlingen af vores mange natur- og historieoplevelser langs ruten.*

I 2022 med udviklingen af denne fælles strategi er endnu et vigtigt skridt taget i samarbejdet om en gennemgribende udvikling af Hærvejens rekreative kvaliteter for både borgere og gæster.







# VISION

## FOR UDVIKLING AF HÆRVEJEN

**Hærvejen** – en ikonisk vandre- og cykelrute med lokal værdi og international tiltrækningskraft.

Med sine tusinde års Danmarkshistorie og hundreder af kilometers rejse gennem Jyllands landskaber og kulturhistorie knytter Hærvejen sammenhæng mellem fortid og nutid, mellem syd og nord, mellem det indre og ydre. På Hærvejen får du bevægende oplevelser.



# HÆRVEJEN

## ET NATUR- OG KULTURHISTORISK IKON

På Hærvejen kan du vandre og cykle gennem de karakteristiske jyske landskaber over istidslandskabets høje sletter, gennem det flade landbrugsland med heder, enge og kuperede bakkedrag til Vesterhavets kyster.

Hærvejene er de fælles veje, som handlende, bønder, studedrivere, pilgrimme og hære har færdedes på, og hvor små som store begivenheder har fundet sted op gennem Danmarkshistorie.

Håbet er, at alle langs Hærvejen kan føle lokal stolthed og ejerskab over at være en del af og bidrage til rutens særlige identitet. I dagligdagen kan Hærvejen bidrage til den glæde, trivsel og sundhed, et aktivt ude- og kulturliv giver.

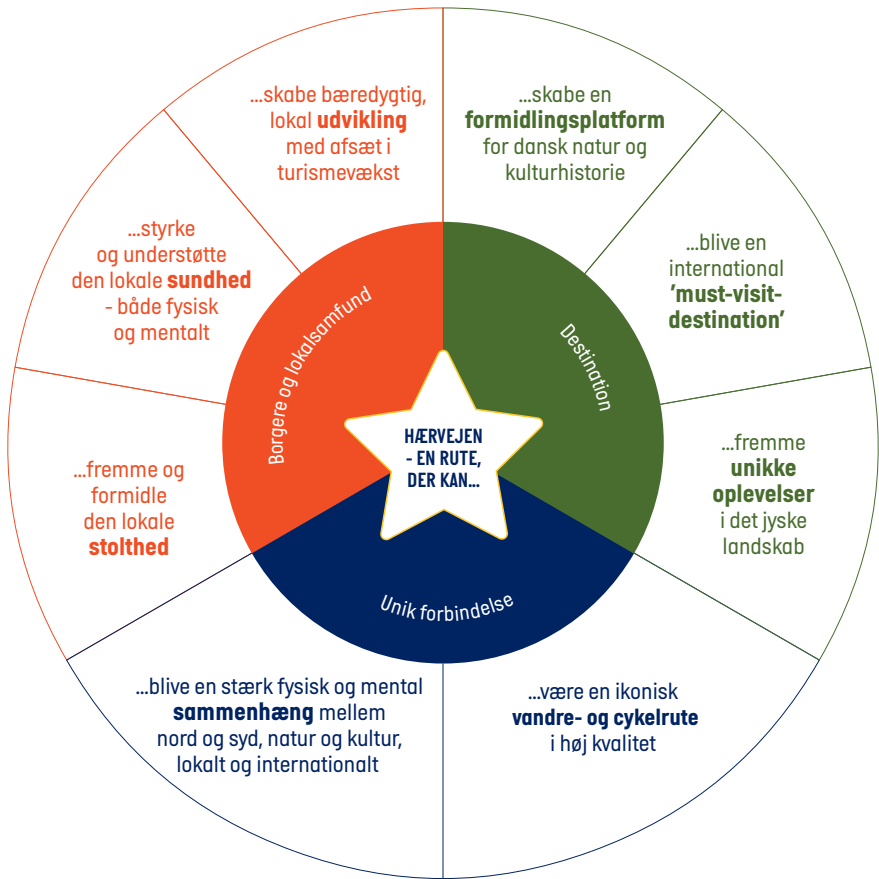
Med afsæt i Hærvejen skal lokale samfund og erhverv være med til at skabe en udvikling, der bidrager til rutens internationale gennemslagskraft som en 'must see' cykel- og vandredestination. En udvikling, der skal afføde lokal vækst også i skuldærsæsonerne og sikre, at brugerne af Hærvejen altid har steder at spise og drikke, sove og opholde sig. På Hærvejen møder det lokale det internationale.

### KORT OM HÆRVEJEN

**Hærvejens historie går tusinder af år tilbage. Som tidligere tiders hovedfærdselsårer var Hærvejene de veje, hvor alle havde ret til at færdes.**

Allerede i Jyske Lov fra 1241 beskriver 'Kongens Hærstræder' de større veje til fjerne steder for at adskille dem fra dagligdagens småveje til marker og landsbyer. I 1930'erne navngiver arkæologen Hugo Matthiesen tidligere tiders vejspor samlet som Hærvejen, der kommer fra det tyske udtryk 'Heerweg'.

- Vandrerruten er 638 km lang og cykelruten 454 km lang
- Cykelruten er etableret i 1989 og kendt som national cykelrute nr. 3
- Vandrerruten er etableret i 1992 fra Viborg og sydpå og i 2014 nord for Viborg
- 100 km af Hærvejens vandrerrute og 40 km af cykelruten løber på Naturstyrelsens arealer
- Ruterne løber gennem 3 regioner, 17 kommuner, 7 destinationsselskaber
- Hærvejen indgår som en del af pilgrumsruten mellem Trondheim i Norge og Santiago de Compostela i Spanien





# LOKAL UDVIKLING



FOTO: Hærvejen

**Hærvejen skal bruges som løftestang for lokal udvikling af fællesskaber, aktiviteter og erhverv. Initiativerne skal komme både lokale og gæster til gode og fremme eksisterende og nye kvaliteter.**



FOTO: BARK Rødgivning

Udviklingsprincipperne for Hærvejen er blandt andet at både beskytte og benytte naturen, at koncentrere udviklingen og lade investeringer skabe en positiv spiral for udviklingen.

Med en målrettet strategisk satsning på udvalgte indsatsområder skal der skabes en klar retning for de ønskede investeringer i lokalsamfundene langs Hærvejen. Hvis kommunerne går forrest med at prioritere og investere i udvalgte områder, skaber det grundlag for, at de offentlige og private investeringer sammen kan skabe en positiv spiral. Destinationsselskabernes kompetencer og viden omkring hvad besøgende efterspørger, skal bringes i spil ift. Hærvejsaktørerne, så de får de bedst mulige forudsætninger for udvikling af eksisterende og nye produkter.



FOTO: Anne Sophie Petersen

Et første vigtigt skridt i udviklingen er at skabe det nødvendige datagrundlag om brugernes adfærd, ønsker og forbrugsmønstre, der giver et veldokumenteret empirisk grundlag for potentielle investorer at træffe beslutninger på.



FOTO: VEGGI EbyAnjaRathje









## BÆREDYGTIG TURISMEUDVIKLING

Bæredygtig turismeudvikling bygger på en helhedsorienteret tankegang, hvor samtlige led af turismen er en del af en samlet værdikæde.

Hærvejen skal som en stærk destination for vandring og cykling bidrage til bæredygtige løsninger miljø- og naturmæssigt, økonomisk samt socialt og kulturelt. I det videre arbejde med bæredygtighed er de strategiske udviklingsprincipper et filter at prioritere fremtidens tiltag gennem: flere ud i naturen, øg kvaliteten, koncentrer udviklingen, benyt og beskyt naturen, samt at investeringer skal skabe en positiv spiral.



## Miljø- og naturmæssig bæredygtighed

Ved at øge kvaliteten af ruterne skal Hærvejen blive en mere attraktiv destination, der motiverer flere til cykling og vandring i naturen - en bæredygtig ferieform.

I arbejdet med udvikling af ruten er balancen mellem benyttelse af ruten og beskyttelse af naturen omkring den vigtig, også set i forhold til prioriteringen af bæredygtige løsninger af faciliteter, f.eks. bæredygtige materialer og energiløsninger. Endvidere skal bæredygtige services være en faktor i samarbejdet med destinationselskaberne og andre aktører.



## Økonomisk bæredygtighed

Hærvejen skal fungere som en platform for lokal økonomisk værdiskabelse ved at øge rutens kvalitet samt ved at levere det nødvendige datagrundlag for videre erhvervsudvikling og investeringer. En vigtig indsats i forlængelse af dette er prioriteringen i samarbejde med kommuner og lokalsamfund af, hvor det er mest hensigtsmæssigt at koncentrere udviklingen.

Udvikling Hærvejen skal prioritere at få øget viden om, hvilke behov der efterspørges af brugerne samt hvordan de kan udvikles i en sammenhæng, der øger den lokale vækst.



## Social og kulturel bæredygtighed

Hærvejen skal danne grobund for, at såvel eksisterende som nye fællesskaber kan vokse gennem aktivitet langs Hærvejen. Hærvejen fordrer en måde at være sammen på, og netop samvær og nærvær er en værdi, der skal indtænkes rammer og rum for i indsatserne for udviklingen af ruten og livet langs den.

Hærvejen aktiverer på en gang vores forankring i fortiden og i nutiden. Denne forankring skal understøttes gennem udviklingen af formidling og oplevelsesrum, hvor vi både kan lære noget og være sammen om det.



# UDVIKLINGSPRINCIPPER

Principperne skal være retningsgivende for en fremtidig bæredygtig udvikling og skal samlet fungere som et filter, man kan prioritere fremtidige indsatser, tiltag og projekter ud fra. Principperne konkretiseres på følgende sider i en række indsatsområder og tiltag.



**Flere ud i naturen**



**Øg kvaliteten**



**Koncentrer udviklingen**



**Beskyt og benyt naturen**



**Investeringer skal skabe en positiv spiral**





# FEM INDSATSER

**Et kvalitetsløft af Hærvejen kræver en række prioriterede indsatser, som på den korte og lange bane vil kunne bidrage til realiseringen af visionen og ambitionen for ruten.**

Et løft af Hærvejen kræver først og fremmest en opgradering af selve vandre- og cykelruten. Et kvalitetsløft skal øge rutens samlede værdi og skabe et fundament for, at foreningsliv, erhvervsaktører og lokale borgere kan udvikle aktiviteter i tilknytning til Hærvejen og tiltrække de nødvendige overnatningsmuligheder og services, som understøtter brugeroplevelsen. At koncentrere services, faciliteter og overnatning i Hærvejsknudepunkter skal danne et afsæt for, at de enkelte aktører – store og små – skaber værdi til hinanden og til de lokale samfund.

En opgradering af den fysiske rute kan ikke stå alene. En formidlingsindsats skal styrke aktiviteter og oplevelser langs ruten og få brandet til at stå skarpere. Det kræver et større kendskab til brugen, så indsatser, tiltag og midler kan anvendes de rette steder.

Strategien peger på 5 indsatsområder:

2

**Udvikling af  
overnatningskapacitet  
og service**

3

**Et skarpt brand  
og en styrket  
formidlingsindsats**

4

**Hærvejsknudepunkter**

5

**Bedre data og  
monitorering**

1

**Et kvalitetsløft af vandre- og cykelruten**









## Indsats 1

# ET KVALITETSLØFT AF VANDRE- OG CYKELRUTEN

I samarbejdet om udviklingen af Hærvejen er et samlet kvalitetsløft af vandre- og cykelruten afgørende for, at Hærvejen opnår lokal- såvel som national og international gennemslagskraft.

- **Kvalitetsbårne oplevelser**

Hærvejen skal tilbyde attraktive forløb gennem afvekslende landskaber og give både store og små natur- og kulturoplevelser, der er udviklet, formidlet og tilrettelagt efter gæsternes behov. En oplagt udviklingsmulighed er certificerede vandresløjfer i tilknytning til ruten.

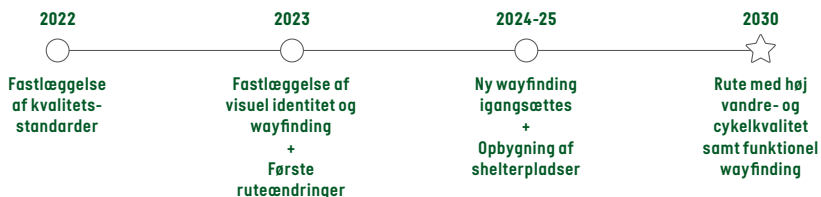
- **Overskuelig planlægning**

Et besøg på Hærvejen skal være overskueligt i planlægningen af turen og ude på ruten. Derfor skal etaperne have en passende længde, markerede start- og stopsteder samt regelmæssigt tilgængelige faciliteter, som imødekommer gæsternes behov.

- **Wayfinding**

Gennem et stærkt visuelt udtryk skal Hærvejen have en fælles fortælling i wayfinding, faciliteter og formidling, der giver en klar oplevelse af, at du nu er på Hærvejen. Langs ruten skal en tydelig, ensartet og regelmæssig afmærkning skabe tryghed på turen.

### MÅLSÆTNINGER:





## Indsats 2

# UDVIKLING AF OVERNATNINGSKAPACITET OG SERVICE

Hærvejen har brug for flere kvalitetsbårne og markedsrelevante overnatningsmuligheder og et større servicetilbud, hvis ruten for alvor skal være relevant for vandrere og cyklister, der ikke kun går den lille tur, men vil være på Hærvejen i flere dage.

- **Øget kvalitet og mere service**

Der er brug for overnatning med højere komfort og kvalitet samt et større udbud af servicetilbud og -faciliteter målrettet den mere komfortsøgende vandrer og cyklist.

- **Flere overnatningsmuligheder i spil**

Overnatningskapaciteten skal udvides og differentieres. Den eksisterende kapacitet skal udnyttes bedre og eksisterende funktioner og bebyggelser gentænkes.

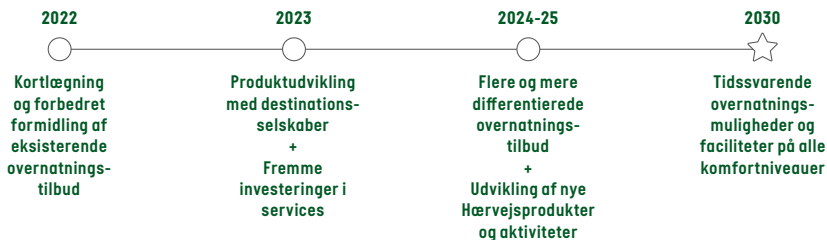
- **Udvikling af nye Hærvejsprodukter**

Der er brug for flere virksomheder og oplevelsesmuligheder langs Hærvejen for at højne udbud og kvalitet og tiltrække nye målgrupper.

- **Udvikling af lokale aktiviteter og formidlingstilbud**

Attraktioner langs Hærvejen er oplagte ankerpunkter for oplevelser, formidlingstilbud og lokale initiativer i tilknytning til ruten – både løbende og i større, samlede events.

### MÅLSÆTNINGER:



**HÆRVEJSHYTEN** Håndbygget træhytte på Hærvejen med bad- og sovefaciliteter, bålsted og sauna



FOTO: Owayy.dk

**GAMMEL STRAND CAMPING** Servicestation til cykler med luft til dækkene, olie til kæden og diverse værktøjer



FOTO: Michael Flukowski

**VAGABOND TOURS** Booking af særlige tilpassede vandre- og cykelferier med mulighed for bagagetransport



FOTO: Vagabond Tours

**TRAILCENTRE** Mødespot i naturen for både selvorganiserede brugere og idrætsforeninger



FOTO: Tegnet af Matters for DIF og LOA

**NATTELY BED & BREAKFAST I VIBORG** Overnatning nær Hærvejen tæt på byliv og kulturoplevelser - til et afbræk fra naturens ro



FOTO: NatteLy

**BLÅ STØTTEPUNKTER** Moderne shelters i den fynske natur tæt ved kysten



FOTO: VisitLangeland

CASES TIL INSPIRATION

## Indsats 3

# ET SKARPT BRAND OG EN STYRKET FORMIDLINGSINDSATS

Hærvejen skal være et brand og ikke blot en rute. Derfor har Hærvejen brug for en skarp kommunikation af, hvad ruten tilbyder med en fælles fortælling, grafisk identitet og wayfinding ude på ruten. Det skal binde Hærvejen sammen indadtil og udadtil.

- **En samlet fortælling om et kulturhistorisk ikon**

Hærvejens samlede brand skal styrkes af en fælles kernefortælling og profilere Hærvejen som et autentisk, kulturhistorisk ikon i Danmarkshistorien.

- **Fokus på lokale kvaliteter**

Der skal udvikles temaer til forskellige brugere – både borgere og gæster, som understreger natur- eller kulturkvaliteter.

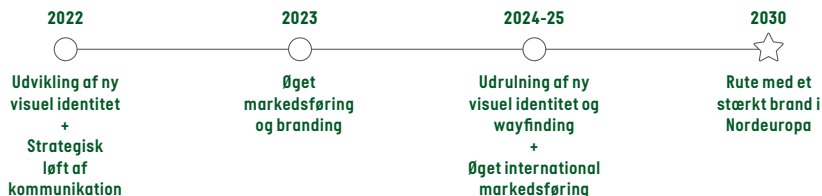
- **Bedre digital formidling**

Der er behov for at opgradere den digitale formidling, så den i højere grad er modtagerorienteret og matcher gæsternes behov før og under besøget.

- **Styrket markedsføring**

Ny markedsføring skal støtte op om Hærvejens brand og tænkes ind i kommunernes kommunikation til borgere, destinationernes markedsføringsindsats og events.

### MÅLSÆTNINGER:



## Indsats 4

# HÆRVEJSKNUDEPUNKTER

Langs Hærvejen skal stærke Hærvejsknudepunkter udvikles, hvor oplevelser, aktiviteter og services relaterende til Hærvejen koncentrerer. Knudepunkterne skal skabe bedre brugeroplevelser og et afsæt for, at klynger af aktører og levedygtige forretninger kan udvikles.

- **Byg videre på det eksisterende**

Udviklingen skal koncentrerer i knudepunkter, hvor der allerede er en eksisterende kritisk masse af services og gerne et stærkt lokalt engagement.

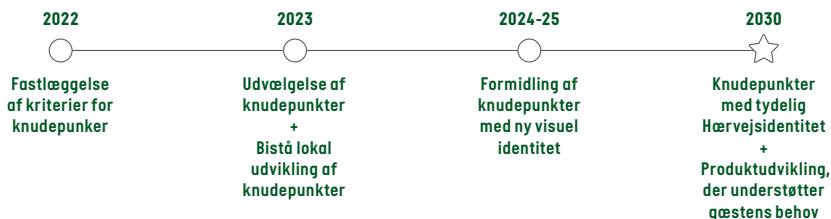
- **Strategisk placering**

Knudepunkterne skal så vidt muligt ligge, så de vandrende og cyklende kan overnatte, spise og købe ind på hver dagsetape.

- **Sammentænk initiativer og skab synergier**

Knudepunkter skal skabe værdi for borgere og gæster og danne grobund for et aktivt erhvervsliv, mange oplevelsестilbud og høj kvalitet. Knudepunkterne skal skabe en styrket identitet, højne kvaliteten og skabe en rygrad for investeringers placering langs Hærvejen.

### MÅLSÆTNINGER:



## Indsats 5

# BEDRE DATA OG MONITORERING

**Data- og vidensgrundlaget om brugerne af Hærvejen skal optimeres, så udviklingen af Hærvejen bliver målrettet mod gæsternes ønsker og behov og skræddersy effektive og bæredygtige løsninger og produkter.**

- **Empirisk grundlag for optimering**

Med et optimeret datagrundlag om brugernes antal, adfærd, motiver og præferencer skabes et vidensgrundlag, som understøtter en målrettet udvikling af Hærvejens kvalitet. Kombineret med international empiri gives et veldokumenteret afsæt for den strategiske udvikling af økonomisk bæredygtige løsninger.

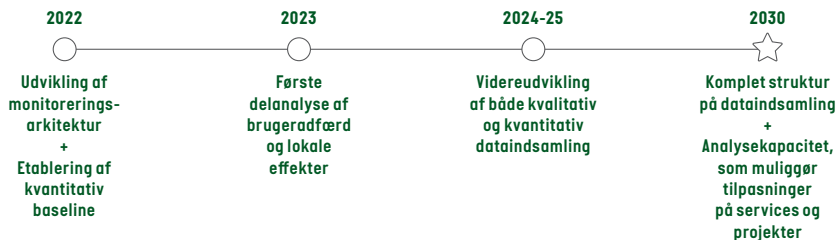
- **Dokumenteret effekt af tiltag og løbende justering**

Med en kontinuerlig indsamling af data skabes et vidensgrundlag, der kan kvalificere nye aktiviteter, initiativer og services samt den værdi, som Hærvejen skaber lokalt. En systematisk indsamling af data skal dokumentere Hærvejens udvikling over tid.

- **Evaluering af projekter og samarbejdsformer**

Et samlet evalueringsformat skal evaluere fremdrift og resultater med henblik på deling af viden om 'best practice' i samarbejdet omkring Hærvejen. Ligeledes etableres samarbejder med ind- og udenlandske samarbejdspartnere for at udveksle viden.

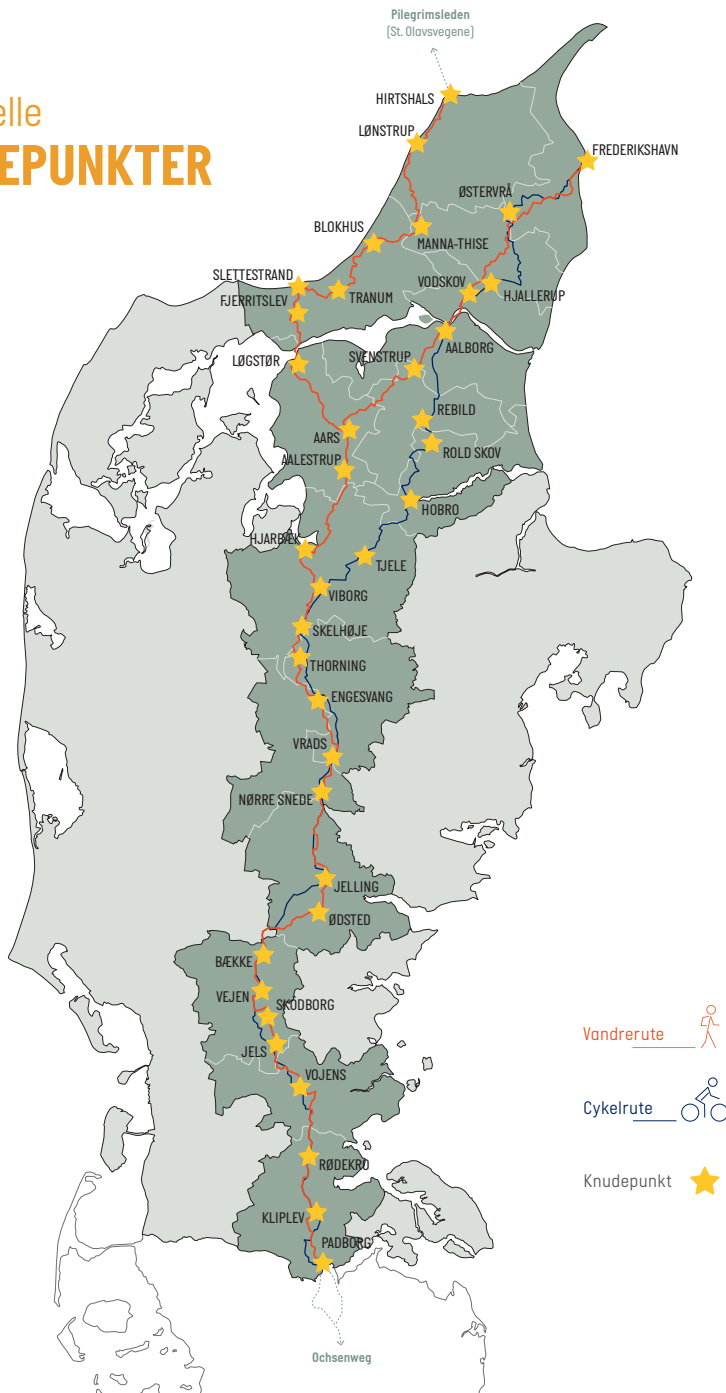
### MÅLSÆTNINGER:







# Potentielle KNUDEPUNKTER



# HÆRVEJEN I TAL

## RUTE:



Vandrerruten  
[km]

**638**



Cykelruten  
[km]

**454**



Kommuner

**15**



Destinations-  
selskaber

**7**



Vandreetaper

**25**



Cykeletaper

**17**

## OVERNATNING:



Shelterpladser

**55**



Bed & Breakfast

**109**



Kroer og hoteller

**73**



Herberger

**26**



Vandrehjem

**31**



Campingpladser

**24**

## FACILITETER:



Naturlejrpladser

**122**



Vandposter

**16**



Toiletter

**84**



Cykelpumpestationer

**15**



Teltpladser

**20**

## KOMMUNIKATION:



Facebook  
[følgere]

**8.000**



Instagram  
[følgere]

**1.300**



Hjemmeside  
[besøg i 2020]

**113.620**



App  
[downloads i 2020]

**9.389**



LinkedIn [ny]  
[følgere]

**146**



# SAMARBEJDS- FLADER

Det tværkommunale samarbejde mellem medlemskommunerne er essentielt for den samlede udvikling af Hærvejens ruter og lokale projekter. Samtidig er der talrige eksterne aktører og organisationer, der kan være med til at udvikle og løfte den rekreative infrastruktur op på den nationale dagsorden.

I Udvikling Hærvejen arbejdes der strategisk med relationsopbygning og -vedligehold til relevante samarbejdspartnere. Det er et dynamisk miljø og graden af samarbejde med forskellige samarbejdspartnere vil variere over tid. Nedenstående er et udsnit af potentielle samarbejdspartnere.



## **Relateret document 2/2**

**Dokument  
Navn:** kvalitetsstandard\_haervejen\_final  
2023.pdf

**Dokument  
Titel:** kvalitetsstandard\_haervejen\_final  
2023

**Dokument ID:** 7454813







# KVALITETSSTANDARD

## HÆRVEJENS VANDRE- OG CYKELROUTE





Vandrerute   
Cykelrute 



Hærvejen er en 638 km lang vandrerute og 454 km lang cykelrute. Cykelruten er National cykelrute nummer 3. Hærvejen løber gennem 15 kommuner med en strækning af betydelig længde samt krydser arealer for 7 enheder under Naturstyrelsen – 100 km på vandreruten og 40 km på cykelruten.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
1 OM ARBEJDET MED HÆRVEJENS KVALITET SOM RUTE	3
2 ETAPER, FACILITETER OG OPHOLD	5
3 SERVICES	8
4 TRYGHED OG TRAFIK	9
5 AFMÆRKNING, HENVISNING OG FORMIDLING	13
6 RUTENS UNDERLAG	15
7 RUTENS OMGIVELSER OG REKREATIVE KVALITET	17
8 OPLEVELSER OG FORMIDLING	20
9 HÆRVEJENS PERLER	21
10 KVALITETSSIKRING I DRIFTEN	22
5.1 AFMÆRKNING VANDRERUTEN (UDDYBNING AF KAPITEL 5)	24

Foto: Anne Sophie Petersen (side 4, 7, 15)  
Ditte Lavente (forside nederst, side 5, 12, 13, 14, 20, 26)  
Niels Fabæk (forside øverst, side 16, 21, 22, 25)  
Roar Paaske (side 11)

Kvalitetsstandarden er udarbejdet af en arbejdsgruppe nedsat af medlemskommunerne i Udvikling Hærvejen med faglig sparring fra Dansk Cykelturisme og Dansk Vandrelaug.

1. udgave 2023

# 1 OM ARBEJDET MED HÆRVEJENS KVALITET SOM RUTE

Målet med denne kvalitetsstandard er for det første at sikre, at de vandrende og cyklende får en rekreativ oplevelse i høj kvalitet på Hærvejen.

Hvis ikke oplevelsen af omgivelserne, underlaget samt oplevelser undervejs er høj, får brugerne ikke en god tur; de kommer næppe igen eller anbefaler ruten til andre.

For det andet skal ruten være trafiksikker at færdes på og opleves tryk.

For det tredje skal der i planlægningen af ruten sikres et niveau for faciliteter og services, der understøtter det daglige behov for toiletter og vand, pauser og ophold, overnatning, indkøb og bespisning.

Ovenstående indsatsområder er dækket af denne kvalitetsstandard, der indeholder anbefalede mål og aftalte mål, der skal være fuldførte enten i 2026 eller 2032.

## 1.1 Mål, strategi og vision for Hærvejen

Med kvalitetsstandardens aktiveres det grundlæggende indsatsområde Et kvalitetsløft af vandre- og cykelruten

fra "Strategi for udvikling af Hærvejen" (2022) med vægt på de vedtagne udviklingsprincipper: øg kvaliteten, flere ud i naturen, koncentrerer udviklingen og beskyt og benyt naturen.

Med kvalitetsstandardens er det målet at aktivere strategiens vision:

***Hærvejen – en ikonisk vandre- og cykelrute med lokal værdi og international tiltrækningskraft.***

***Med sine tusinde års Danmarks-historie og hundreder af kilometers rejse gennem Jyllands landskaber og kulturhistorie knytter Hærvejen sammenhæng mellem fortid og nutid, mellem syd og nord, mellem det indre og ydre. På Hærvejen får du bevægende oplevelser.***



### DET ANBEFALES, AT HÆRVEJENS VANDRERUTE:

- Har så meget natursti som muligt
- Undgår asfalt
- Har så lidt grusvej som muligt
- Er afvekslende
- Undgår befærdede veje, herunder cykelstier, og industrialiserede områder
- Passerer udsigtspunkter og naturscenerier samt om muligt kulturelle punkter
- Formidler Hærvejens historie



### DET ANBEFALES, AT HÆRVEJENS CYKELRUTE:

- Løber på asfalt eller fast grus
- Undgår løst underlag som sand og jord
- Er afvekslende
- Undgår befærdede veje og industrialiserede områder
- Passerer udsigtspunkter og naturscenerier samt om muligt kulturelle punkter
- Formidler Hærvejens historie

## 1.2 Målgrupper

Målgruppen på Hærvejen er komfortvandreren- og cyklisten, der vandrer eller cykler i få dage, og som ønsker et vist niveau i komfort og kvalitet. Derudover er det den 'hårde' vandreren og cyklisten, der færdes over længere strækninger i flere dage og gerne overnatter på et herberg eller i et shelter. Endeligt er det dagsturisten der vandrer en dag på Hærvejen eller på en af rutens certificerede vandresløjfer.

## 1.3 Bæredygtighed

Hærvejen skal som en stærk destination for vandring og cykling bidrage til bæredygtige løsninger miljø- og naturmæssigt, økonomisk, kulturelt og socialt langs ruten. I kvalitetsstandarden er der lagt vægt på bæredygtighed gennem anbefalinger af miljørigtige materialer. Samtidig er det hensigten at øge den økonomiske, kulturelle og sociale bæredygtighed langs ruten ved at bidrage til de lokale samfund med en rute i høj kvalitet, nye mødesteder og en stærk formidlingsmæssig sammenhæng langs ruten.



## 1.4 Visuel identitet

Hærvejen har udviklet sin egen visuelle identitet. Hensigten med denne er blandt andet at skabe en stærk fysisk og fortælle-mæssig sammenhæng og identitet langs hele ruten. For brugernes skyld og for det fælles hensyn i samarbejdet er det derfor et mål, at den fælles visuelle identitet altid er et grundlag, når der skal etableres nyt langs ruten. I forlængelse heraf må det dog bero på en lokal vurdering af, om den visuelle identitet skal tillempes lokale forhold.

## 1.5 Sammenhæng mellem kvalitetsstandard og metoder til fysisk gennemgang af Hærvejen

I 2023 er Hærvejen blevet gennemgået af professionelle konsulenter med fokus på bl.a. trafik og tryghed, oplevelser, underlag og landskab for at få et samlet billede af ruten og de enkelte etapers kvalitet. Der er udviklet en metode for vandreruten og en for cykelruten, der pointsætter de enkelte værdier som tryghed, landskab, underlag mv. Metoderne er forskellige for vandre og cykelruten.

Mål og indsats supplerer hinanden på tværs af rute-gennemgangens metoder og denne kvalitetsstandard, men de er ikke enslydende og kan derfor ikke læses en til en.

## 1.6 Vejdirektoratets Principper for De Nationale Cykelruter

Vi har i denne kvalitetsstandard for den del af anbefalinger og mål, der vedrører cykelruten til en vis grad indarbejdet de principper, som Vejdirektoratet i 2023 har vedtaget i *Principper for de Nationale Cykelruter*.

Principperne skal anvendes som vurderingsgrundlag, når kommuner ansøger om ændringer af de eksisterende Nationale Cykelruter, eller hvis der skal planlægges en ny National Cykelrute. Det er dog for Vejdirektoratet også et håb, at kommunerne vil se principperne som et brugbart værktøj til brug for forbedringer/opgraderinger af eksisterende Nationale Cykelruter. Alle principperne i rapporten er udformet som anbefalinger til ruterne og stierne, som generelt bør følges.

Find de relevante rapporter på [cykelviden.dk](http://cykelviden.dk) samt grundlaget for Vejdirektoratets administration af om-lægninger på de nationale cykelruter på: Administration af Nationale Cykelruter ([vejdirektoratet.dk](http://vejdirektoratet.dk))





## 2 ETAPER, FACILITETER OG OPHOLD

**Etaperne er grundstenene i de vandrende og cyklendes planlægning og dagsoplevelser. En etape skal være tilrettelagt med særlig vægt på en høj rekreativ værdi samt adgang til oplevelser af Hærvejens egen historie.**

For at møde gæsternes behov for at spise og sove efter en dagstur skal etapernes start/slutsteder gerne ligge tæt på servicemuligheder som indkøb, overnatning i en seng samt offentlig transport.

En vandrer går typisk 15-20 (25) km dagligt. En cyklist cykler typisk 40-60 km om dagen. Indenfor disse distancer skal det derfor sikres, at brugerne af Hærvejen dagligt møder faciliteter og services, der dækker behovene for vand og toiletter, overdækkede pausesteder og muligheden for at vælge mellem at sove primitivt eller i en seng. Det giver brugerne forudsigelighed, gør planlægningen lettere og sikrer dagsture, hvor de basale behov er imødekommet.



Vandreruten

**ETAPER**

**AFTALTE MÅL 2026**

Vandrerutens etaper har en vejledende længde på 15-22 km dog under hensyn til lokale forhold som for eksempel, at en aktivering af byerne som start/slutsteder for etaper kan veje tungere end hensynet til etapernes længde.



Cykelruten

**ETAPER**

**AFTALTE MÅL 2026**

Cykelrutens etaper har en vejledende længde på 40-60 km dog under hensyn til lokale forhold som for eksempel, at en aktivering af byerne som start/slutsteder for etaper kan veje tungere end hensynet til etapernes længde.



Vandre- og cykelruten

## FACILITETER OG OPHOLD AFTALTE MÅL 2026

**Alle etapers start/slut steder skal have:**

- En adresse
- Et orienterende formidlingsskilt
- Et mødested for de lokale og for de vandrende/cyklende, hvor det er rart at opholde sig, derfor gerne bænke.

**Ligger etapens start/slutsted i naturen skal der derudover være:**

- Nærhed til en p-plads til mindst 4 biler
- Et overdækket borde-bænkesæt eller overdækket spisemulighed
- Toilet, gerne 'træk og slip' og ellers muld *(Der kan henvises til faciliteter som vand/toilet der ligger 3-400 meter væk fra startstedet.)*
- Drikkevand
- Gerne adgang til offentlig transport eller flextrafik.



Vandre- og cykelruten

## FACILITETER, OPHOLD OG SERVICES ANBEFALEDE MÅL 2026

**Alle etapers start/slutsteder skal gerne have adgang til:**

- Offentlig transport
- Indkøb af dagligvarer
- En en aktør som f.eks. B&B, der tilbyder senge at sove i
- Hvis start/slutstedet ligger i naturen skal der gerne være nærhed til services som indkøb, bispisning og overnatning i rimelig gåafstand op til 2-3 kilometer.

Hvis ikke det er muligt, skal der på ruten gerne være adgang til services som indkøb, overnatning i en seng og spisesteder hver 15-20 km på vandrerruten og hver 25 km på cykelruten.



Vandre- og cykelruten

## FACILITETER OG OPHOLD AFTALTE MÅL 2026

### Lejrpladser

På vandrerruten skal der være fri adgang til brugen af en lejrplads for hver mindst 15-20 km og på cykelruten hver 25 km med adgang til:

- Shelter\*
- Vand\*\*
- Borde og bænke
- Ildsted (gerne med brænde)
- Gerne affaldsstativ
- Toilet
- Formidlingsskilt

Pladsens kapacitet i shelterpladser skal gerne være til mindst 5-6 personer. Henvis gerne til andre shelterpladser nær ruten, så kapaciteten for primitive overnatningspladser på ruten øges.

\* På cykelruten kan der henvises til en shelterplads der ligger op til 2 km fra ruten, dog skal der på selve ruten være mulighed for overdækket ophold med ovenstående faciliteter men eventuelt uden shelter.

\*\* Der kan henvises til en vandpost, der ligger op til 300-400 meter væk fra lejrpladsen.





Vandreruten

## AFTALTE MÅL 2026

### Bænke

På vandreruten skal stå en bænk eller et borde-bænkesæt hver 4-5 km langs hele ruten gerne ved udsigter eller steder, der indbyder til naturligt ophold.

## VEJDIREKTORATET ANBEFALER

### Toiletter og vand

Vejdirektoratet anbefaler i *Principper for de Nationale Cykelruter*, at toiletter og vandposter bør sikres med et interval på max. 10 km. En anbefaling der både kan gælde for Hærvejens vandre- og cykelrute.

### Bænke

Vejdirektoratet anbefaler i *Principper for de Nationale Cykelruter*, at muligheden bør sikres for at sidde på en bænk eller et bord-bænkesæt, som ligger umiddelbart på cykelruten med et interval på max. 5 km.



# 3 SERVICES

**Daglig adgang til services som indkøb, bespisning og overnatning i en seng er essentielle for den gode vandre- og cykeltur.**

Services kan ligge spredt langs ruten, men det anbefales, at der indenfor hver 15-20 km på vandrerruten og 25 km på cykelruten er adgang til et knudepunkt med en koncentration af særlige services (se tabel).

Knudepunktet skal gerne indbyde til et hyggeligt ophold f.eks. gennem et mødested med bænke, et hærvejsskilt mv. Hærvejsbrugerne er gæster, der gerne vil bydes velkomne og ønskes god tur. Tænk gerne i muligheder for lokalt værtskab.

Knudepunktet kan også være et start/slutsted for en etape.

Udover de koncentrerede services i knudepunkterne anbefales det, at der ved etapernes start/slut sted gerne fra 2026 skal være adgang til offentlig transport, indkøb af dagligvarer, senge at sove i. Hvis start/slut ligger i naturen skal der gerne være nærhed til services som indkøb, bespisning og overnatning i rimelig gåafstand op til 2-3 kilometer (se side 5).

## **Partnerskaber og samarbejde**

Etabler dialog og samarbejder med herberger, foreninger, frivillige og erhverv som lokale ambassadører for eller værter i deres by og egn samt om muligheden for, at de kan servicere gæsterne med se anbefalede services.

## **Værtskab**

Det er godt værtskab at byde hærvejsgæsterne velkomne, at anerkende og hylde den fysiske anstrengelse på en tur i 'i det ukendte', og ønske videre god tur – både undervejs på ruten og ved rutens start- og slutsteder. Det er godt værtskab at sikre skabe gode rammer, hvor det er behageligt at opholde sig og let at orientere sig.



## Vandre- og cykelruten **SERVICES OG KNUDEPUNKTER** **ANBEFALEDE MÅL 2026**

**For at være et knudepunkt skal der være adgang til:**

- Indkøb i en dagligvarebutik, der er min. åben kl. 8-18
- Overnatning. Vi anbefaler, at der er flere overnatningssteder samt gerne forskellige typer af serviceniveau
- Bespisning eller alternativt f.eks. købmand, hvor der kan købes retter, der er klar til at spise.
- Toilet og vand

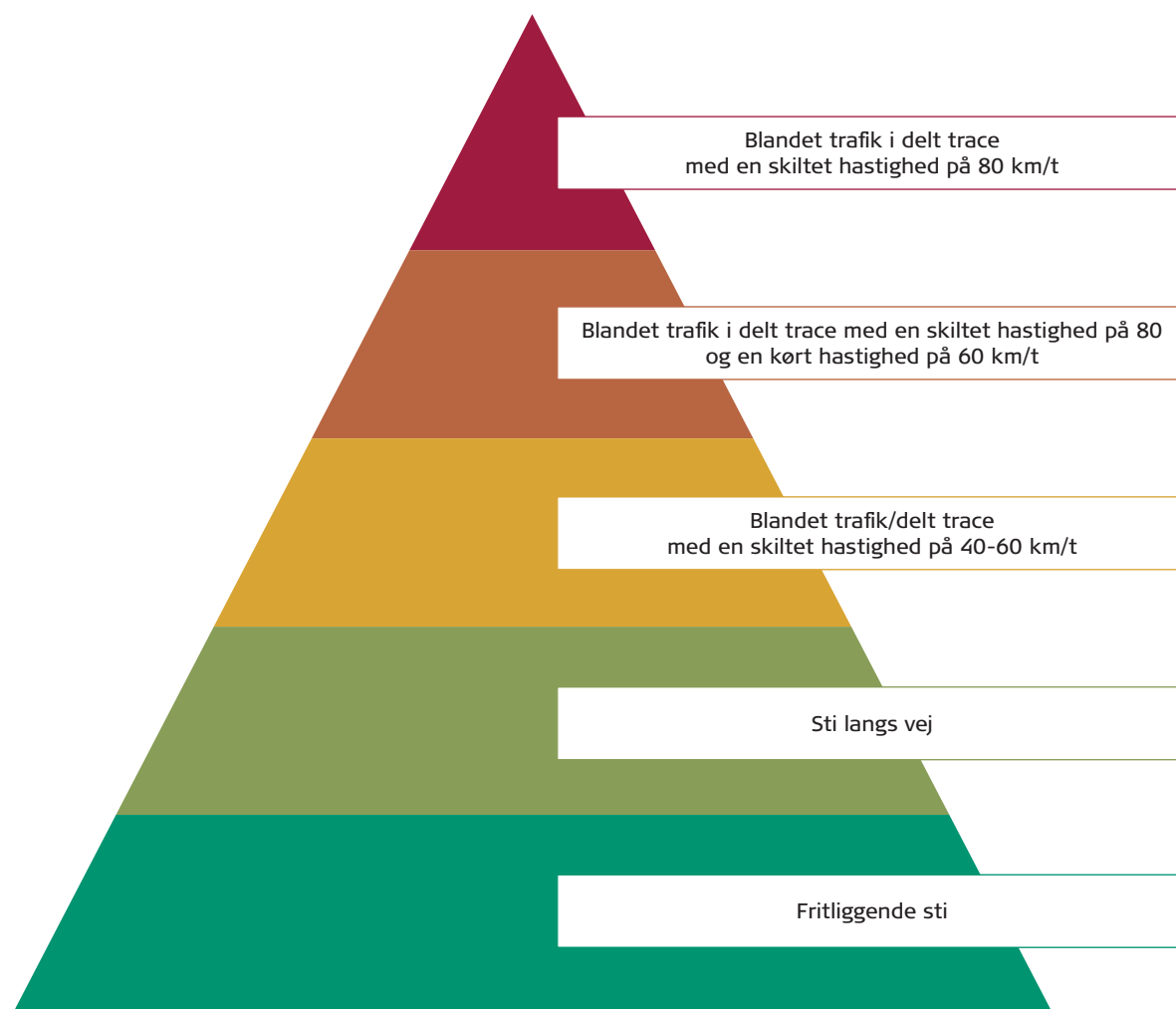
**Andre anbefalede servicemuligheder er:**

- Bespisning (cafe/restaurant/andet)
- oplade elcykel, mobiltelefon
- tage et bad
- opbevare bagage
- tanke vand
- købe en madpakke
- få bagagetransport
- på cykelruten adgang til servicering af cykel og/eller køb af lappegrej, pumper mv.
- parkere cykler
- Kollektiv trafik

# 4 TRYGHED OG TRAFIK

En rute skal være sikker at færdes på og tryk i oplevelsen. Faktorer som hastighed, årsdøgnstrafik<sup>1</sup> (ÅDT), (trafiktryk), andel af tunge køretøjer og delt trace med andre trafikanter er essentielle. Jo lavere ÅDT, jo lavere hastighed og lethed i at orientere sig om andre trafikanter, jo bedre og tryggere opleves ruten.

Hensigten er at undgå at dele trace med andre primært motoriserede trafikanter, og her er især bilernes kørt hastighed og mængde afgørende. Grundlæggende kan man for både cykel- og vandrerruten anbefale mest fra bunden og ikke noget fra toppen.



<sup>1</sup> Årsdøgnstrafik

Ved årsdøgntrafikken (ÅDT) forstås trafikken pr. døgn opgjort som gennemsnit over hele året. Denne opgørelsesmåde anvendes som et sammenfattende udtryk for færdselsmængden på et givet sted (eller strækning).



Vandre- og cykelruten

## TRYGHED OG TRAFIK

### ANBEFALEDE MÅL 2026

## I DEN BLANDEDE TRAFIK UDENFOR BYMÆSSIG BEBYGGELSE

### Årsdøgns trafik (ÅDT)

At vandre- og cykelruten ikke løber på veje med en årsdøgns trafik (ÅDT) på mere end 500 køretøjer i døgnet. Anbefalingen indgår som et max antal i Vejdirektoratets *Principper for de Nationale Cykelruter*.

### Stier langs veje i blandet trafik uden for bymæssig bebyggelse

Stier langs en vej i blandet trafik uden for bymæssig bebyggelse (fortove, stier, cykelbaner, dobbeltrettede stier, ensrettede stier; altså stier langs veje, der hovedsageligt følger vejens forløb) bør kun undtagelsesvist anvendes og kun på kortere strækninger af Hærvejens forløb. Disse veje er ofte meget trafikerede, og det kan opleves som ubehageligt at færdes tæt ved hurtigkørende biler, derudover er der ofte meget få oplevelser langs disse veje.

### Tung trafik

Hvis vejen giver adgang til funktioner med meget tung trafik fra f.eks. maskinstationer eller grusgrave, bør strækningen ikke indgå, hvis ruten forløber i den blandede trafik på vejarealet.

### Principper for De Nationale Cykelruter

Vejdirektoratet har udgivet *Principper for de Nationale Cykelruter* med principper, der skal overholdes ved omlægninger af de nationale cykelruter. Vi anbefaler, at Hærvejen som National cykelrute 3 følger disse principper langs hele ruten.

### Hastighed

Den tilladte hastighed på bilveje vil typisk være den generelle hastighedsgrænse på 80 km/t. Den reelle kørehastighed på disse veje anbefales dog kun at være omkring 60 km/t (85% fraktil), hvis strækningen skal indgå i Hærvejens rutenet. Anbefalingen indgår som et 'bør' i Vejdirektoratets *Principper for de Nationale Cykelruter*.

### Sikkerhed i den blandede trafik

En del af Hærvejens forløb omfatter veje, hvor biltrafikken og cykeltrafikken er blandet på vejarealet. Det er vigtigt, at de trafikale forhold på disse veje er sådan, at de vandrende og cyklende føler sig trygge og er sikre ved at færdes sammen med biltrafikken.

### Kan vandrerruten ikke føres væk fra veje med ÅDT på mere end 500 i døgnet må:

vandrerruten højst forløbe 300 meter ad gangen i den blandede trafik på vejarealet på en vej med en ÅDT på mere end 500 og op til 1.000 i døgnet, hvis ruten løber i den blandede trafik på vejarealet.

### Kan cykelruten ikke føres væk fra veje med ÅDT på mere end 500 i døgnet må:

cykelruten højst forløbe 2000 meter ad gangen på en vej med en ÅDT på mere end 500 og op til 1.000 i døgnet, hvis ruten forløber i den blandede trafik på vejarealet.



## I DEN BLANDEDE TRAFIK I BYMÆSSIG BEBYGGELSE

Etabler en trafikssikker ruteføring gennem byområder. Benyt gerne allerede eksisterende trafikssikkerheds foranstaltninger som krydsninger ved lyskryds med signal eller helleanlæg.

Ruteføringen bør søge grønne områder og attraktive bydele.

Ruteføringen bør over længere forløb undgå fortove og stier langs trafikerede veje.

For cykelruten anbefales det at følge Vejdirektoratets *Principper for De Nationale Cykelruter* (2023) for strækninger i bymæssig bebyggelse.

## CYKELSTI, DELT TRAFIK VANDRERE OG CYKLISTER

Det anbefales, at vandrere og cyklister ikke deler samme ruteforløb typisk på en cykelsti, da det skaber trafikal utryghed.

Er det ikke muligt at adskille færdsel for vandrende fra cyklende anbefales det at markere hvilken del af stien, der er dedikeret til færdsel af henholdsvis vandrende og cyklende.





Vandre- og cykelruten

## TRYGHED OG TRAFIK

### ANBEFALEDE MÅL 2032

I byzoner samt på trafikerede veje (typisk gennemfartsveje og fordelingsveje) kan der afhængigt af de lokale trafikale forhold iværksættes forskellige greb, der efter en lokal vurdering højner trafikikkerheden. Herunder er listet en række mulige løsninger, der kan tages i brug.

#### Langs trafikerede veje

Etabler gerne cykelbaner, cykelstier eller dobbelttreppede cykelstier langs vejen

#### Krydsninger af veje

Ved krydsning med trafikveje og fordelingsveje bør der være krydsningsfaciliteter. Krydsningsfaciliteter kan udføres som midterheller, stitunneller, stibroer eller i bymæssig bebyggelse som signalanlæg eller hævede flader. Endelig kan der med fordel etableres vigearealer (cykelsløjfer), hvor cyklister eksempelvis i T-kryds skal krydse over på en sidevej.

Se mere i Vejdirektoratet: *Håndbog Krydsninger mellem veje og stier*

#### Lokale veje

Lokalveje kan etableres som 2 minus 1 veje.

#### Bomme

Bomme og deres opsætning skal følge Vejdirektoratets regler samt tillade en cykel med trailer at passere let igennem.







# 5 AFMÆRKNING, HENVISNING OG FORMIDLING



Vandre- og cykelruten

**AFMÆRKNING OG HENVISNING**

**AFTALTE MÅL 2025**

## Afmærkning

Rutevejvisning skal altid være entydig og kontinuert, og sikre at den leder de vandrende og cyklende fra start til mål på en tryk og sikker måde.



**Vandrerutens afmærkning** skal følge vejledningen fra *European Ramblers Organisation*.

### Tilføjelse:

på længere strækninger uden retnings skift skal der afmærkes hver 400 m. som en beroligelse for den vandrende (Se henvisning til regler på side 24)



**Cykelrutens afmærkning** skal følge Vejdirektoratets *Håndbog vejvisning for cyklister*.

### Tilføjelse:

På længere strækninger uden retnings skift skal der afmærkes for hver 3 km.

## Henvisning til nær- og fjernmål

Hvor de lokale forhold og en eventuel lav frekvens af services og faciliteter gør det relevant skal der på vandre- og cykelruten henvises til nær og fjernmål for services, faciliteter, byer og oplevelser uden for ruten i en vejledende afstand af op til 2 km.



Vandre- og cykelruten

## ORIENTERENDE FORMIDLINGSSKILT AFTALTE MÅL 2025

### FORMIDLINGS- OG ORIENTERINGSSKILTE

På etapernes start/slutsteder og mødesteder i byer, der er knudepunkter skal stå et skilt, der fungerer som en portal til området og dets særlige landskab, natur, historie, oplevelser, faciliteter og services.

#### Indhold:

- Kort over området i relevante udsnit med angivelse af faciliteter som vand, toiletter og overdækket ophold samt gerne tekstbaseret angivelse af afstand til målet.
- Services som indkøb, bespisning og overnatning kan formidles med henvisning til en digital løsning.
- Ved etapens start/slutsteder orientering om lokale natur- og kulturoplevelser samt faciliteter på etappen før og efter.
- Sprogversionering.

### FORMIDLINGSSKILTE VED SEVÆRDIGHEDER

#### Indhold:

- Formidling af lokale natur- og kulturoplevelser.
- Sprogversionering.



# 6 RUTENS UNDERLAG

**Rutens underlag har afgørende betydning for den vandrende og cyklendes oplevelse.**

For **den vandrende** er naturstier og jordveje det mest behagelige at vandre på og er det, vi anbefaler, at vandre-ruten løber mest muligt på. Grus vurderes som neutralt (hverken godt eller skidt at vandre på), mens asfalt er trættende for den vandrende; fysisk, fordi underlaget er hårdt. Oplevelsesmæssigt er det desuden ensformigt, fordi asfalterede forløb ofte løber meget lige ud.



Vandreruten  
**UNDERLAG**

**ANBEFALET MÅL 2026**

At vandreruten højst har asfalt som underlag på 25% af en etape.

**Kan ruten ikke føres væk fra asfalt, anbefales følgende:**

Så vidt muligt at afbryde sammenhængende strækninger på asfalt ved at føre ruten ind på andet underlag.

At etablere gode rekreative oplevelser og pausesteder undervejs på strækningen.

For **den cyklende** er det hårdt at cykle på løst underlag som groft grus og jord. Cyklen kommer i svingninger, huller giver en ujævn kørsel og mindsker den gode oplevelse. Asfalt og hårdt grus giver en god kørekomfort og en blanding af de to typer underlag højner oplevelsen af en varieret rute.



Cykelruten  
**UNDERLAG**

**AFTALTE MÅL 2026**

At cykelruten forløber på fast grus eller asfalt på alle veje. Ingen jord, sand eller løst grus.


**Følg gerne Vejdirektoratets anbefalinger:**  
PA, MB, leret grus, stenmel.









A hiker with a backpack is standing in a lush green forest, leaning against a tree trunk. The scene is filled with vibrant green foliage and sunlight filtering through the trees.

## 7 RUTENS OMGIVELSER OG REKREATIVE KVALITET

En væsentlig del af den samlede oplevelse af det at vandre og cykle er omgivelserne og deres sammenhæng med rutens underlag, trafikens hastighed og mængde, oplevelser undervejs og de sanseindtryk, man får. Hermed er det, der er absolut vigtigst i oplevelsen af en rute samtidig det, der er sværest at beskrive og sætte mål for; hele sammenhængen her benævnes den rekreative kvalitet.

For at skabe sammenhæng til de to metoder, der er udviklet til henholdsvis en gennemgang af vandrouten og cykelruten samt de udkomne ruterapporter (2023) er den tilsvarende point-værdi fra de to metoder angivet yderst til højre i tabellen. De to metoder inkluderer ikke helt de samme kriterier. Hvor metoden til vandreruten pointgiver omgivelser, vurderer metoden for cykelruten udover landskab/omgivelser også faktorer som underlag og tryghed. Derfor gælder nederste linje i hver række kun for cykelruten.



REKREATIV VÆRDI	NØGLEKRITERIER FOR OPLEVELSEN
9	<p><b>Tillægsord:</b> storslået/enestående</p> <p><b>I det åbne land:</b> går gennem attraktiv natur præget af mange landskabsændringer og af naturlig stilhed. Mange og til dels spektakulære elementer: udsigter, vand, skov og idyl.</p> <p><b>I by:</b> historisk bymiljø, f.eks. bindings-værkshuse, brostensgader, o. lign.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> sti og landskab går op i højeste enhed</p>
8	<p><b>Tillægsord:</b> flot, attraktivt</p> <p><b>I det åbne land:</b> strækningen går gennem landskaber, hvor natur udgør min. 50 % af de rutenære landskaber. Der er landskabsændringer og naturlig stilhed. Ingen landbrugsbygninger og industriallæg af betydning. Strækningen har en del elementer som udsigter, vand, skov, idyl.</p> <p><b>I by:</b> historiske miljøer, smukke huse og belægninger</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> tryk og komfortabel infrastruktur i eget tracé gennem attraktive områder.</p>
7	<p><b>Tillægsord:</b> dejligt</p> <p><b>I det åbne land:</b> natur udgør mindst 25 % af de rutenære landskaber, eller der er mange afvekslinger. Landbrugsbygninger, industriallæg mv. kan kortvarigt forstyrre harmonien. Strækningen har elementer som udsigter, udsyn, skov, vand, stilhed og idyl.</p> <p><b>I by:</b> Dejligt byområde med grønne beplantninger.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> tryk og komfortabel infrastruktur gennem afvekslende områder.</p>
6	<p><b>Tillægsord:</b> rart.</p> <p><b>I det åbne land:</b> rolige landskaber. Landbrug, industriallæg, vindmøller m.m. kan forstyrre på kortere strækninger, også med støj. Strækningen kan have elementer som udsigter, udsyn, skov, vand og idyl.</p> <p><b>I by:</b> afvekslende byggestil, grønne områder.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> tryk og komfortabel infrastruktur igennem neutrale landskaber.</p>
5	<p><b>Tillægsord:</b> neutral.</p> <p><b>I det åbne land:</b> ensformigt landskab uden særlige æstetiske værdier med marker, levende hegn, landbrug, mindre landsbyer, vindmøller og evt. højspændingsmaster. Evt. sporadisk støj fra veje og industri.</p> <p><b>I by:</b> Ensformigt parcelhuskvarter eller anden type byggeri.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> tryk eller komfortabel infrastruktur igennem neutrale landskaber.</p>
4	<p><b>Tillægsord:</b> kedeligt, uønsket.</p> <p><b>I det åbne land:</b> få ændringer i landskabet. Store marker og landbrug samt industriallæg dominerer. Evt. sporadisk støj fra veje og industri.</p> <p><b>I by:</b> ensformigt uden grønne omgivelser.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> tryk eller komfortabel infrastruktur igennem monotone landskaber.</p>
3	<p><b>Tillægsord:</b> ubehageligt, træls</p> <p><b>I det åbne land:</b> Landskab uden æstetisk værdi.</p> <p><b>I by:</b> industriområder.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> enten utryk eller ukomfortabel infrastruktur.</p>
2	<p><b>Tillægsord:</b> ubehageligt, utrygt.</p> <p><b>I det åbne land:</b> landskab uden æstetisk værdi.</p> <p><b>I by:</b> Aktivt industriområde.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> meget utryk eller ukomfortabel infrastruktur.</p>
1	<p><b>Tillægsord:</b> ulovligt, farligt</p> <p><b>I det åbne land:</b> landskab uden æstetisk værdi. Brede og stærkt trafikerede veje i tæt bolig – eller indutribeyggelse.</p> <p><b>I by:</b> industriområder med støj, røg og lugt.</p> <p><b>Oplevelse (gælder kun cykelruten):</b> ikke tilgængelig pga. lov- eller adgangsforhold.</p>

Skemaet er opdelt i tre grupper. Strækninger med de tre nederste værdier bør altid undgås. De tre midterste er acceptable, men betragtes som transportstrækninger uden positiv indflydelse på brugeroplevelsen. De tre øverste omhandler strækninger, der i særlig grad højner brugeroplevelsen.

			SAMMENHÆNG TIL METODER I RUTEGENNEMGANG	
	AFTALT MÅL 2026	ANBEFALEDE MÅL 2032	Svarende til pointskala vurdering af omgivelser på vandreruten	Svarende til pointskala vurdering af rekreativ værdi på cykelruten
			2,0	9
			1,8	8
	At 10% af hver etape har en værdi på 7 eller derover i omgivelser eller rekreativ værdi	At ruten på hver etape har en gennemsnitlig rekreativ værdi på 7 eller derover	1,6	7
	Rutens etaper har en gennemsnitlig rekreativ værdi på 6 eller derover		1,2	6
			0,8	5
	Ruten må højst forløbe på strøg med en rekreativ værdi på 5 på 25% af en etapes totale længde		0,4	4
			0	3
			0	2
			0	1

# 8 OPLEVELSER OG FORMIDLING

Hærvejen er en kulturhistorisk rute båret af en historisk fortælling og store naturoplevelser. Formidlingen af historiske steder og natur langs ruten er essentiel – særligt in situ – det var her det skete, eller her det kan ses! Ruten skal være båret af oplevelser på nationalt, regionalt og lokalt niveau.

Der skal skabes en stærk identitet for hver etape, hvor historisk og naturmæssige sammenhænge og oplevelser italesættes, formidles, iscenesættes.

## Hærvejen som pilgrimsrute

Hærvejens vandrerute er et led i de skandinaviske *The Routes of the Saint Olav Ways*, og cykelruten er en del af den europæiske *Eurovelo 3 Pilgrims Route*. Formidling af lokale steder relateret til den norske Olav den Hellige II (995-1030) samt pilgrimshistorie er derfor også relevant.

## Særlige oplevelser

På hver etape skal der gerne være mindst en særlig formidlet/iscenesat natur- eller kulturoplevelse.

Derudover kan der tænkes i udviklingen af større eller mindre oplevelser langs ruten som i det beskrevne herunder.



## Vandre- og cykelruten OPLEVELSER AFTALTE MÅL 2026

Hærvejens historiske rødder er en vigtig del af rutens ikoniske kvalitet. Der skal skabes et stærkt narrativ om Hærvejen langs hele ruten i formidlingen af oplevelser og historie. På alle etaper skal der være mindst en fortælling, der formidler Hærvejens historie.

Eksempler på kulturspor, der kan fortælle noget om Hærvejen eller anden af den historiske færdshistorie, er hjulspor, hulvejsspor, historiske broer, historiske overfartssteder, runesten, klynger af gravhøje, særlige stednavne, historiske steder med tilknytning til Hærvejen.

## Signaturoplevelser

En Signaturoplevelse er en større natur-, historie eller kulturoplevelse, der ligger ganske nær Hærvejen og som kan styrke vejens kernefortælling, brand og appel til vandrere og cyklister.

Signaturoplevelser skal spille ind i fortællingen om Hærvejen som en rute båret af det historiske og det autentiske. 'In situ' er derfor et vigtigt begreb, altså at det var her det skete! På Hærvejen får du store naturoplevelser samt et blik ind i landskabets fortælling om færdsel gennem tiden.

En Signaturoplevelse kan være en enkelt attraktion eller en klynge af oplevelser, der ligger i gåafstand fra hinanden.

## Mikrooplevelser

Planlæg mikrooplevelser. Ryd f.eks. for fine udsigter og sæt en bænk, før ruten forbi et æbletræ eller bærbuske, små hærvejsdepoter med sødt/drikkevarer/frugt, inddrag sjove stednavne, en hængekøje eller en bænk ved åen.

Mikrooplevelser er også et redskab til generelt løft af en kedeligere stræknings rekreative værdi.





## 9 HÆRVEJENS PERLER

Hærvejens perler er certificerede vandre- eller cykelruter langs Hærvejens vandre- eller cykelrute.

Hærvejens Perler skal være certificerede efter international standard enten gennem *Deutsches Wanderinstitut* eller *European Ramblers Association*.

Hærvejens Perler skal ligge i direkte tilknytning til vandre- eller cykelruten.





# 10 KVALITETSSIKRING I DRIFTEN AFTALTE MÅL 2023

**Drift og vedligehold er vigtige parametre for, at brugerne oplever, at ruten er god at færdes på. Det er derfor vigtigt, at der fastlægges procedurer for drift og vedligehold af Hærvejen samt at de fornødne ressourcer sikres.**

Ansvarlige for rutens vedligehold og drift er alt efter det aktuelle lodsejerforhold og lokale aftaler kommuner eller Naturstyrelsen.

## **Afmærkning**

Rutens afmærkning skal gennemgås for fejl og mangler hvert år i februar-april.

## **Bevoksning**

Ruten skal efter behov og lokale forhold siderums-beskæres for at sikre farbarhed samt synlighed af afmærkning.

Strækninger med beplantning bør køres igennem én gang om året for at sikre, at beplantning og bevoksning ikke er til gene for de vandrende og cyklende, dækker for skiltning, for oversigt ved vejkryds eller hindrer brug af borde/bænke.

Beplantning på cykelruten skal beskæres, så frihøjde over stien er mindst 2,75 m. Beplantning skal beskæres, så frihøjden over kørebanen er mindst 4,2 m – dette gælder også for den nærmeste meter uden for kørebane-kanten. Græs skal slås på relevante delforløb, omkring rutemarkering, infotavler og bænke<sup>2</sup>.

## **Sæson for toiletter, drikkevand og lejrpladser**

Kommunale toiletter, vandposter med drikkevand og lejrpladser skal holdes åbne mindst i perioden uge 14-42.

På hver etape skal der være mindst et helårsåbent toilet og vand med offentlig adgang.

## **Toiletter**

Kommunale toiletter langs ruten herunder muldtoiletter skal holdes rene og pæne og jævnligt rengøres i perioden uge 14-42.

## **Vandposter med drikkevand**

Offentlige vandposter med lokal brøndboring langs ruten skal følge gældende regler for vandets kvalitet.

<sup>2</sup> Vejdirektoratets *Principper for De Nationale Cykelruter* (2023) s. 46.



### Lejrpladser

Kommunale lejrpladser langs ruten skal holdes rene og pæne. Før jævnligt tilsyn i perioden uge 14-42 i forhold til opfyldning af eventuelt brænde og tømning af affald.

### Faciliteter

Udstyr knyttet til ruten: stenter, klaplåger, pæle, bænke, shelters, gangbrædder, trin, broovergange, infotavler og lignende skal løbende vedligeholdes og være tidssvarende og sikker i brug. Al rutens udstyr skal være funktionsdygtigt og i sikkerhedsmæssig forsvarlig stand.

### Ved vejarbejde eller anden afspærring

Lukkes dele af ruten midlertidigt skal informationen kommunikeres til brugerne og en alternativ ruteføring skal skiltes og afmærkes.

### Årsdøgnstrafik

Kommunerne bør hvert tredje år gennemgå de trafikale forhold for vandre- og cykelruten for at sikre at anbefalinger og aftaler om trafiktryk, hastighed og tung trafik i kvalitetstandarden er overholdt.

Trafikmængde kan tjekkes i Mastra (Vejdirektorats oversigt over trafiktællinger) ved tvivl. Der opereres med intervaller for døgntrafik:

ÅRSDØGNSTRAFIK	EKSEMPEL
0	Fritliggende sti
1-20	Ærindevej, Adgangsvej
21-200	Sekundær lokalvej, Boligvej
201-500	Primær lokalvej, Byvej,
501-2.000	Fordelingsvej
2.001-4.000	Fordelingsvej, Gennemfartsvej
4.000+	Gennemfartsvej, Motorvej

### Data

Data om faciliteter samt rutens forløb skal ved ændringer opdateres i GeoFa eller Udinaturen af den ansvarlige kommune. Ruteændringer skal også sendes til Udvikling Hærvejen for at sikre, at alle platforme er opdaterede.

### Ruteændringer af de Nationale Cykelruter og National Cykelrute 3

Alle ændringer af ruteforløb på Hærvejen National Cykelrute 3 skal godkendes af Vejdirektoratet. De Nationale Cykelruter administreres med hjemmel i "Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning" og på grundlag af vejregelhåndbogen "Vejvisning for cyklister". Bekendtgørelsen findes på [retsinformation.dk](https://retsinformation.dk), og vejreglen findes på [vejregler.dk](https://vejregler.dk).

### Revidering kvalitetsstandard Hærvejens vandre- og cykelrute

Forslag til ændringer af standardens tekst og indhold kan løbende sendes til Udvikling Hærvejens sekretariat. Kvalitetsstandarden bliver ved behov opdateret en gang årligt med småjusteringer. I 2027 og 2033 og derefter hvert femte år vurderes behovet for en revidering af standardens mål.



# 5.1 AFMÆRKNING VANDRERUTEN ( UDDYBNING AF KAPITEL 5 )



Vandrerruten

## AFMÆRKNING

### AFTALTE MÅL 2025

- Hærvejen skal være afmærket med Hærvejens eget piktogram
- Afmærkningen skal placeres i rutens længderetning og være synlig på afstand
- Piktogrammet skal placeres på pælen, så vinklen overstiger 45% i forhold til den, der kommer vandrende.
- Ruten skal afmærkes i begge retninger. Piktogrammerne skal være adskilte og hver især angive den aktuelle retning entydigt.
- Vejkryds skal afmærkes i begge retninger, så der ikke opstår tvivl om retnings-skift. Derfor skal der placeres en afmærkning før krydset, der angiver retningen for den ankommende. Efter vejkrydset skal der placeres et piktogram, der synligt for den vandrende i vejkrydset tydeligt angiver retningen. Op til 400 m længere nede ad rutens forløb skal der placeres en beroligelsesafmærkning.
- På lange strækninger, hvor ruten følger samme spor, skal der sættes beroligelsesafmærkning op hver 400 meter
- På lange strækninger med et entydigt forløb som på banesti, kan man udelade beroligelsesafmærkning og i stedet for med jævne mellemrum skabe tryghed i orienteringen for den vandrende ved at angive, hvor lang en strækning ruten følger banestien.
- I fælles forløb med andre ruter skal det være tydeligt, hvad der er Hærvejens forløb, og hvornår de to ruter skiller.
- Afmærkning af vandrerruten skal placeres på pæle og i byområder på et passende alternativ beregnet til formålet som eks. en stander i metal. Afmærkningen skal ikke placeres på andet materiel. Gennem byområder eller langs veje skal man være opmærksom på at placere afmærkningen i en hensigtsmæssig højde samt følge gældende lovgivning for afmærkning.
- På stier, grusveje eller smalle veje hvis bredde gør det let at orientere sig kan afmærkning i begge retninger placeres på samme pæl/samme vejside.
- På veje med midterstribe skal ruten afmærkes på hver side af vejen.



Baseret på en let revidering af (version 2015):

European Ramblers Association, General principles for waymarking  
[era-eww-ferp.org/internal/policies/](http://era-eww-ferp.org/internal/policies/)







## HENVISNINGER

### VEJDIREKTORATET

Håndbogen *Krydsninger mellem veje og stier*

Håndbogen *Vejkryds i byer*

Håndbøgerne om kryds i vejregelserien  
*Planlægning og projektering i åbent land*

Håndbogen *Vejvisning for cyklister*

Håndbogen *Fartdæmpere*

[cykelviden.dk](http://cykelviden.dk)

*Vejvisning på vandre- og rideruter*

### EUROPEAN RAMBLERS ASSOCIATION, VEJLEDNING OM AFMÆRKNING

Policies – European Ramblers Association  
([era-ewv-ferp.org](http://era-ewv-ferp.org))



## Bilagsforside

Dokument Navn:	Ansøgning til Frederikshavn Kommune.pdf
Dokument Titel:	Ansøgning til Frederikshavn Kommune
Dokument ID:	7603535
Placering:	Emnesager/Godkendelse af ændring af vedtægt for Thorshøj Kraftvarmeværk Amba/Dokumenter
Dagsordens titel	Godkendelse af ændring af vedtægt for Thorshøj Kraftvarmeværk Amba
Dagsordenspunkt nr	10
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	4

## Til Frederikshavn Kommune

Thorshøj Kraftvarmeværk ønsker at lave en vedtægtsændring i forhold til de eksisterende/gældende vedtægter.

Vi ønsker at ændre fra nuværende :

### § 5.1 Udtædelsesvilkår

Andelshavere indtrådt før 1. Januar 2010 :

Andelshavere, der er indtrådt før 1. Januar 2010, kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsår udløb.

Andelshavere indtrådt fra og med den 1. Januar 2010 :

Andelshavere, der er indtrådt fra og med den 1. Januar 2010, kan udtræde af selskabet med en måneds skriftligt varsel til udgangen af en måned, når der er gået fem måneder fra aftalens indgåelse.

Til fremover :

§ 5.1 Andelshavere kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftlig varsel til et regnskabsår udløb.

Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

Begrundelsen for vedtægtsændringen er at der fremover så vil være ens betingelser for alle andelshavere og varmeværket bedre vil kunne beskytte den investering der er lavet i fjernvarmestik til nye forbrugere.

Forslaget om vedtægtsændringen er blevet behandlet på varmeværkets ordinære generalforsamling d. 30/11 23 og igen på ekstra ordinær generalforsamling d. 13/12 23, begge gange enstemmigt vedtaget.





Hermed vil vi gerne anmode byrådet om godkendelse af vedtægtsændringen.

Frederikshavn Kommune stiller garanti for Thoshøj Kraftvarmeværks gæld og skal således godkende selskabets vedtægter.

PVA Thorshøj Kraftvarmeværk Amba

Jens Peter Løgtved

Driftsleder

**Thorshøj Kraftvarmeværk**  
Varme til dig og dine nærmeste



**Relateret document 2/4**

**Dokument Navn: Generalforsamlingsreferater.pdf**

**Dokument Titel: Generalforsamlingsreferater**

**Dokument ID: 7579388**





Thorshøj Kraftvarmeværk den 30/11 2023.

Ordinær generalforsamling afholdt på kroen den 30/11 2023.

1: Valg af dirigent: Pauli Thomsen valgt. Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen overholder kravene for indkaldelse.

2: Formanden aflagde bestyrelsens beretning, han omtalte det positive i fire nye forbrugere i perioden. Kom kort ind på sagen i konkurrencestyrelsen, det ser ud til, at man har tænkt sig at idømme de deltagende værker en bøde. En bøde som værkerne i henhold til varmforsyningsloven ikke lovligt kan pålægge forbrugerne. Værket kører som forventet godt, 61% af forbruget er i året produceret på varmepumperne, til en meget fordelagtig pris. Han omtalte økonomiske problemer i selskabet forsyningsledningen. Forsamlingen gav opbakning til løsningsforslag, som blev fremlagt. Værket havde ved regnskabsårets udløb 102 forbrugere. Et tal som ser ud til at blive væsentlig højere i fremtiden. Kampagnen for flere forbrugere kører foreløbigt til nytår. Formanden rettede en tak til varmemesteren og hans folk for deres pasning af værket. Der vil i det kommende år blive behov for at investere i forbedret S. R. O. Beretning godkendt.

3: Grundet sygdom hos regnskabsfører, klarede varmemesteren regnskabsafregning. Regnskabet viser som forudsat et underskud, knap så stort som beregnet i budgettet. Underskuddet blev på 431.862 kr. budget 526.024 kr. Der vil være 257.416 kr. til rådighed til indregning i indeværende års priser. Regnskab godkendt,

4: Budgettet blev ligeledes fremlagt af varmemesteren. Der regnes med et underskud på ca. 180.000 kr. Budget godkendt.

5: Et forslag fra bestyrelsen, om ændring af paragraf 5 stykke et, blev enstemmigt vedtaget. Nuværende punkt et fjernes og erstattes af nyt punkt 5/1 som lyder: Andelshavere kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel, til et regnskabsårs udløb. Udtrædelse er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger. Vedtægternes krav til antal fremmødte er ikke opfyldt, hvorfor der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med kun dette punkt på dagsordenen. Vedtægtsændring.

6: Valg til bestyrelse. Genvalg af Poul Jacobsen og Henrik Tougaard.

7: Valg af suppleanter: Genvalg af Geir Kåsa og Jens Ove Pedersen.

8: Valg af revisor og suppleant: Revi Nord genvалgt. Suppleant Pauli Thomsen

9: Eventuelt: Intet til drøftelse, Dirigenten takkede for god ro og orden. Formanden takkede for fremmødet.

Dirigent.

Pauli Thomsen

Thorshøj den 13/12 2023.

Ekstraordinær generalforsamling i Thorshøj Kraftvarmeværk afholdt på kroen den 13/12 2023 klokken 1930.

1: Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Pauli Thomsen.

Bestyrelsens forslag valgt uden modkandidater.

2: Vedtægtsændring. Bestyrelsen foreslår punkt 5.1 ændret, således at nuværende tekst slettes og erstattes af følgende. – Andelshavere kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsårs udløb.

Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

Formanden redegjorde for forslaget før dirigenten satte det til afstemning.

Forslaget enstemmigt vedtaget.

Eftersom forslaget blev vedtaget på seneste ordinære generalforsamling, og efterfølgende dags dato, betragtes det fremover som gældende. Bestyrelsen sørger for, at vedtægtsændringen uopholdeligt sendes til godkendelse hos Frederikshavn Kommune, jvf. kommunale regler vedrørende kommunal sikkerhedsstillelse. Hvorefter, det vil indgå, som del af gældende vedtægt.

Formanden takkede forsamlingen for velvillig behandling af forslaget.

Dirigenten takkede for ro under behandlingen, og afsluttede den ekstraordinære generalforsamling.



Pauli Thomsen

Dirigent.

**Relateret document 3/4**

**Dokument Navn: Gamle vedtægter.pdf**

**Dokument Titel: Gamle vedtægter**

**Dokument ID: 7579392**

## Vedtægter for Thorshøj Kraftvarmeværk a.m.b.a

### § 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Thorshøj Kraftvarmeværk a.m.b.a.
- 1.2 Selskabets hjemsted er Frederikshavn Kommune.

### § 2 Formål og forsyningsområde

- 2.1 Selskabets hovedformål er at etablere og drive kollektiv fjernvarmeforsyning i Thorshøj by i overensstemmelse med lovgivningen. Der skal sikres en samfundsøkonomisk, herunder miljøvenlig, anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 2.2 Selskabets løbende indtægter, og et eventuel provenu ved opløsning, kan kun anvendes til kollektive varmeforsyningsformål.
- 2.3 Selskabet kan samarbejde med andre forsyningsvirksomheder om varetagelse af tekniske og administrative opgaver.
- 2.4 Selskabets forsyningsområde fastsættes af selskabets bestyrelse under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivning samt tekniske og økonomiske forhold.

### § 3 Andelshavere/varmeaftagere

- 3.1 En fysisk eller juridisk person, kan optages som andelshaver, hvis denne er:

1. Ejer af en særskilt matrikuleret ejendom med selvstændig måler/målere ejet af selskabet
2. Ejer af en ejerlejlighed, når denne har selvstændig måler ejet af selskabet
3. Andelsbolighaver, når andelsboligen har selvstændig måler ejet af selskabet
4. Ejer af bygning på lejet grund med selvstændig måler/målere ejet af selskabet
5. En ejerlejlighedsforening/andelsboligforening eller boligselskab, der som fælles facilitet har den selvstændige direkte tilslutning til selskabets ledningsnet med måler ejet af selskabet.

- 3.2 Enhver, der opfylder de i 3.1 anførte betingelser, og hvis ejendom/andelsbolig ligger inden for forsyningsområdet, er berettiget til at blive optaget som andelshaver, hvis ejendommen forsynes med fjernvarme.
- 3.3 Levering kan endvidere ske til varmeaftagere, det vil sige enhver, der via en andelshaver forsynes med varme. Dette kan for eksempel være det enkelte medlem af en andelsboligforening eller ejerlejlighedsforening, lejere i fjernvarmeforsynede ejendomme, forpagtere etc. Levering kan endelig ske til ikke-andelshavere, det vil sige enhver, der ikke ønsker eller, som på grund af egne forhold, ikke kan være andelshaver.
- 3.4 Levering til ikke-andelshavere og varmeaftagere sker på leveringsvilkår, der svarer til de vilkår, der gælder for andelshavere.
- 3.5 Andelshavere, varmeaftagere og ikke-andelshavere skal respektere selskabets gældende vedtægter samt de øvrige vilkår for levering af fjernvarme, der til enhver tid er gældende for selskabet, herunder for eksempel Takstblade og de af selskabets bestyrelse udarbejdede Almindelige og Tekniske Bestemmelser for Fjernvarmelevering.
- 3.6 Når særlige forhold gør sig gældende, for eksempel med hensyn til bygningskarakter og varmebehov, kan bestyrelsen indgå særftaler om tilslutning og varmelevering.

#### § 4 Andelskapital, andelshavernes hæftelse og økonomiske ansvar

4.1 Som andelskapital indbetaler hver andelshaver et beløb, der fastsættes af generalforsamlingen. Beløbet fremgår af Takstbladet.

I forhold til tredjemand hæfter andelshaveren ikke personligt for selskabets forpligtelser. Andelshaveren hæfter alene med den indbetalte andelskapital.

Andelshavere får ikke udbetalt forrentning af andelskapitalen.

Der udstedes ikke andelsbeviser.

## § 5 Udtrædelsesvilkår

5.1 Andelshavere indtrådt før 1. januar 2010:

Andelshavere, der er indtrådt før 1. januar 2010, kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsårs udløb.

Andelshavere indtrådt fra og med den 1. januar 2010:

Andelshavere, der er indtrådt fra og med den 1. januar 2010, kan udtræde af selskabet med en måneds skriftligt varsel til udgangen af en måned, når der er gået fem måneder fra aftalens indgåelse.

Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.

5.2 På udtrædelsestidspunktet forpligter andelshaveren sig til at betale:

- a. Skyldige beløb i henhold til årsopgørelsen
- b. Eventuelt skyldige bidrag
- c. Et beløb til dækning af udgifter ved afbrydelse af stikledningen ved fordelingsledningen, nedtagning af måler og andet tilhørende selskabet
- d. Selskabets omkostninger ved eventuel fjernelse af selskabets ledninger på den



udtrædendes ejendom i det omfang sådanne ledninger alene vedrører den udtrædendes varmforsyning.

Hvis det ikke er muligt at overdrage den kapacitet, der er blevet ledig, til nye andelshavere, kan endvidere opkræves:

- e. En godtgørelse for udtrædelse. Godtgørelsen opgøres på opsigelsestidspunktet på grundlag af den senest anmeldte prisettersvisning til Energitilsynet. Godtgørelsen beregnes som den udtrædendes andel af selskabets samlede anlægsudgifter med fradrag af de afskrivninger, der har været indregnet i priserne.

Den udtrædendes andel af selskabets anlægsudgifter, med fradrag af foretagne afskrivninger, beregnes på grundlag af den udtrædende andelshavers andel af selskabets samlede registrerede tilslutningsværdi, afgiftspligtige areal, rumfang, hejdeflade etc., i regnskabsåret inden opsigelsen.

- 5.3 En udtrædende andelshaver har ikke krav på nogen andel af selskabets formue.
- 5.4 Hvis leveringsforholdet ophører, har selskabet efter nærmere aftale ret til at lade ledningsnettet blive liggende, og har fortsat adgang til drift, eftersyn og reparation af dette. Hvis ledningsnettets forbliven medfører væsentlige og omfattende hindringer for rummenes eller grundens udnyttelse, og der derfor ikke kan opnås en aftale, kan ekspropriationsreglerne i varmforsyningsloven anvendes.

## § 6 Generalforsamling

- 6.1 Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed.
- 6.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

6.3 Indkaldelse til generalforsamling skal foretages tidligst fire uger og senest to uger før generalforsamlingen ved skriftlig indbydelse og/eller ved annonce i mindst et lokalt blad efter bestyrelsens skøn og med angivelse af dagsorden.

6.4 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår
3. Den reviderede årsrapport fremlægges til godkendelse
4. Budget opgjort efter varmforsyningslovens prisbestemmelser for indeværende driftsår fremlægges til orientering
5. Fremlæggelse af investeringsplan for kommende år til orientering
6. Forslag fra bestyrelsen
7. Indkomne forslag fra andelshavere/varmeaftagere
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

6.5 På generalforsamlingen har hver andelshaver eller dennes ægtefælle én stemme for hver ejendom/andelsbolig, der opfylder betingelserne i §§ 3.1 og 3.2, og som efter BBR-registret er registreret med et bidragspligtigt areal på indtil 500 m<sup>2</sup>. For hver yderligere påbegyndt 500 m<sup>2</sup> bidragspligtigt areal, har andelshaveren yderligere én stemme. Ingen andelshaver kan dog afgive mere end 1 stemme pr. matrikuleret ejendom/pr. andelsbolig.

For udlejningsejendomme, andelsboligforeninger, ejerlejlighedsforeninger og boligselskaber udøves stemmeretten af andelshaveren, med mindre denne vælger at delegerer stemmeretten til varmeaftagerne.

Hvis andelshaveren vælger at delegere stemmeretten til varmeaftagerne, er disse berettiget til at afgive en stemme pr. registreret bolig/lejemål, såfremt selskabet senest 8 dage før generalforsamlingen modtager en opdateret navnefortegnelse fra andelshaveren over de registrerede boliger/lejemål.

6.6 Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmagtshaver kan repræsentere mere end to fuldmagtsgivere.

6.7 Det er en forudsætning for stemmeudøvelse, at andelshaveren/varmeaftageren otte dage før generalforsamlingen ikke er i restance med noget beløb, som selskabet med rette har overgivet til retslig inkasso, og der ikke er begrundet tvivl om fjernvarmeværkets krav på betaling.

6.8 Afgørelser træffes ved simpel stemmeflerhed uden hensyn til de mødtes antal.

6.9 Vedtægtsændringer kan kun besluttes af andelshavere.

Ved vedtægtsændringer kræves, at mindst halvdelen af selskabets andelshavere er repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden skal beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, fra de andelshavere, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Er mindre end halvdelen af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget er vedtaget af 2/3 af de repræsenterede andelshavere, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny generalforsamling. Denne generalforsamling skal afholdes senest fire uger efter datoen for første generalforsamling, og forslag om vedtægtsændringer kan da vedtages alene med simpel stemmeflerhed af de fremmødte andelshavere uden hensyn til det repræsenterede antal andelshavere.

6.10 Vedtægtsændringer skal, så længe kommunen har stillet garanti for selskabets gæld,

godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.11 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i selskabets vedtægter, som er nødvendige på grund af offentlige myndigheders krav, uden at reglerne for vedtægtsændringer skal følges. Bestyrelsen skal på førstkommende generalforsamling redegøre for sådanne ændringer.
- 6.12 Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen er forpligtet til at undersøge, om fremkomne forslag er i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- 6.13 Den reviderede årsrapport, fuldstændig dagsorden samt eventuelle forslag skal være fremlagt på selskabets kontor senest otte dage før generalforsamlingen.
- 6.14 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen mener, det er nødvendigt, eller når mindst 1/3 af andelshaverne skriftligt fremsætter ønske om det, ledsaget af de forslag, der ønskes behandlet. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes inden fire uger efter modtagelsen af skriftligt ønske om afholdelsen.
- 6.15 Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der underskrives af dirigenten. Alle beslutninger skal indføres i selskabets forhandlingsprotokol.

## § 7 Bestyrelse

- 7.1 Selskabets bestyrelse består af 5 generalforsamlingsvalgte medlemmer, hvoraf mindst 5 medlemmer skal være andelshavere.

Derudover kan kommunalbestyrelsen udpege et bestyrelsesmedlem, hvis kommunen har ydet kommunegaranti for selskabets lån.

Selskabets bestyrelse består således af i alt maksimalt 6 medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen, men kan genvælges.

I ulige år afgår 2 bestyrelsesmedlemmer. I lige år afgår 3 bestyrelsesmedlemmer.

Det bestyrelsesmedlem, som kommunalbestyrelsen har udpeget, kan når som helst udskiftes af kommunalbestyrelsen.

Vælger kommunalbestyrelsen ikke at udpege et bestyrelsesmedlem, reduceres bestyrelsens antal tilsvarende med et medlem.

#### 7.2 Suppleanter

På den ordinære generalforsamling vælges to suppleanter for et år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems udtræden af bestyrelsen i valgperioden, for eksempel hvis et bestyrelsesmedlem mister sin valgbarhed, indtræder suppleanten i bestyrelsen i stedet for det afgangende medlem, indtil førstkommende ordinære generalforsamling uanset bestemmelsen i § 7.1.

Suppleanterne indtræder i den rækkefølge, i hvilken de er valgt.

#### 7.3 Valgbarhed

Enhver andelshaver/varmeaftager, som har stemmeret, og enhver person, som er tilknyttet selskaber, institutioner eller lignende, som er andelshavere/varmeaftagere og har stemmeret, er valgbar som generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem og suppleant. Bestyrelsen afgør endeligt eventuelle tvivlsspørgsmål om valgbarhed.

### § 8 Selskabets ledelse



- 8.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af selskabet og alle dets anliggender. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen konstituerer sig selv.
- 8.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige medlemmer er repræsenteret. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal.
- 8.3 Referat fra bestyrelsesmøder indføres i selskabets protokol, der føres som en beslutningsprotokol.
- 8.4 Bestyrelsen antager og afskediger daglig leder og andet overordnet personale og træffer aftaler om ansættelsesforhold m.v.
- 8.5 Selskabets bestyrelse fastlægger tariffærerne under hensyntagen til Energitilsynets retningslinjer om kostægte tariffastsættelse.
- 8.6 Bestyrelsen har bemyndigelse til, i selskabets navn, at optage lån, købe, sælge og pantsætte fast ejendom samt foretage enhver anden forretning og disposition vedrørende selskabet.
- 8.7 Bestyrelsen kan nedsætte et forretningsudvalg blandt bestyrelsen, som fungerer i henhold til en forretningsorden. Bestyrelsen kan hermed delegerer nogle af sine beføjelser til forretningsudvalget.
- 8.8 Selskabet tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden.
- 8.9 Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

## § 9 Regnskab og revision

- 9.1 Selskabets regnskabsår er fra 01.07 til 30.06. Årsrapporten opgøres under hen-

syntagen til lovgivningens bestemmelser og god regnskabsskik.

- 9.2 Årsrapporten revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, som generalforsamlingen har valgt.

## § 10 Selskabets opløsning

- 10.1 Beslutning om selskabets opløsning kan kun vedtages af generalforsamlingen efter reglerne om vedtægtsændringer og i øvrigt i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning.
- 10.2 Beslutes det at opløse selskabet, skal der på den generalforsamling, hvor beslutningen tages, vælges en eller flere likvidatorer til at forestå opløsningen.
- 10.3 Eventuelle overskud ved opløsningen skal fordeles mellem andelshaverne i forhold til andelshavernes andele af selskabets forbrugsuafhængige omkostninger i det sidste regnskabsår. Ingen andelshaver kan få udbetalt et større beløb end den pågældendes andelskapital.
- 10.4 Når der består kommunal garanti for selskabets gældsforpligtelser, kan opløsning af selskabet kun ske med kommunens samtykke.

Eventuelt overskud herudover skal anvendes til kollektive varmforsyningsformål.

**Relateret document 4/4**

**Dokument Navn:** Nye vedtægter for Thorshøj  
Kraftvarmeværk.pdf

**Dokument Titel:** Nye vedtægter for Thorshøj  
Kraftvarmeværk

**Dokument ID:** 7725367



## Vedtægter for Thorshøj Kraftvarmeværk a.m.b.a

### § 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Selskabets navn er Thorshøj Kraftvarmeværk a.m.b.a
- 1.2 Selskabets hjemsted er Frederikshavn Kommune.

---

### § 2 Formål og forsyningsområde

- 2.1 Selskabets hovedformål er at etablere og drive kollektiv fjernvarmeforsyning i Thorshøj by i overensstemmelse med lovgivningen. Der skal sikres en samfundsøkonomisk, herunder miljøvenlig, anvendelse af energi til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 2.2 Selskabets løbende indtægter, og et eventuel provenu ved opløsning, kan kun anvendes til kollektive varmeforsyningsformål.
- 2.3 Selskabet kan samarbejde med andre forsyningsvirksomheder om varetagelse af tekniske og administrative opgaver.
- 2.4 Selskabets forsyningsområde fastsættes af selskabets bestyrelse under hensyntagen til den til enhver tid gældende lovgivning samt tekniske og økonomiske forhold.

### § 3 Andelshavere/varmeaftagere

- 3.1 En fysisk eller juridisk person, kan optages som andelshaver, hvis denne er:
1. Ejer af en særskilt matrikuleret ejendom med selvstændig måler/målere ejet af selskabet
  2. Ejer af en ejerlejlighed, når denne har selvstændig måler ejet af selskabet
  3. Andelsbolighaver, når andelsboligen har selvstændig måler ejet af selskabet
  4. Ejer af bygning på lejet grund med selvstændig måler/målere ejet af selskabet
  5. En ejerlejlighedsforening/andelsboligforening eller boligselskab, der som fælles facilitet har den selvstændige direkte tilslutning til selskabets ledningsnet med måler ejet af selskabet.
- 3.2 Enhver, der opfylder de i 3.1 anførte betingelser, og hvis ejendom/andelsbolig ligger inden for forsyningsområdet, er berettiget til at blive optaget som andelshaver, hvis ejendommen forsynes med fjernvarme.

- 3.3 Levering kan endvidere ske til varmeaftagere, det vil sige enhver, der via en andelshaver forsynes med varme. Dette kan for eksempel være det enkelte medlem af en andelsboligforening eller ejerlejlighedsforening, lejere i fjernvarmeforsynede ejendomme, forpagtere etc. Levering kan endelig ske til ikke-andelshavere, det vil sige enhver, der ikke ønsker eller, som på grund af egne forhold, ikke kan være andelshaver.
- 3.4 Levering til ikke-andelshavere og varmeaftagere sker på leveringsvilkår, der svarer til de vilkår, der gælder for andelshavere.
- 3.5 Andelshavere, varmeaftagere og ikke-andelshavere skal respektere selskabets gældende vedtægter samt de øvrige vilkår for levering af fjernvarme, der til enhver tid er gældende for selskabet, herunder for eksempel Takstblad og de af selskabets bestyrelse udarbejdede Almindelige og Tekniske Bestemmelser for Fjernvarmelevering.
- 3.6 Når særlige forhold gør sig gældende, for eksempel med hensyn til bygningskarakter og varmebehov, kan bestyrelsen indgå særftaler om tilslutning og varmelevering.

#### **§ 4 Andelskapital, andelshavernes hæftelse og økonomiske ansvar**

- 4.1 Som andelskapital indbetaler hver andelshaver et beløb, der fastsættes af generalforsamlingen. Beløbet fremgår af Takstbladet.
- I forhold til tredjemand hæfter andelshaveren ikke personligt for selskabets forpligtelser. Andelshaveren hæfter alene med den indbetalte andelskapital.
- Andelshavere får ikke udbetalt forrentning af andelskapitalen.
- Der udstedes ikke andelsbeviser.

#### **§ 5 Udtrædelsesvilkår**

- 5.1 **Andelshavere kan udtræde af selskabet med 18 måneders skriftligt varsel til et regnskabsårs udløb.**
- Udtræden er dog til enhver tid begrænset af lovgivningen og offentlige myndigheders beslutninger.
- 5.2 På udtrædelsestidspunktet forpligter andelshaveren sig til at betale:
- a. Skyldige beløb i henhold til årsopgørelsen



- b. Eventuelt skyldige bidrag
- c. Et beløb til dækning af udgifter ved afbrydelse af stikledningen ved fordelingsledningen, nedtagning af måler og andet tilhørende selskabet
- d. Selskabets omkostninger ved eventuel fjernelse af selskabets ledninger på den udtrædendes ejendom i det omfang sådanne ledninger alene vedrører den udtrædendes varmforsyning.

Hvis det ikke er muligt at overdrage den kapacitet, der er blevet ledig, til nye andelshavere, kan endvidere opkræves:

- e. En godtgørelse for udtrædelse. Godtgørelsen opgøres på opsigelsestidspunktet på grundlag af den senest anmeldte priseftervisning til Forsyningstilsynet. Godtgørelsen beregnes som den udtrædendes andel af selskabets samlede anlægsudgifter med fradrag af de afskrivninger, der har været indregnet i priserne.

Den udtrædendes andel af selskabets anlægsudgifter, med fradrag af foretagne afskrivninger, beregnes på grundlag af den udtrædende andelshavers andel af selskabets samlede registrerede tilslutningsværdi, afgiftspligtige areal, rumfang, hedeblade etc., i regnskabsåret inden opsigelsen.

5.3 En udtrædende andelshaver har ikke krav på nogen andel af selskabets formue.

5.4 Hvis leveringsforholdet ophører, har selskabet efter nærmere aftale ret til at lade ledningsnettet blive liggende, og har fortsat adgang til drift, eftersyn og reparation af dette. Hvis ledningsnettets forbliven medfører væsentlige og omfattende hindringer for rummenes eller grundens udnyttelse, og der derfor ikke kan opnås en aftale, kan ekspropriationsreglerne i varmforsyningsloven anvendes.

## § 6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen er selskabets øverste myndighed.

6.2 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning.

6.3 Indkaldelse til generalforsamling skal foretages tidligst fire uger og senest to uger før generalforsamlingen ved skriftlig indbydelse og/eller ved annonce i mindst et lokalt blad efter bestyrelsens skøn og med angivelse af dagsorden.

6.4 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår

3. Den reviderede årsrapport fremlægges til godkendelse
4. Budget opgjort efter varmforsyningslovens prisbestemmelser for indeværende driftsår fremlægges til orientering
5. Fremlæggelse af investeringsplan for kommende år til orientering
6. Forslag fra bestyrelsen
7. Indkomne forslag fra andelshavere/varmeaftagere
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor
11. Eventuelt.

6.5 På generalforsamlingen har hver andelshaver eller dennes ægtefælle én stemme for hver ejendom/andelsbolig, der opfylder betingelserne i §§ 3.1 og 3.2, og som efter BBR-registret er registreret med et bidragspligtigt areal på indtil 500 m<sup>2</sup>. For hver yderligere påbegyndt 500 m<sup>2</sup> bidragspligtigt areal, har andelshaveren yderligere én stemme. Ingen andelshaver kan dog afgive mere end 1 stemmer pr. matrikuleret ejendom/pr. andelsbolig.

For udlejningsejendomme, andelsboligforeninger, ejerlejlighedsforeninger og boligselskaber udøves stemmeretten af andelshaveren, med mindre denne vælger at delegere stemmeretten til varmeaftagerne.

Hvis andelshaveren vælger at delegere stemmeretten til varmeaftagerne, er disse berettiget til at afgive en stemme pr. registreret bolig/lejemål, såfremt selskabet senest 8 dage før generalforsamlingen modtager en opdateret navnefortegnelse fra andelshaveren over de registrerede boliger/lejemål.

6.6 Stemmeret kan udøves ved skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmagtshaver kan repræsentere mere end to fuldmagtsgivere.

6.7 Det er en forudsætning for stemmeudøvelse, at andelshaveren/varmeaftageren otte dage før generalforsamlingen ikke er i restance med noget beløb, som selskabet med rette har overgivet til retslig inkasso, og der ikke er begrundet tvivl om fjernvarmeværkets krav på betaling.

6.8 Afgørelser træffes ved simpel stemmeflerhed uden hensyn til de mødtes antal.

6.9 Vedtægtsændringer kan kun besluttes af andelshavere.

Ved vedtægtsændringer kræves, at mindst halvdelen af selskabets andelshavere er repræsenteret på generalforsamlingen. Desuden skal beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, fra de

andelshavere, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Er mindre end halvdelen af andelshaverne repræsenteret på generalforsamlingen, og forslaget er vedtaget af 2/3 af de repræsenterede andelshavere, indkalder bestyrelsen inden 14 dage til en ny generalforsamling. Denne generalforsamling skal afholdes senest fire uger efter datoen for første generalforsamling, og forslag om vedtægtsændringer kan da vedtages alene med simpel stemmeflerhed af de fremmødte andelshavere uden hensyn til det repræsenterede antal andelshavere.

- 6.10 Vedtægtsændringer skal, så længe kommunen har stillet garanti for selskabets gæld, godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 6.11 Selskabets bestyrelse er bemyndiget til at foretage sådanne ændringer i selskabets vedtægter, som er nødvendige på grund af offentlige myndigheders krav, uden at reglerne for vedtægtsændringer skal følges. Bestyrelsen skal på førstkommende generalforsamling redegøre for sådanne ændringer.
- 6.12 Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 10 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen er forpligtet til at undersøge, om fremkomne forslag er i overensstemmelse med gældende lovgivning.
- 6.13 Den reviderede årsrapport, fuldstændig dagsorden samt eventuelle forslag skal være fremlagt på selskabets kontor senest otte dage før generalforsamlingen.
- 6.14 Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes, når bestyrelsen mener, det er nødvendigt, eller når mindst 1/3 af andelshaverne skriftligt fremsætter ønske om det, ledsaget af de forslag, der ønskes behandlet. Ekstraordinær generalforsamling skal afholdes inden fire uger efter modtagelsen af skriftligt ønske om afholdelsen.
- 6.15 Over forhandlingerne på generalforsamlingen skal der føres en protokol, der underskrives af dirigenten. Alle beslutninger skal indføres i selskabets forhandlingsprotokol.

## § 7 Bestyrelse

- 7.1 Selskabets bestyrelse består af 5 generalforsamlingsvalgte medlemmer, hvoraf mindst 5 medlemmer skal være andelshavere.

Derudover kan kommunalbestyrelsen udpege et bestyrelsesmedlem, hvis kommunen har ydet kommunegaranti for selskabets lån.

Selskabets bestyrelse består således af i alt maksimalt 6 medlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne vælges for to år ad gangen, men kan genvælges.

I ulige år afgår 2 bestyrelsesmedlemmer. I lige år afgår 3 bestyrelsesmedlemmer.

Det bestyrelsesmedlem, som kommunalbestyrelsen har udpeget, kan når som helst udskiftes af kommunalbestyrelsen.

Vælger kommunalbestyrelsen ikke at udpege et bestyrelsesmedlem, reduceres bestyrelsens antal tilsvarende med et medlem.

## 7.2 Suppleanter

På den ordinære generalforsamling vælges to suppleanter for et år ad gangen.

Genvalg kan finde sted.

Ved et bestyrelsesmedlems udtræden af bestyrelsen i valgperioden, for eksempel hvis et bestyrelsesmedlem mister sin valgbarhed, indtræder suppleanten i bestyrelsen i stedet for det afgående medlem, indtil førstkommende ordinære generalforsamling uanset bestemmelsen i § 7.1.

Suppleanterne indtræder i den rækkefølge, i hvilken de er valgt.

## 7.3 Valgbarhed

Enhver andelshaver/varmeaftager, som har stemmeret, og enhver person, som er tilknyttet selskaber, institutioner eller lignende, som er andelshavere/varmeaftagere og har stemmeret, er valgbar som generalforsamlingsvalgt bestyrelsesmedlem og suppleant. Bestyrelsen afgør endeligt eventuelle tvivlsspørgsmål om valgbarhed.

## **§ 8 Selskabets ledelse**

8.1 Bestyrelsen har den overordnede ledelse af selskabet og alle dets anliggender. Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

8.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af samtlige medlemmer er repræsenteret. Bestyrelsens beslutninger træffes ved simpelt stemmeflertal.

8.3 Referat fra bestyrelsesmøder indføres i selskabets protokol, der føres som en beslutningsprotokol.

- 8.4 Bestyrelsen antager og afskediger daglig leder og andet overordnet personale og træffer aftaler om ansættelsesforhold m.v.
- 8.5 Selskabets bestyrelse fastlægger tariffjerne under hensyntagen til Forsyningstilsynets retningslinjer om kostægte tariffastsættelse.
- 8.6 Bestyrelsen har bemyndigelse til, i selskabets navn, at optage lån, købe, sælge og pantsætte fast ejendom samt foretage enhver anden forretning og disposition vedrørende selskabet.
- 8.7 Bestyrelsen kan nedsætte et forretningsudvalg blandt bestyrelsen, som fungerer i henhold til en forretningsorden. Bestyrelsen kan hermed delegere nogle af sine beføjelser til forretningsudvalget.
- 8.8 Selskabet tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf det ene skal være formanden.
- 8.9 Bestyrelsen kan meddele prokura, enkel eller kollektiv.

## **§ 9 Regnskab og revision**

- 9.1 Selskabets regnskabsår er fra 01.07 til 30.06. Årsrapporten opgøres under hensyntagen til lovgivningens bestemmelser og god regnskabsskik.
- 9.2 Årsrapporten revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, som generalforsamlingen har valgt.

## **§ 10 Selskabets opløsning**

- 10.1 Beslutning om selskabets opløsning kan kun vedtages af generalforsamlingen efter reglerne om vedtægtsændringer og i øvrigt i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning.
- 10.2 Beslutes det at opløse selskabet, skal der på den generalforsamling, hvor beslutningen tages, vælges en eller flere likvidatorer til at forestå opløsningen.
- 10.3 Eventuelle overskud ved opløsningen skal fordeles mellem andelshaverne i forhold til andelshavernes andele af selskabets forbrugsuafhængige omkostninger i det sidste regnskabsår. Ingen andelshaver kan få udbetalt et større beløb end den pågældendes andelskapital.
- 10.4 Når der består kommunal garanti for selskabets gældsforpligtelser, kan opløsning af selskabet kun ske med kommunens samtykke.

Eventuelt overskud herudover skal anvendes til kollektive varmforsyningsformål.





## Bilagsforside

Dokument Navn:	Almen styringsdialog 2023, referater.pdf
Dokument Titel:	Almen styringsdialog 2023, referater
Dokument ID:	7706686
Placering:	Emnesager/Styringsdialog med de almenene boligorganisationer 2023 vedr. regnskab 2022/Dokumenter
Dagsordens titel	Referater og aftaler fra styringsdialogmøder med de almene boligorganisationer i 2023
Dagsordenspunkt nr	11
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	1

Almene boligorganisationer  
styringsdialogmøder 2023

nøgletal - årsregnskaber 2022

	Lejemåse nheder	Egenkapital	Disponibel disp. Fond Pr. lejemåls-enhed	brutto adm. Udg. Pr. lejemåls- enhed	Adm. Bidrag Pr. lejemåls- enhed for egne afdelinger i drift	Effektivitets- procent*	Aftaler / Konklusioner
<b>Boligforeningen Nordlys</b>	511	5.440.767	6.525	4.348	3.907	77,4	- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf. - Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden - således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse. - Boligorganisationen vil styrke fokus på effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger. - Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra "tab v. fraflytning" ril "planlagt vedligehold" for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
<b>Boligforeningen Neptun</b>	480	16.606.630	8.738	2.717	2.556	98,6	- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser - Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat
<b>Skagen Kollegium</b>	70	148.524	1.396	5.095	5.033	71,2	- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden. - Der må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold
<b>Boligforeningen Vesterport</b>	2.629	61.127.459	3.337	4.169	3.300	98,5	Ingen aftaler
<b>Frederikshavn Boligforening</b>	3.421	30.888.024	2.667	4.705	3.721	91,3	- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2022, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2023 - Der er stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed
<b>Skagen Ældreboligselskab</b>	86	467.276	3.002	5.659	5.117	62,9	- Boligorganisationen skal sikre balanceløse, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud - Boligorganisationen skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov - Boligorganisationen vil gøre sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne - Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetn
<b>Boligselskabet Nordjylland</b>	331	43.849.997	13.636	4.178	3.793	83,4	- Der aftales at Boligorganisationen aftaler møde med kommune og landsbyggefond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekred samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtæ og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceløse under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.
<b>Skagen Boligforening</b>	399	9.584.627	1.300	3.569	3.500	91,9	- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges. - Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser og laver en folder beboerdemokrati. - I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til standsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11 - Boligorganisationen overvejer tiltag til nedbringelse af tilgodehavender ved fraflytning i afdeling 1
<b>Alabu Bolig</b>	60		2.591		3.793		- Der afholdes ikke styringsdialogmøde med Alabu, da Frederikshavn Kommune ikke er hjemstedskommune, og antallet af boliger er vurderet at være af en sådan størrelse hvor et styringsdialogmøde ikke er fundet relevant at afholde.
<b>LME i alt</b>	7.987						
<b>Gennemsnit Nordjylland (kilde: LBF)</b>			4.604		3.749		
<b>Gennemsnit hele landet (kilde: LBF)</b>			7.074		4.195		

\* Effektivitetsprocenten er et benchmarktal beregnet af Effektiviseringsenheden. Effektivitetsprocenten er beregnet på baggrund af forbruget på 10 af boligorganisationernes driftskonti. Her sammenlignes forbruget blandt sammenlignelige boligafdelinger. Beregninger tager både højde for forbruget på den enkelte konto, og det samlede forbrug på de 10 konti. De boligorganisationer som har de laveste forbrug får en effektivitetsprocent på 100, og er dermed "Best practice"

# Nr. 1

Boligforening:

## **Boligforeningen Nordlys**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**03. oktober 2023**

## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Nordlys, og Frederikshavn kommune tirsdag den 03. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus

For Boligforeningen Nordlys deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Anni Christensen og Inspektør Michael Levin

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll – (boligsociale forhold og forhold vedrørende ældreboliger), Anne Stær Nørsgaard – (Støttesagsbehandlingen) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn).

### Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 511 lejemålsenheder (495 boliger, 3 erhvervslejemål og 67 garager)
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Nordlys er i 2022 uændret på 77,4%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
- Boligorganisationen har 2 røde afdelinger (effektivitet under 70%) hvoraf der for den ene er udfærdiget en obligatorisk handleplan da denne har været rød i mere end 3 år.
- Administrationsbidrag udgør 3.907 kr. pr. lejemålsenhed (lme.) mod 3.933 kr. pr. lejemålsenhed i 2021
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 5 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 89 af boligorganisationens 495 boliger, svarende til 18%
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 13. april 2023

### Opfølgning på sidste års aftaler:

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.  
*Der er ikke præsenteret et nyt tiltag i regi af oprettelse af nye afdelingsbestyrelser.  
Boligorganisationen har oplyst, at der hvert år på afdelingsmøder opfordres til deltagelse i afdelingsbestyrelser.*
- Boligorganisationen vurderer om de årlige henlæggelser til tab ved fraflyt for en årrække skal omdirigeres til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold, eller om de skal omdirigeres på anden vis.



*Det årlige beløb som henlægges til tab ved fraflyt er mindsket, hvilket er positivt da de opsavede midler rækker til mange år. Der arbejdes med forøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligehold.*

- Boligorganisationen vil fortsat have fokus på at øge effektiviteten, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.  
*Der er udfyldt en obligatorisk handleplan for den af de røde afdelinger som har været rød i mere end 3 år.  
For spørgsmålet om hvad afdelingen har gjort for at effektiviserer i det forgangne år har boligorganisationen svaret "ingen bemærkninger"  
I afkrydsningsskema om hvilke områder der arbejdes med nye eller eksisterende tiltag for at forbedre effektiviteten i afdelingen er der krydset af ved.  
"Planlagt budgetopfølgning"  
"Fællesindkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler, én indkøbsansvarlig"  
"Bedre affaldshåndtering"  
"Løbende udbud af forsikringer"  
"Et ensartet og veldefineret serviceniveau til alle beboere"  
"Mindre akut vedligehold og mere planlagt vedligehold."*

*I forhold til beskrivelse af konkrete tiltag der planlægges igangsat de kommende år er der svaret "ingen bemærkninger"*

*Boligorganisationen er enig i at det ikke er godt nok, og forsikrer, at boligorganisationen godt kan håndtere at løfte niveauet i de røde afdelinger. Boligorganisationen vil derfor sikre at der gøres mere ud af arbejdet med de røde afdelinger i resten af 2023 og 2024. Derfor vil der ske fastsættelse af konkrete tiltag til forøgelse af effektiviteten.*

## **Økonomi og drift:**

- Boligforeningen Nordlys (hovedforeningen) har i 2022 et underskud på 151.118 kr., der er ført på arbejds kapitalen.
- Afdeling 1 har et resultat på -233.589 kr. og et opsamlet resultat på 230.872 kr.
- Afdeling 2 har et resultat på 69 kr. og et opsamlet resultat på -19.463 kr.
- Afdeling 3 har et resultat på 8.169 kr. og et opsamlet resultat på 40.205 kr.
- Afdeling 4 har et resultat på 144.800 kr. og et opsamlet resultat på 787.615 kr.
- Afdeling 12 har et resultat på 40.038 kr. og et opsamlet resultat på 20.768 kr.
- Driftsoverskud udlignes/afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Nettoadministrationsudgifterne udgør 4.211 kr. pr. lme mod 3.947 kr. pr. lme i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.904 kr. pr. lme mod 3.933 i 2021
- Den disponible del af dispositionsfonden udgør 6.525 kr. pr. lejemålsenhed- hvilket overstiger de 6.205 kr. pr. lme. Som er grænsen for hvor stor dispositionsfonden må være pr. lejemålsenhed. Der skal således ikke henlægges yderligere til dispositionsfonden.
- Egenkapital udgør 5.440.767 kr. svarende til 10.647 kr. pr. lme.
- Revisionen oplyste i regnskab 2019 at der i forbindelse med helhedsplanen på Trindelvej (hvor fysiske arbejder afsluttedes i 2013 og skema C blev godkendt i 2018) er sket

overfinansiering på 10,2 mio. kr. vedrørende den understøttede del af renoveringen. Revisionen anfører at værdien for overfinansieringen udgør 5.4 mio. kr. i regnskab 2022.

Overfinansieringen forventes nedbragt i 2023

- Dispositionsfonden har netto ydet tilskud for 1.230.658 kr. i 2022 fordelt med:
  1. 355.016 kr. til tab v. lejeledighed og fraflytninger
  2. 734.242 kr. i trækingsret (beboeren har selv råderet over beløbet)
  3. 141.400 kr. til facaderenovering i afd. 2
- Der er underfinansiering for 1.177.877 kr. fordelt med:
  1. 688.056 kr. i afdeling 1
  2. 42.218 kr. i afdeling 2
  3. 37.476 kr. i afdeling 3
  4. 410.127 kr. i afdeling 4

Underfinansieringen overstiger ikke afdelingernes opsparede henlæggelser.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Boligorganisationerne skal derfor arbejde aktivt med effektiv drift, hvilket kommunen skal påse i den årlige styringsdialog. Boligorganisationen har oplyst at der arbejdes struktureret med indkøb, både på bestyrelsesniveau og administrativt. Boligorganisationen har fået Bolig- og Planstyrelsens materiale om effektivt indkøb udleveret, og har til hensigt at forholde sig til materialet både på bestyrelsesniveau og administrativt, for at sikre at boligorganisationens arbejde med indkøb sker ud fra de bedst mulige forudsætninger.
- Kommunen har for boligorganisationens røde afdelinger foretaget test af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelsespotentiale og fremlagt dette for boligorganisationen. Boligorganisationen har taget det forelagte til efterretning. Den ene røde afdeling er en ældrebolig afdeling. Analysen viser at en af de poster der i forhold til sammenlignelige afdelinger har et væsentligt besparelsespotentiale er kontoen for ”renholdelse”. Boligorganisationen oplyser at en væsentlig del af denne udgift faktureres af Frederikshavn Kommunes Center for Ejendomme som varetager de udvendige fællesarealer. Tilsynet opfordrer boligorganisationen til at indhente flere tilbud på opgaven.
- Boligorganisationen arbejder løbende med effektiviseringstiltag og har tidligere foretaget indkøb af robotplæneklipper i fællesskab med Skagen Boligforening, til varetagelse af boligforeningernes tilstødende arealer. Med baggrund i erfaringerne er der indført robotplæneklippere i alle afdelinger.
- Boligorganisationen vil fortsætte arbejdet med at granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service.
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 af boligforeningens 5 afdelinger. Der er ikke iværksat nye tiltag til motivation til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Forholdet blev drøftet. Tilsynet anerkender at det kan være svært at motivere til ”frivilligt arbejde”, og at udfordringen nok

er større i dag end den tidligere har været. Men deri ligger også vigtigheden af, at der gøres en øget indsats. Og her er det kun kreativiteten der sætter grænsen for hvad et nyt tiltag kunne være. Stort eller småt, alt har ret. Det handler om oplysning om vigtigheden af at have en afdelingsbestyrelse, og de fordele som det giver – både i forhold til afdelingens udvikling, men også i forhold til fællesskab og tilbud i afdelingen. Budskabet kan fremmes ved synlighed og markedsføring. Afdelingsbestyrelser er rygraden i den almene boligmodel, og det er lovbundet. Og så er afdelingsbestyrelser en del af de 5 bundne styringsmålsætninger som Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen har fastsat i ”Vejledning om styring af den almene sektor” fra 2018. Arbejdet med afdelingsbestyrelser er vigtigt for at opretholde en velfungerende almen boligorganisation.

### **Udlejning:**

- Boligorganisationen oplever ikke udlejningsvanskeligheder.
- Der er ikke mellem boligforeningen og kommunen indgået aftaler om udlejning efter særlige kriterier.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning

### **Boligafdelinger:**

- Ingen generelle boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Boligorganisationen ajourfører og bruger aktivt i budgetlægningen 30årige vedligeholdelsesplaner.
- Boligorganisationen har fokus på henlæggelserne. Henlæggelser til planlagt vedligehold øges de kommende år. Der er aftalt at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.
- Ingen udlejningsproblemer i forhold til boligorganisationens ældreboliger pt. Der har været mangeårige udlejningsproblemer med de 6 bofællesskabsboliger på ankermedet. Disse benyttes PT til husning af ukrainske flygtningen. Boligorganisationen blev gjort opmærksom på at kommunen har stort fokus på tomgang i ældreboliger – Der blev opfordret til at boligorganisationen allerede nu gør sig overvejelser om hvad der skal ske med de 6 bofællesskabsboliger når de ikke længere anvendes til ukrainske flygtninge. Her kunne frasalg være en mulighed – idet boligerne i den nuværende form ikke kan benyttes til de tilsigtede formål, med de regler og vilkår som kommunen i dag er underlagt.
- Der arbejdes fokuseret fra kommunens side med at sikre servicearealer i de kommunale plejeboliger på Drachmannsvænget

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- I afdeling 4 planlægges energirenovering i 22 gårdhusbebyggelser på Skarpæsvej 137 til 143, Skagen. Renoveringen vil indgå i en helhedsplan.
- Boligorganisationen oplyser at de ikke ser et behov for opførelse af nye afdelinger.

## **Konklusion / aftaler:**

- Boligorganisationen har fortsat et fokus på oprettelse af afdelingsbestyrelser og iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- Boligorganisationen vil gøre referater og indkaldelser til generalforsamlingen tilgængelige på hjemmesiden – således, at alle med interesse i boligforeningen kan tilgå disse.
- Boligorganisationen vil styrke fokus på at øge effektiviteten generelt, og fastsætter konkrete tiltag for de røde afdelinger.
- Der er aftalt, at der arbejdes med muligheden for at flytte væsentlige henlagte midler fra ”tab v. fraflytning” til ”planlagt vedligehold” for at få bedst muligt udbytte af de henlagte midler.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Nordlys:

- Tilsynets effektivitetsbenchmark på de røde afdelinger
- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2022
- Plan og Boligstyrelsens materiale vedrørende Indkøb i den almene sektor
- Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens ”Vejledning om styring af den almene sektor”

**Nr. 2**

Boligforening:

# **Boligforeningen Neptun**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**11. oktober 2023**



## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Neptun, Skagen, og Frederikshavn kommune onsdag den 11. november 2022 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Neptun, Skagen, deltog: Administrativ medarbejder Gitte Lassen, Inspektør Jan Jensen og Formand for organisationsbestyrelsen Kurt Pedersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 480 lejemålsenheder (449 boliger, 13 erhvervslejemål og 91 garager) fordelt på 8 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for BF Neptun er i 2022 på 98,6% - 6 ud af 8 afdelinger har en effektivitet på 100%.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
  
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
  
- Administrationsbidrag er uændret fra 2021 og udgør 2.556 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Det laveste i Nordjylland – og det sjette laveste af alle Danmarks 495 almene boligselskaber. Dette betyder at ud af Danmarks i alt 593.480 almene boliger har 591.650 almene boliger et højere administrationsbidrag end Boligforeningen Neptun. Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.
  
- Der er afdelingsbestyrelser i 2 ud af 8 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 126 af boligorganisationens 449 boliger, svarende til 28%.
  
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer med de ordinære almene boliger – men der opleves udlejningsproblemer med en række ældreboliger med kommunal anvisning.
  
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 26. april 2023

### Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligforeningen vil øge detaljeringsgraden i de 4 årige målsætninger for hver afdelings samlede driftsomkostninger, som indlejres i bestyrelsesberetningen.

Forholdet er opfyldt. Boligorganisationen viser i bestyrelsesberetningen at de har gjort sig tanker for de kommende 4 års økonomiske udvikling i hver af boligorganisationens afdelinger.

- Bestyrelsen arbejder fortsat aktivt for etablering af afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Arbejdet pågår successivt.

## Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har overskud på 6.612 kr., der er overført til arbejdskapitalen
- I 2022 udviser de fleste afdelinger underskud. Størstedelen udgør relativt moderate afvigelser fra at balancerer, i størrelsesordenen 0 til +/-3% af lejeindtægterne. En enkelt afdeling har en væsentlig afvigelse på -8% af lejeindtægterne. Afdelingernes samlede resultater udgør et underskud på -426.489 kr. netto, svarende til -1,7% af de samlede lejeindtægter.

Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1	2.325.648	-7.435	0	-0,32%	-10.574	-0,45%	-3.139	0	0	0,00%
4	2.660.496	0	63.797	2,40%	104.146	3,91%	77.474	0	37.125	47,92%
6	2.524.392	-84.501	0	-3,35%	-167.464	-6,63%	-82.963	0	0	0,00%
7	4.045.860	-43.104	0	-1,07%	-94.590	-2,34%	-51.486	0	0	0,00%
9	1.563.528	-125.906	0	-8,05%	-127.356	-8,15%	-2.283	-833	0	36,49%
10	6.541.836	-124.650	0	-1,91%	-109.719	-1,68%	26.489	0	11.558	43,63%
11	1.803.792	0	12.504	0,69%	24.994	1,39%	33.381	0	20.891	62,58%
15	3.564.156	-117.194	0	-3,29%	-117.283	-3,29%	-89	0	0	0,00%
	<b>25.029.708</b>	<b>-502.790</b>	<b>76.301</b>		<b>-497.846</b>		<b>-2.616</b>	<b>-833</b>	<b>69.574</b>	

- Afdelingernes samlede opsamlede resultat udgør -497.846 kr. mod -2.615 kr. i 2021.
- De primære årsager til årets underskud skal findes i energiudgifter og renovationsomkostninger, hvor der i 2022 har været væsentlige ændringer i forhold til tidligere.
- Overskud/underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivnings regler.
- Der oplyses at boligorganisationen har justeret afdelingernes driftsbudgetter i medfør af ovenstående resultater.
- Underfinansiering: Der er i alt underfinansiering af igangværende forbedringsarbejder for 5.583.581 kr. mod 5.150.692 kr. i 2021. Beløbet fordeler sig som følger:
  - Afdeling 4 = 2.314.790
  - Afdeling 6 = 1.671.871
  - Afdeling 7 = 1.596.920

Underfinansiering afvikles i henhold til lovgivningens regler.

- Bruttoadministrationsudgifter udgør 2.717 kr. pr. lme mod 2.419 kr. pr. lme i 2021
- Den samlede egenkapital udgør 16.606.630 (34.597 kr. pr. lme) mod 17.811.319 kr. i 2021

- Den disponible dispositionsfond udgør 4.194.201 kr. (8.738 kr. pr. lme) Boligforeningen oplyser at den høje dispositionsfond ventes nedbragt i forbindelse med gennemførelse af helhedsplaner for afdeling 6 og 7.
- Boligorganisationens henlæggelser har i mange afdelinger undergået en yderst positiv udvikling, hvor det årlige henlæggelsesbeløb er mere end fordoblet siden 2017.
- Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden for i alt 3.079.684 kr. fordelt med:
  - Tilskud til lejeledighed i afdeling 4,7,10,11 og 15 på i alt 79.684 kr.
  - Tilskud til renovering i afd. 9 på i alt 3.000.000 kr.
- Der udbetales dobbelt bestyrelseshonorar, jfr. tilladelse fra Gl. Skagen kommune
- Årsregnskab 2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1,5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Af effektiviseringstiltag har boligforeningen blandt andet omstruktureret administrationen. Der er blandt andet opgraderet på IT systemer og værktøjer til administration og drift. Effekterne af tiltagene viser sig blandt andet i administrationsbidraget som er faldet fra 4.523 kr. pr. lejemålsenhed I 2017 til 2.556 kr. pr. lejemålsenhed i regnskab 2021 og 2022.
- Boligforeningens gennemsnitlige afdelingseffektivitet er opgjort til 98,6%.

### Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har i det seneste år evalueret bestyrelsesarbejdet og haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdeling 4 og 7.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

### Udlejning:

- Boligforeningen oplever udlejningsvanskeligheder for ældreboligerne på Sct. Laurentii centret, og på markvænget i Hulsig. Boligorganisationen har I styringsrapporten til kommunen udtrykt ønske om at der i fællesskab med kommunen findes løsninger herfor. På mødet drøftedes følgende:
  - **Sct. Laurentii** - Der er fra kommunens side oplyst at man ikke forventer at have behov for mere end halvdelen af ældreboligkapaciteten på Sct. Laurentii i fremtiden. Derfor opfordres boligorganisationen til at undersøge hvilke muligheder der kan være for at anvisningspligten for disse ophæves. Dette kunne være ved omdannelse til familieboliger – men da det vil kræve en helhedsplan som med alt sandsynlighed vil have lange udsigter, bør der også tænkes i alternativer. Her er huslejen et væsentligt element. Boligorganisationen oplyser, at der er væsentlige løbende driftsomkostninger til ABA anlæg mv. som er påkrævet for ældreboliger, men som ikke er påkrævet for almene familieboliger. Boligorganisationen vil derfor regne på

hvad huslejen for boligerne bliver hvis de omkostninger som ikke er påkrævet for familieboliger nedlægges. Herudover er lovgivningen grundlæggende indrettet således at huslejen for almene boliger i udgangspunktet aldrig kan blive mindre end på opførelsetidspunktet. Dette skyldes blandt andet regler for afholdelse af udamortiserede ydelser – samt det faktum at løbende inflation stiller krav om kontinuerligt stigende driftsudgifter, og henlæggelser. Derfor kan det være en fordel at kigge ind i mulighederne for afvikling af boligerne som almene boliger, da ældreboliger oftest er dyrere end almene familieboliger. Fordelen ved afvikling er, at det alt andet lige primært vil være den eksisterende restgæld som danner grundlag for den fremtidige økonomi i boligerne. Der er aftalt at:

1. Boligorganisationen drøfter løsningsforslag internt
  2. Boligorganisationen beregner hvad nedlæggelse af ældreboligspecifikke driftsomkostninger vil gøre for huslejen
  3. Frederikshavn Kommune leverer klar udmelding om hvilken halvdel af boligerne der findes bedst egnede som ældreboliger i fremtiden.
  4. Der aftales herpå møde om det videre forløb.
- **Markvænget i Hulsig** – Her har der gennem flere år været væsentlig tomgang. Frederikshavn Kommune har ikke et fremtidigt behov for disse ældreboliger. Der er aftalt at:
    1. Boligorganisationen vil undersøge hvordan en case for afvikling kunne se ud.
    2. Der aftales herpå møde om det videre forløb
  - I styringsrapporten er anført høj fraflytning i afdeling 15 – Dette skyldes at disse er ældreboliger.
  - Samarbejdet mellem kommune og boligorganisation i forbindelse med udlejning blev her drøftet. Kommunen har enkelte gange oplevet ventetid på op til 14 dage i forhold til kontrakt og indflytning af tomme ældreboliger. Boligorganisationen anfører at det primært skyldes 3 forhold. Indflytning i boligorganisationens lejemaal sker pr. d. 1. i en måned, eller pr. d. 15. i en måned. Det er det systemerne er sat op til. Dernæst udleveres nøglen til et lejemaal ikke før der er betalt for lejemalet, fordi boligorganisationens øvrige beboere ikke skal hænge på den økonomiske risiko der er ved at lade indflytning ske uden at lejemalet er betalt. – denne regel brydes kun hvis betaling sker gennem et kommunalt indskudslån. Dernæst har der været tale om boliger som har været tomme i en længere periode, og derfor først skulle klargøres til indflytning. Boligorganisationens viceværter går ikke i ”tomgang” og derfor skal opgaven flettes ind så snart det er muligt. Boligorganisationen søger at få indflytning til at ske hurtigst muligt, både af hensyn til lejer og kommune, men også af hensyn til at boligorganisationen selv afholder forbrugsudgifter de tomme ældreboliger. Der er opmærksomhed på problemstillingen.
  - Kommunen har enkelte gange modtaget afregninger fra boligorganisationen som var svære at tyde. Forholdet, som primært skyldes nyt økonomisystem for boligorganisationen, blev drøftet. Punktet fulgtes op telefonisk efter mødet.
  - Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning

### **Boligafdelinger:**

- Revisionen anfører at der er tilstrækkelige henlæggelser i alle afdelinger
- Arbejder med 30årige vedligeholdelsesplaner
- Afdelingerne 8, 13 og 15 som alle består af ældreboliger er pr. 01.01.2021. blevet sammenlagt.
- Boligforeningen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen foretager nøje prioriteringer i forhold til tidspunkt for igangsætning af udstøttede renoveringsarbejder og forbedringer på lejemål, grundet tidens høje materialepriser.

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- Helhedsplaner for afdeling 6 + 7 er under behandling i Landsbyggefonden.

### **Konklusion / aftaler:**

- Bestyrelsen iværksætter minimum et nyt tiltag til motivation af oprettelse af afdelingsbestyrelser.
- Der samarbejdes om løsninger til nedbringelse af tomgangsleje i ældreboliger. Jf. referat.

Der er ifølge med referatet fremsendt følgende til Boligforeningen Neptun:

- Tilsynets analyse af boligorganisationens henlæggelser fra 2016 til 2022
- Plan og Boligstyrelsens materiale vedrørende Indkøb i den almene sektor
- Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens "Vejledning om styring af den almene sektor"



**Nr. 3**

Boligforening:

**Skagen Kollegium**

Referat af styringsdialog møde for:

**Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**24. oktober 2023**

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for den almene boligorganisation Skagen Kollegium og Frederikshavn kommune tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Kollegium deltog: Regnskabschef Claus Thomsen og regnskabschef Michelle Sørensen (Frederikshavn Boligforening) samt bestyrelsesformand Lars Christian Thorvil.

For Frederikshavn kommune deltog: Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 70 lejemålsenheder (70 boliger) i én afdeling.
- Den gennemsnitlige effektivitet er i 2022 på 71,2%
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9%
  
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lejemålsenhed (lme) i 2022 mod 4.914 kr. i 2021. Beløbet er inklusiv moms, da administration købes ved Frederikshavn Boligforening.
- Der er en afdelingsbestyrelse.
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 23. maj 2023

### Sidste års konklusioner/aftaler

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.  
*Dispositionsfonden forventes forøget langsomt over tid. Indtægter i dispositionsfonden er begrænset til løbende bidrag fra afdeling 1.*
- Der arbejdes målrettet for at øge effektivitetstallet.  
*Fortsat fokus på generel omkostningsreduktion og derved også effektivitetstallet. I 2022 er effektivitetstallet beregnet til 71, og fortsætter den positive tendens igennem de senere år, og er således heller ikke længere i rød zone.*

- Der er fokus på udlejning til målgruppen, og i den forbindelse at studerende har fortrinsret ved ledige boliger.  
*Udlejningen forsøges fortsat at ske til personer under uddannelse som 1. prioritet.*

### **Økonomi og drift:**

- Boligorganisationen administreres af Frederikshavn Boligforening i henhold til indgået administrationsaftale.
- Boligorganisationens udgifter til administrationsaftale er øget fra 288.488 kr. i 2020 og 2021 til 294.263 kr. i 2022. beløbet er inklusiv moms.
- Hovedforeningens årsregnskab 2022 balancerer.
- Boligorganisationens egenkapital udgør 148.524 kr. mod 98.820 kr. i 2021. Dette svarer til 2.122 kr. pr. lme.
- Der er udarbejdet 30 årlige vedligeholdelsesplaner. Revisionen har påset at der henlægges tilstrækkelige midler til at imødegå de planlagte vedligeholdelsesarbejder. I styringsrapporten er den årlige henlæggelse markeret med gul farve, da en årlig henlæggelse på 4.000 kr. pr. bolig virker som et meget lavt niveau for vedligehold.
- Administrationsbidrag udgør 5.033 kr. pr. lme mod 4.914 kr. pr. lme i 2021.
- Dispositionsfond udgør 97.736 kr. mod 51.475 kr. i 2021. Dette svarer til 1.396 kr. pr. lme.
- Arbejdskapital er i 2022 øget til 50.788 kr. mod 39.238 kr. i 2021. Dette svarer til 726 kr. pr. lme. I 2018 udgjorde den 73,5 kr. pr. lme.
- Afdelingen har et overskud på 15.137 kr. der er overført til opsamlet resultat som herefter udgør 305.536 kr. Opsamlet resultat afvikles budgetmæssigt over maksimalt 10 år.
- Dispositionsfondens har ikke bidraget med tilskud i 2022.
- Nettoadministrationsudgiften er i regnskabet opgjort til 353.289 kr. - svarende til 5.033 kr. pr. lejemålsenhed.
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Skagen Kollegiums afdeling opnåede i 2018 et effektivitetstal på 64%. Det er løbende forbedret og udgør i 2022 71%.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i løbet af året drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Der er en organisationsbestyrelse som tæller 5 medlemmer. Ifølge vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 7 medlemmer, heraf 4 medlemmer valgt blandt boligorganisationens lejere, 1 fra Skagen Skipperskole samt 2 fra Frederikshavn kommune. I bestyrelsesberetning anføres at ”der afholdes årligt afdelingsmøde, hvor der forsøges at vælge et tilstrækkeligt

antal medlemmer”. Revisionen anbefaler at der hurtigst muligt bliver valgt nye medlemmer blandt lejerne.

- Der er i 2023 oprettet en afdelingsbestyrelse.
- En væsentlig fokus i mødet var på Kollegiets fremtid.

Det er der en række årsager til. Kollegiet har for år tilbage været dybt nødlidende, men arbejder sig langsomt mod en konsolidering. Imidlertid er der en række forhold hvor kollegiet også selv påpeger, at størrelsen på organisationen gør det svært at komme på niveau med kommunens øvrige boligorganisationer, og derved være konkurrencedygtig.

Disse er:

1. Effektivitetstallet. Dette er nu på 71% og er i ”gul” zone. Målet er at blive i gul zone, da det ikke er realistisk at opnå høj effektivitet for en organisation med kun 70 boliger.
2. Administrationsbidraget. Kollegiet administrationsbidrag er blandt de højeste i kommunen. Det er der flere årsager til. For det første skal kollegiet betale moms for administrationen, da de ikke har egen administration – det er de for små til. Dernæst så er der kun 70 boliger at fordele nødvendige administrative omkostninger på. Opgaver som revision, udarbejdelse af årsregnskab mv, Omkostninger vedrørende afdelingsbestyrelse og organisationsbestyrelse osv. osv.
3. Henlæggelserne er meget lave – både det beløb som årligt henlægges, og den opsparede henlæggelse pr. bolig. Årligt henlægges der 4.000 kr. pr. bolig, og der er opsparat 8.281 kr. pr. bolig. Det har stor betydning for den stand som man vil kunne holde boligerne i.
4. Samtidig er de ”økonomiske stødpuder” meget små. Arbejdskapitalen udgør 725 kr. pr. bolig, og dispositionsfonden udgør 1.396,23 kr. pr. bolig. Og der er blot 70 boliger. Der skal således ikke meget lejeledighed til, eller andre uforudsete udgifter til, for at kapitalen får ben at gå på.

Forholdene skyldes ikke dårlig ledelse eller dårlige beslutninger – tværtimod så er kollegiet kommet rigtig langt i forhold til da kollegiet var dybt nødlidende. Og det er en flot præstation som har krævet en væsentlig indsats. Forholdene skyldes udelukkende kollegiets begrænsede størrelse.

Og spørgsmålet er, om det så er nu man skal gøre sig overvejelser om næste skridt, når man står et sted hvor det er svært at konsoliderer sig yderligere.

Når kernen i udfordringerne består i kollegiets begrænsede størrelse, kunne en vej til øget konsolidering være fusion. Ad denne vej kan man uden væsentlig påvirkning af lejernes indflydelse og husleje styrke kollegiets økonomi og handlemuligheder, og sikre væsentligt styrkede ”økonomiske stødpuder”.

Formanden for kollegiet oplyser i forhold til dette, at man for flere år siden har drøftet fusion, og at der ikke er opbakning til det i bestyrelsen. Formanden har derfor ikke et udpræget ønske om at bringe punktet op på bestyrelsen.

Uanfægtet om der er ønske om fusion eller ej, så er boligorganisationen i mange henseender udfordret af størrelsen. Derfor er det også en god ide at man ved hvad man fravælger. Det er tilsynets vurdering at man ved en fusion alt andet lige vil kunne øge henlæggelserne med op til 25% uden at øge huslejen – dette fordi der ikke længere skal afholdes moms af administrationsbidraget. Øgede henlæggelser giver rum for mere fyldestgørende vedligeholdelsesplaner, og som følge heraf, bedre boliger med en højere standard i flere år. Alt sammen til lejernes fordel.

Samtidig vil man ved en fusion blive del af en meget større organisation hvor det måske er 10 eller 50 gange så mange boliger som indbetaler til en dispositionsfond i stedet for blot 70. Det giver en væsentlig bedre "økonomisk stødpude" når uheldet er ude og man har behov for den. Dermed kan der være mange driftsøkonomiske fordele, ligesom der kan være en tryghedsfaktor.

Langt hen ad vejen vil en fusion ikke medføre væsentlig ringere mulighed for indflydelse fra lejerne, da de stadig skal have en afdelingsbestyrelse og et afdelingsmøde, hvor lejerne træffer beslutning om budget, regnskab og ændringer i afdelingen. Selvbestemmelsen er derfor langt hen ad vejen intakt. Man har bare færre omkostninger til administrationsbidrag og til regnskab og revision for en hovedafdeling, og til en organisationsbestyrelse, fordi den deles på væsentligt flere boliger.

Grunden til at det kan være en god ide at se på nu, er at kollegiet nu er i bedre økonomisk forfatning end det har været i mange år. Derved vil det også være lettere at finde en partner til fusion, end hvis kollegiet var dybt nødlidende. Med det høje inflationstryk og de relativt begrænsede opsparede midler, er kollegiet dog stadig i en økonomisk følsom situation, hvor der ikke skal store uforudsete begivenheder til for at det kan have store økonomiske konsekvenser.

Med baggrund i disse betragtninger anbefaler tilsynet, at bestyrelsen drøfter fusion, og at man til brug for drøftelsen får administrator til at udarbejde budgetter der viser økonomien ved en fusion, økonomien uden, og et overblik over de forskelle der måtte være for lejernes indflydelse på kollegiet. På den måde går organisationen fremtiden i møde på et oplyst grundlag, hvor man er bevidst om hvilke muligheder der ligger og hvilken betydning de har.

### **Udlejning:**

- Der opleves ikke vedvarende udlejningsproblemer.
- Flygtninge/asyllansøgere og lejere af udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien, har medvirket til, at stort set alle kollegiets boliger er udlejet.
- Den tidligere Skagen kommune har meddelt kollegiet dispensation til at udleje til ikke-studerende.
- Den primære leverandør af beboere (Skagen Skipperskole) har udvidet elevkapaciteten, men dette har indtil videre ikke haft nogen væsentlig indflydelse på kollegiets udlejning.
- Der er i november 2020 registreret at som minimum er 10 af de 70 boliger er udlejede til studerende. Ved ledige boliger har studerende fortrinsret.
- Alle boligorganisationens boliger udlejes efter annoncering.
- Benytter A-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Ingen boligsociale problemer.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp.
- Der er udarbejdet 30-årige vedligeholdelsesplaner.



**Nybyggeri og renoveringer:**

- Ingen planer om nybyggeri og større renovering.

**Konklusion / aftaler:**

- Der arbejdes fortsat målrettet for at konsoliderer Skagen Kollegium, herunder at øge dispositionsfonden.
- Der må ske en forøgelse af de årlige henlæggelser til planlagt vedligehold

# Nr. 4

Boligforening:

## **Boligforeningen Vesterport**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

## **31. oktober 2023**

## Referat

fra dialogmøde mellem repræsentanter for Boligforeningen Vesterport og Frederikshavn Kommune onsdag den 31. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligforeningen Vesterport deltog: Direktør Steen Møller Andersen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 2.629 lejemålsenheder (2.535 boliger, 399 garager, og 2 erhvervslejemål) fordelt på 13 afdelinger.
  - Den gennemsnitlige effektivitet for Vesterport er i 2022 på 98,5% - 8 ud af 13 afdelinger har en effektivitet på 100%. Vesterport beretter at det er det højeste effektivitetstal i Danmark, for en organisation med mere end 2.000 boliger.
  - Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
  - Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
  
  - Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
  - Administrationsbidrag er uændret fra 2022 og udgør 3.300 kr. pr. lejemålsenhed (lme) – Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.
  - Der er afdelingsbestyrelser i 11 ud af 13 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.434 af boligorganisationens 2.535 boliger, svarende til 96%.
  - Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. Det er en generel tendens at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel.
- Herudover opleves der udfordringer med udlejning af ældreboliger med kommunal anvisning – mest markant er det på Ingeborgvej og i Ravnshøj.
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på ordinært repræsentantskabsmøde d. 19. april 2023

## Sidste års konklusioner / aftaler:

### Regnskab 2021 – Ingen aftaler

#### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 2.083.704 kr., der er tillagt arbejdskapitalen. Vesterport har fokus på at der er behov for at egenkapitalen øges de kommende år. Regler for driftsstøtte gør imidlertid at det er vanskeligt at øge egenkapitalen gennem en øget dispositionsfond, da driftsstøtten vedrørende renoveringerne for henholdsvis Engparken, Mølleparken og inden længe også Det Gamle Vesterport, primært afholdes af dispositionsfonden, og subsidiært af landsbyggefonden. Samtidig er der faste satser for indbetaling til dispositionsfonden. Derved er det arbejdskapitalen som kan forøges, og som derved kan være ”stødpude”.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i% af lejeindt ægter	Opsamle t resultat	Opsamle t resultat i % af lejeindt ægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetm æssig afvikling af underskud	Budgetm æssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
1, Det Gamle Vesterport	2022	24.615.239	0	134.457	0,55%	198.917	0,81%	154.258	0	89.798	58,21%
4, Mølleparken/Koktvedp	2022	45.030.648	-716.968	0	-1,59%	-546.408	-1,21%	439.671	0	269.111	61,21%
5, Fælledbo	2022	21.741.054	0	193.939	0,89%	489.697	2,25%	467.506	0	171.748	36,74%
6, Engparken	2022	15.345.641	0	5.058	0,03%	572.244	3,73%	888.625	0	321.439	36,17%
7, Midtbyen	2022	5.448.936	-57.709	0	-1,06%	-31.281	-0,57%	52.858	0	26.430	50,00%
9, Ankerpladsen/Havnefr	2022	11.080.920	-31.446	0	-0,28%	-31.446	-0,28%	0	0	0	0,00%
10, Gårdbovænget	2022	678.576	-29.870	0	-4,40%	59.049	8,70%	132.803	0	43.884	33,04%
12, Lille Bangsbo	2022	1.538.508	-10.209	0	-0,66%	-5.504	-0,36%	4.705	0	0	0,00%
14, Christiansminde	2022	702.216	-28.158	0	-4,01%	-28.158	-4,01%	-2.577	-2.577	0	0,00%
17, Ingeborgvej/Kalkværk	2022	11.328.624	0	96.125	0,85%	278.194	2,46%	355.232	0	173.163	48,75%
30, Fladstrandsparken	2022	9.467.544	-29.021	0	-0,31%	-29.021	-0,31%	5.385	0	5.385	100,00%
32, Lerstien	2022	1.896.936	0	91.738	4,84%	387.302	20,42%	462.570	0	167.006	36,10%
55, Viborggade m.fl.	2022	4.798.204	0	6.450	0,13%	16.935	0,35%	125.800	0	115.315	91,67%
<b>I alt</b>		<b>153.673.046</b>	<b>-903.381</b>	<b>527.767</b>	<b>-0,24%</b>	<b>1.330.520</b>	<b>0,87%</b>	<b>3.086.836</b>	<b>-2.577</b>	<b>1.383.279</b>	<b>103,97%</b>

- 6 afdelinger har driftsoverskud og 7 afdelinger har driftsunderskud. Bestyrelsen betragter resultaterne som tilfredsstillende da underskuddene primært kan henføres til større udgifter til fælles-el og -varme grundet høje energipriser, og vurderes derved ikke at være som følge af ubalance i den primære drift.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Boligforeningens almene afdeling for intern håndværksvirksomhed udviser et underskud på 315 t.kr.
- Sideaktivitetsafdelingen for ekstern ejendomsadministration opnår et resultat på 0 kr. Afdelingens primære aktivitet er administration og drift af kommunale servicebygninger i tilknytning til ældre- og plejeboliger samt administration og drift af Frederikshavn Kollegium.
- Tilsammen bidrager sideaktivitetsafdelingerne til hovedorganisationen med administrationsbidrag på 1,7 mio. kr.
- Håndværkerafdelingen A/S udviser et underskud på 112 t.kr. Selskabet er et kooperativt ejendomsselskab, som er medlem af Det Kooperative Fællesforbund, og som har til formål ”på almenyttig basis at drive virksomhed for Boligforeningen Vesterport”. Selskabets

aktivitet er at drive handel med køb og salg af ejendomme samt investering heri.

Boligforeningen Vesterport ejer samtlige aktier, som i boligforeningens regnskab er optaget til anskaffessummen = 500.000 kr. Selskabets egenkapital udgør ultimo 2022 i alt 9,83 mio. kr. Selskabets aktiver består primært af bygninger og grunde.

- Nettoadministrationsudgifterne udgør = 2.519 kr. pr. lme mod 2.754 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag for egne afdelinger i drift (ekskl. tillægsydelse), 3.300 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens (disponibel del) = 3.337 kr. pr. lme mod 4.808 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen er øget 60.817.118 kr. i 2021 til 61.127.459 kr. i 2022 svarende til 23.251 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens har dækket lejeledighed i afdelingerne med 3.656 t.kr. i 2022 mod 3.818 t.kr. i 2021. I 2020 var tallet 552 t.kr. Mest væsentlige er lejetabene for afdeling 4 med 2.310 t.kr. og afdeling 7 med 277 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til tab ved fraflytning for 687 t.kr.
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til dækning af udskiftning af MGO-plader i afd. 30 med 1.471 t.kr.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud med 5.815 t.kr i 2022.
- Årsregnskab 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse) og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år.
- Boligforeningen har afdelingsbestyrelser i 11 af 13 afdelinger og gør sig væsentlige bestræbelser på at understøtte og opfordre til deltagelse i beboerdemokratiet.
- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i Beboerklagenævnet.

### **Udlejning:**

- Det primære emne i årets møde var udlejningssituationen. da der er en generel tendens til at udlejere i Frederikshavn by oplever lav efterspørgsel. Det er også tilfældet i Vesterport, som oplever udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 4 Mølleparken (ledighed 1,75%), og afdeling 7 Midtbyen (ledighed 4,65%). Afdeling 4 står for 63% af boligorganisationens samlede lejetab på 3,66 mio. kr. Det faldende befolkningstal betragtes som den primære årsag til udviklingen. Vesterport er en økonomisk stærk, velfungerende og konkurrencedygtig boligorganisation, som i en årrække har formået at have en effektivitet der ligger i top, hvilket også bevidner at det er en organisation som formår at tilpasse sig efter forholdene. Derfor er udviklingen i lejesituationen selvfølgelig også noget som har fokus i boligorganisationen. For almene boliger generelt i Frederikshavn by ser vi med nuværende data ind i en potentiel tomgang på 380 boliger, når alle helhedsplaner afsluttes. Tallet fremkommer som en sum af



faktisk lejetab i oktober i Frederikshavn by, lagt sammen med tomme ældreboliger, boliger i genhusning og boliger der er fraflyttede i forbindelse med helhedsplaner.

Udviklingen er derfor bekymrende.

Det er tilsynets anbefaling, at boligorganisationer med boliger i Frederikshavn by arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Ingen er nødlidende endnu, og sådan skulle det gerne forblive.

Kommunen indgår gerne i løbende dialog om håndtering af udlejningssituationen. Der kunne potentielt også opstå synergier i forhold til de problemstillinger som kommunen ser ind i, i forhold til overkapaciteten af ældreboliger, som søges nedbragt.

Dette arbejdes der med konkrete handleplaner for. Overkapaciteten skyldes blandt andet at ældreboligerne typisk er utidssvarende, og at borgerne bliver længere i "almindelige" boliger. Derfor er mange ældreboliger tomme.

Overordnet set er tilgængelighedsboliger i mange tilfælde en bedre løsning end en ældrebolig. Tilgængelighedsboliger er mere attraktive og mere anvendelige for flere forskellige målgrupper, end ældreboliger er.

Færre ældreboliger kunne således afhjælpe kommunens tomgangsudgifter, men måske samtidig også afhjælpe boligorganisationernes udsigter til øget tomgang.

- Qua kommunens tomgangsproblematik på ældreboliger, var udlejningssituationen for ældreboliger også blandt mødets primære emner. Vesterport er indehavere af en række ældreboliger med kommunal anvisning, som kommunen i en årrække har haft store tomgangsudgifter til. Særligt kan nævnes ældreboligerne på Ingeborgvej og ældreboligerne i Ravnshøj. Boligerne er del af en overkapacitet som kommunen ikke har haft anvisningsberettigede borgere til. Det er en boligorganisations mest fornemme opgave at udleje boliger, og derfor er der forsøgt at lade boligerne udleje til anden målgruppe. Men effekten af dette har ikke kunnet løse tomgangsproblematikken. Der har herudover været afsøgt mange løsningsforslag til problematikken gennem tiden – men ingen har været mulige at realisere, i nogle tilfælde af boligtekniske årsager, og i andre tilfælde af økonomiske årsager. Kommunen kunne således oplyse, at der arbejdes med frembringelse af konkrete handleplaner for løsning af tomgangsproblematikken. Da mangt og meget er prøvet, er afvikling af ældreboliger næste skridt. Afvikling kan ske gennem overdragelse af anvisningspligt, salg til privat aktør, eller nedrivning. I alle tilfælde er det i alles interesse at problematikken løses, da boligorganisationen afholder udgifter til forbrug når boligerne er i tomgang, mens kommunen afholder husleje. Da boligerne er boligorganisationens, skal problematikken løses i fællesskab med Vesterport.
- Boligforeningen har ikke boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier.

### **Boligafdelinger:**

- Boligforeningen har ingen boligsociale problemer
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp
- Bruger aktivt og ajourfører 40-årige vedligeholdelsesplaner
- Boligforeningen benytter B-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.
- For boligforeningens ældreboliger med kommunal anvisningsret er der på kommunens opfordring besluttet at indføre A-ordning.

### **Nybyggeri og reoveringer:**

- Der er godkendt skema B for helhedsplanen i afdeling 1 "Det gamle Vesterport". Her er de fysiske arbejder påbegyndt.
- 1. etape af helhedsplan i afdeling 4 "Mølleparken/Koktvedparken/Birketofte" blev afsluttet i 2016. For etape 2 af helhedsplanen som omfatter de resterende 160 boliger i samme afdeling, er de fysiske arbejder afsluttet ultimo juni 2021, og boligorganisationen har nu byggeregnskab i proces.

### **Konklusioner / aftaler regnskab 2022:**

- Ingen aftaler.

**Nr. 5**

Boligforening:

# **Frederikshavn Boligforening**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**02. november 2023**

## Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Frederikshavn Boligforening og Frederikshavn kommune tirsdag den 02. november 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn rådhus

For Frederikshavn Boligforening deltog Direktør Claus Thomsen og regnskabschef Michelle Sørensen

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) samt Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Udvalgte nøglefakta:

- Boligorganisationen har 3.421 lejemålsenheder (3.289 boliger, 350 garager, og 4 erhvervslejemål og 5 institutioner) fordelt på 36 afdelinger.
- Den gennemsnitlige effektivitet for er i 2022 på 91,3% - 9 afdelinger har en effektivitet på 100%. i alt er der 18 grønne, 16 gule og 3 der endnu ikke er kategoriseret.
- Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,7%
- Boligorganisationen har ingen røde afdelinger
- Administrationsbidrag er i 2022 øget til 3.721 kr. pr. lejemålsenhed (lme) fra 3.648 kr. pr. lme i 2021 – Landsgennemsnittet udgør 4.191 kr. pr. lme.
- Der er afdelingsbestyrelser i 28 ud af 36 afdelinger. Afdelingsbestyrelserne repræsenterer 2.866 af boligorganisationens 3.289 boliger, svarende til 87%.
- Der opleves udlejningsproblemer med familieboliger i Frederikshavn by. Mest markant er det i afdeling 48 Ørnevej (ledighed 35%), og afdeling 14 Lindebo (2,6%), afdeling 9 stjernen (7,4%) og afdeling 2 Højbo/Bakkebo (2,67%). Afdeling 48 Ørnevej står for 50% af boligorganisationens samlede lejetab på 6,7 mio. kr.  
Den generelle udlejningssituation i Frederikshavn by er udfordret.
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på repræsentantskabsmøde d. 09. maj 2023

## Sidste års konklusioner / aftaler:

- Boligorganisationen og Tilsynet arbejder løbende med sagerne relateret til ledelse og demokrati. Tilsynet oplever et godt samarbejde med boligorganisationen. Sagerne kører i særskilt regi fra styringsdialogen og behandles således når de opstår, men ligesom i år aflægges der en kort status over sagerne i styringsdialogen vedrørende regnskab 2022.  
*Af de sager hvor tilsynet har været involveret, er der en som ikke er lukket endnu. Sagen vedrører Cloosparken, hvor bestyrelsen har klaget over samarbejdsvanskeligheder. Sagen er endnu ikke lukket, da bestyrelsen for Cloosparken har været forhindret i at deltage i møde med boligorganisationen. Det er forventningen, at parterne mødes inden udgangen af 2023.*
- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2021, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2022  
*Boligorganisationen har foretaget prioritering ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko, og har derfor handlet på de anbefalinger som vurderedes at have størst væsentlighed. Enkelte er endnu åbne. Disse arbejdes der med.*
- Boligorganisationen arbejder for at øge dispositionsfondens disponible midler.  
*Arbejdet sker kontinuerligt. Der er fortaget kvalificeret skøn over den årlige udvikling i dispositionsfonden frem til og med 2029. I alle år forventes afgangene at være mindre end tilgangene. Tilgangene kendes, og kan derved beregnes med stor nøjagtighed. Afgangene er påvirket af en lang række faktorer – herunder blandt andet udvikling i lejeledighed, og landsbyggefondens beregninger for driftsstøtte.*
- Der ønskes en særskilt status for håndværkerafdelingen i boligorganisationens revisionsberetning.  
*Der er foretaget revision af omsætning, lager, igangværende arbejder, egenkapital og moms på håndværkerafdelingen. Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger.*

## Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et underskud på 162.813 kr. mod et underskud på 500.438 kr., i 2021.
- 4 afdelinger har driftsoverskud, 8 afdelinger balancerer og 24 afdelinger har driftsunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat i 2022 udgør -2.186.356 kr., heri indgår afdelingernes budgetmæssige afvikling af opsamlede resultater. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør -3.708.908 kr. mod -2.445.377 kr. i 2021 og -543.949 kr. i 2020. Udviklingen er således negativ. Overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.
- Resultaterne fordeler sig således:



Afdeling	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat ultimo	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Afviklet resultat		Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
								Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	
1. Vinkelgården	4.812.048			0,00%	0	0,00%	0	0	0	
2. Højbo/Bakkebo	5.607.648	-5.453		-0,10%	-73.818	-1,32%	-107.295	-38.930	0	136,28%
3. Bakkegården	6.447.051	-136.255		-2,11%	-411.270	-6,38%	-87.661	0	187.354	213,73%
4. Cloosparken	1.026.337		48.775	4,75%	337.349	32,87%	284.711	-3863	0	-1,36%
6. Koktved	5.052.984			0,00%	2.064	0,04%	2.519	0	455	18,06%
7. Råholt	5.756.764	-47.034		-0,82%	-27.020	-0,47%	138.744	0	118.730	85,57%
8. Munkeparken I	10.857.055	-54.309		-0,50%	-75.533	-0,70%	-73.240	-52.016	0	71,02%
9. Stjerne	6.872.078	-74.862		-1,09%	-161.764	-2,35%	-132.866	-45.964	0	34,59%
11. Hørkærparken	4.557.060		92.580	2,03%	604.837	13,27%	764.290	0	252.033	32,98%
12. Hånbæk	37.262.609	-86.865		-0,23%	-931.335	-2,50%	-1.166.077	-321.607	0	27,58%
13. Rosenhaven	1.219.394	-24.098		-1,98%	-67.854	-5,56%	-45.698	-1.942	0	4,25%
14. Lindebo	11.089.052			0,00%	-840	-0,01%	-6.621	-5781	0	87,31%
15. Gartnerbo	4.283.519	-82.428		-1,92%	9.345	0,22%	182.778	0	91.005	49,79%
16. Rønneparken	8.444.208		55.329	0,66%	-79.990	-0,95%	-134.214	0	1.105	-0,82%
17. Teglgårdsvej	4.596.420			0,00%	0	0,00%	-10.494	-10.494	0	100,00%
18. Gærum	2.369.736	-33.079		-1,40%	-181.814	-7,67%	-176.122	-27.387	0	15,55%
20. Suderbo	4.857.868			0,00%	10.977	0,23%	-4.920	-15.897	0	323,11%
22. Skansen/Grøn	10.730.364	-163.125		-1,52%	-623.401	-5,81%	-409.199	0	51.077	-12,48%
25. Asgaard	2.314.608	-42.925		-1,85%	-153.763	-6,64%	-122.812	-11.974	0	9,75%
26. Abildvej	5.173.920	-185.975		-3,59%	73.877	1,43%	484.628	0	224.776	46,38%
28. Algade/Grønn	3.190.638	-31.311		-0,98%	-323.247	-10,13%	-357.507	-65571	0	18,34%
29. Solsbækvej/Ri	1.635.760			0,00%	-1.607	-0,10%	-3.357	-1.750	0	52,13%
31. Rosenvej/Grø	725.876			0,00%	-249	-0,03%	-724	-475	0	65,61%
32. Farvervej	3.243.172	-4.318		-0,13%	83.204	2,57%	131.283	0	43.761	0
33. Sæbygårdpark	9.998.234		152.124	1,52%	-407.508	-4,08%	-682.934	-173.402	50.100	25,39%
34. Bogfinkevej/H	3.791.464	-18.860		-0,50%	-25.299	-0,67%	-12.879	-6.440	0	50,00%
35. Sæby Pleje- og	13.838.534	-839.688		-6,07%	-757.712	-5,48%	138.605	0	56.629	0
37. Gl. Stadion	10.718.376			0,00%	39.351	0,37%	-19.353	-58.704	0	303,33%
38. Havnebo	1.696.054	-17.402		-1,03%	-26.751	-1,58%	-6.201	0	3.148	-50,77%
39. Sæby Bypark	4.217.436	-6.045		-0,14%	21.197	0,50%	34.904	0	7.662	21,95%
40. Hobitten	1.061.568	-106.569		-10,04%	-202.737	-19,10%	-94.786	0	1.382	-1,46%
42. Mariested	3.807.408	-48.324		-1,27%	-231.406	-6,08%	-213.280	-30.198	0	14,16%
43. Senhjerneskæ	2.230.848	-27.951		-1,25%	-378.758	-16,98%	-399.829	-49.022	0	12,26%
44. Kirkevej	1.954.368	-57.774		-2,96%	-103.497	-5,30%	-56.952	-11.229	0	19,72%
45. Sæby Strand	7.087.128	-175.369		-2,47%	-323.283	-4,56%	-282.813	-134.899	0	47,70%
48. Ørnevej	5.802.708	-265.145		-4,57%	679.347	11,71%	944.492	0	0	0,00%
	<b>218.330.295</b>	<b>-2.535.164</b>	<b>348.808</b>	<b>-1,00%</b>	<b>-3.708.908</b>	<b>-1,70%</b>	<b>-1.500.880</b>	<b>-1.067.545</b>	<b>1.089.217</b>	

- Boligorganisationen oplyser at ingen af underskuddene er kritiske.
- Boligorganisationens håndværkerafdeling har en omsætning på 27,6 mio. kr. mod 17,8 mio. kr. 2021, og generere et overskud på 738 t.kr. mod 432 t.kr. i 2021.
- Revisionen har anførte i 2021 anbefalinger til blandt andet egenkontrol, samt forretningsgange og kontroller. Boligorganisationen oplyste til styringsdialog 2021 at der var sat et arbejde i gang i forhold til disse. I revisionsprotokollen for 2022 skriver revisionen blandt andet at: ”Det er vores vurdering, at der er et klart ambitionsniveau med egenkontrollen og der er foretaget grundige analyser som grundlag for beslutning af de enkelte effektiviseringstiltag. Samtidig er det vores vurdering, at boligorganisationens egenkontrollen løbende bliver udviklet og er fuldt ud på højde med andre boligorganisationer. Egenkontrollen understøtter den økonomiske styring og de effektiviseringstiltag, der arbejdes med.” Som følge af revisionens anbefalinger har boligorganisationen også indført 2 faktor godkendelse ved betalinger, for at styrke funktionsadskillelsen.

- Der er i 2022 stadig enkelte uafsluttede anbefalinger, herunder revisionens anbefaling om at boligorganisationen foretager vurdering af om backup procedurer er tilstrækkelige. Der er aftalt at tilsynet får en status på revisionens anbefalinger vedrørende regnskab 2022 når der afholdes styringsdialog for regnskab 2023.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.568 kr. pr. lejemålsenhed. (sidste år, 3.715 kr.)
- Administrationsbidrag opkræves med 3.715 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.624 kr.).
- Egenkapitalen er øget fra 22.972.187 kr. i 2021 til 30.888.024 kr. i 2022. Dette svarer til 9.029 kr. pr. lme.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 2.667 kr. pr lme mod 931 kr. pr. lme i 2021
- Dispositionsfondens har ydet tilskud til afdelinger med 10,7 mio. kr. i 2022 mod 20,1 mio. kr. i 2021. Disse fordeler sig med:
  1. Tilskud til lejetab og fraflytningstab på 6,5 mio. kr.
  2. ydelsesstøtte med 0,7 mio. kr.
  3. Huslejetilskud med 3,5 mio. kr.
- Forvaltningsrevision: Revisionen konkluderer, at Den nuværende egenkontrol er velfungerende og veludviklet med fokus på målpunkter i forhold til økonomi, beboere, medarbejdere og udvikling af boligorganisationen
- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Boligforeningen afholder årligt møde med nyvalgte medlemmer af afdelingsbestyrelser, hvor man orienterer om mulighederne for indflydelse på afdelingernes drift.
- Direktøren har indgivet sin opsigelse i sommeren 2023. Arbejdet med rekruttering af en ny direktør er igangsat, og sker i samarbejde med BL. Den afgangende direktør fortsætter sit virke indtil der er fundet en afløser.
- Der har I 2022 verseret en sag vedrørende boligorganisationens ageren i forbindelse med forbrugervalg til Frederikshavn Vandforsyning, hvor boligorganisationens daværende direktør var opstillet, og opnåede valg med baggrund i stemmer afgivet fra

boligorganisationens målere. Direktøren afstod bestyrelsespladsen i forbindelse med sagen. Der er i sagen truffet afgørelse om, at der ikke var anledning til at valget skulle gå om. Frederikshavn Kommune har i sin afgørelse af sagen udtalt kritik til boligorganisationen for forvaltningen af de beboerdemokratiske processer i forbindelse med valghandlingen. Kritikken indgår i Bolig-og Planstyrelsens behandling af sagen. Som del af kommunes afgørelse er boligorganisationen sat under udvidet tilsyn frem til og med 2023, og er blevet udbedt notat om boligorganisationens fremadrettede procedurer for valg og generel sikring af beboerdemokratiets virke. Afgørelsen kan blandt andet begrundes i, at boligorganisationens beboerdemokratiske processer også var genstand for en del af kritikken i sagen om mistillid i 2020. Der er konkluderet at boligorganisationen godt kunne afgive stemmerne – men at den interne beslutningsprocedure var mangelfuld. Tilsynet udbad derfor en redegørelse for den fremtidige interne beslutningsprocedure i Boligorganisationen. Denne har tilsynet modtaget og taget til efterretning. Sagen er herved afsluttet.

- Det udvidede tilsyn har blandt andet medført dybdegående tilsyn af processerne vedrørende boligorganisationens seneste vedtægtsændring, i forbindelse med det kommunale påsyn af denne. Herunder tilsynsmæssig gennemgang af indkaldelser til repræsentantskabsmøde, referat, overholdelse af tidsfrister og hensigtsmæssighed af tidspunkter, vurdering af valg af referent og dirigent, antal fremmødte stemmeberettigede, samt stemmeoptælling m.v. Herudover er der blandt andet arbejdet dybdegående med henvendelse vedrørende håndværkerafdelingen, hvor kommunen har udbedt og modtaget redegørelse for en række procedurer herunder, redegørelse for generel procedure for fakturering fra overslag til tilbud, vurdering af om der er tilstrækkelig kontrol med at fakturerede timer stemmer til faktisk medgået tid, vurdering af risiko for fejlagtig fakturering af timeforbrug, vurdering af klagehåndtering. Herudover er der som del af det udvidede tilsyn udbedt særskilt status for revision af håndværkerafdelingen i revisionsberetningen.
- Tilsynet, byrådet og borgmesteren modtog i februar 2023 en klage fra afdelingsbestyrelsen i Cloosparken om samarbejdsvanskeligheder mellem boligorganisationen og afdelingsbestyrelsen. Tilsynet har udbedt og modtaget udtalelse fra boligorganisationen herom, og svar fra afdelingsbestyrelsen på boligorganisationens udtalelse. Boligorganisationen har indbudt afdelingsbestyrelsen til møde for at afklare forholdene, og har i den forbindelse inddraget BL som stiller en konsulent med speciale i konfliktmægling og løsning af samarbejdsvanskeligheder til rådighed for begge parter. Afdelingsbestyrelsen har afvist at deltage uden egen repræsentant. Tilsynet har overfor begge parter anbefalet at mødet afholdes, at der udføres et fyldestgørende referat hvor alle konfliktpunkter konkretiseres, og hvor der protokolleres beslutning for hver af dem, og at det sker med professionelle repræsentanter for begge parter. Herunder kan der godt være en repræsentant fra BL og en repræsentant fra Danske lejere. Afdelingsbestyrelsen vil ikke benytte en professionel repræsentant fra Danske Lejere og fastholder at benytte egen repræsentant – som boligorganisationen anser for at være en del af konflikten. Parterne har derfor aftalt et kompromis. Både BL og afdelingsbestyrelsens repræsentant deltager. Tilsynet afventer endnu mødets afholdelse, og referat herfor.

## Udlejning:

- Årets største tema er udlejningssituationen. Boligorganisationen oplever i 2022 en fortsat øget andel tomme boliger i Frederikshavn by. Alt peger på at tendensen er generel for Frederikshavn by og her betragtes det faldende befolkningstal som den primære årsag. Der er stor fokus på udviklingen – og på hvilke løsningsmuligheder der kan findes, hvis udviklingen ikke bedres indenfor en overskuelig årrække. For almene boliger generelt i Frederikshavn by ser vi med nuværende data ind i en potentiel tomgang på 380 boliger i Frederikshavn by, når alle helhedsplaner afsluttes. Tallet fremkommer som en sum af faktisk lejetab i oktober i Frederikshavn by, lagt sammen med tomme ældreboliger, boliger i genhusning og boliger der er fraflyttede i forbindelse med helhedsplaner. Udviklingen er bekymrende.  
Det er kommunens anbefaling, at boligorganisationen arbejder strategisk med problematikken således, at der kan klargøres handleplaner til håndtering af udviklingen, hvis ikke den vendes indenfor en overskuelig årrække. Kommunen indgår gerne i løbende dialog herom. Der kunne potentielt opstå synergier i forhold til de problemstillinger som kommunen ser ind i.  
Dette skyldes at Frederikshavn Kommune ser ind i en overkapacitet af ældreboliger, som søges nedbragt. Dette arbejdes der med konkrete handleplaner for. Overkapaciteten skyldes blandt andet at ældreboligerne typisk er utidssvarende, og at borgerne bliver længere i ”almindelige” boliger. Herudover er tilgængelighedsboliger i mange tilfælde en bedre løsning end en ældrebolig. Tilgængelighedsboliger er mere attraktive og mere anvendelige for flere forskellige målgrupper, end ældreboliger er. Frederikshavn Boligforening har ikke en overkapacitet af ældreboliger i Frederikshavn by, hvor den generelle tomgang er stigende. Derved ligger der ikke umiddelbart oplagte muligheder for at adresserer problemstillingen ad denne vej. Dog kunne der potentielt være synergier eller inspiration at finde mellem de 2 problemstillinger.
- Boligorganisationen har boliger, der efter aftale med kommunen udlejes efter særlige kriterier. De særlige udlejningskriterier er senest godkendt i 2023, og er gældende indtil udgangen af 2027. Disse omfatter:
  - o Ungdomsboliger i afd. 2 – Højbo (tidligere afd. 27 – Bøgebo) og afd. 37 - Gl. Ålborgvej, er med byrådets tilladelse omdefineret til familieboliger, men med fortrinsret for uddannelsessøgende.
  - o 4 huse i afd. 12 – Hånbæk i alt 116 boliger, er med byrådets tilladelse defineret som seniorboliger til + 50 årige.
  - o Afd. 38 – Havnebo er opført som et kollektivt bofællesskab med fortrinsret for boligsøgende over 50 år, der ikke har hjemmeboende børn og har forståelse for bofællesskabstanken. Afdelingen har 21 boliger, der er opført i 2005 efter de særlige krav til bofællesskaber, som f.eks. et fælleshus og en bebyggelse, der opfordrer til socialt samvær og engagement.
  - o Fortrinsret for børnefamilier til:
    - 4 rums boliger i afd. 4 – Cloosparken
    - 5 rums boliger i afd. 7 – Råholt
    - 5 rums boliger i afd. 13 – Rosenhaven
    - 4 rums boliger i afd. 14 – Lindebo
    - 4 og 5 rums boliger i Sæby by (der er for få 4 og 5 rums boliger til børnefamilier)
  - o Øvrige boliger udlejes efter gældende lovgivning.

- Boligorganisationen Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Bruger aktivt og ajourfører 30-årige vedligeholdelsesplaner. boligorganisationen oplyser at der er enkelte afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser p.t. ikke er tilstrækkelige til at dække de forventede fremtidige udgifter. Det er vurderingen, at de fleste afdelinger selv kan bringe henlæggelserne op på et tilfredsstillende niveau over de kommende år. Enkelte afdelinger kan dog få brug for hjælp, hvilket boligorganisationen er opmærksom på.
- Der arbejdes for løbende at øge afdelingernes henlæggelser.
  
- Afdeling 43 – Senhjerneskadecenteret har strukturelle økonomiske udfordringer. Huslejen er af en størrelse hvor det ikke er muligt at øge den yderligere, og der genereres årligt underskud i afdelingen. Boligorganisationen arbejder for at løse dette.
  
- Generelt er driften presset i boligorganisationens ældrebolig afdelinger. Huslejen i ældreboliger er ofte relativt høj, hvorfor boligorganisationen har gjort sig væsentlige bestræbelser på at holde huslejen så lav som muligt. Den seneste tids energi- og inflations stigninger har dog medført at huslejen skal øges hvis der skal opnås balanceleje i ældreboligafdelingerne.
  
- Boligorganisationen har tidligere udtrykt at AULA kunne tilbydes som ramme for eventuelle fællesskaber med kommunen i forhold til boligsociale samarbejder om eksempelvis ensomhed. Aula projektet er PT på pause, da der ikke opleves den fornødne opbakning til projektet blandt boligorganisationens afdelinger.
  
- For at styrke boligforeningens dispositionsfond har Frederikshavn Byråd den 26/8 2015 godkendt, at Frederikshavn Boligforenings dispositionsfond i årene 2015, 2016, 2017 og 2018, ikke generelt dækker huslejetab i boligforeningens afdelinger, men alene dækker lejetab i afdelinger med driftsunderskud, jfr. mulighederne i § 41 i Bekendtgørelse om drift af almene boliger. Afdelinger med driftsoverskud må således i de anførte år selv afholde udgifter til lejetab. Beslutningen er i 2019 forlænget i yderligere 5 år.

### **Nybyggeri og større renoveringer:**

#### **Nybyggerier:**

- Ørnevejens Skole etape 1 – Skema C godkendt i 2022



- Ørnevej punkthus 2 (erstatning for tagetage på vinkelvej) – Økonomiudvalgets prioritering af projektet er ophævet i 2023. Boligorganisationen har en væsentlig økonomisk binding i projektet, og påtænker at fremsende ny forespørgsel om byggeriet, når udlejningssituationen i Frederikshavn by igen bliver moden til det.
- Solsbæksvej 2 og Grønnevænget 2 i Sæby – Skema B godkendt 24-06-2020 – projektet er i gang.

#### Større renoveringer:

- Cloosparken helhedsplan – Skema C godkendt i 2022
- Aulaen på Ørnevejen – Skema A godkendt 16.12.2020 – projekt på pause
- Afdeling 1 – Vinkelgården – Skema B godkendt 28-08-2019 – afventer skema C
- Afdeling 6 – Koktved – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – Skema A godkendt september 2021
- Afdeling 8 – Munkeparken – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 14 – Lindebo – Skema B godkendt 24-06-2020 – Projekt er igang
- Afdeling 15 – Gartnerbo – Helhedsplan ved Landsbyggefonden – ingen Skema A endnu
- Afdeling 34 – Ålborgvej 431 Dybvad – Skema B godkendt 23-03-2022
- Afdeling 37 – 7 ungdomsboliger omdannes til 4 familieboliger, står i kø ved landsbyggefonden.

Boligforeningen anfører, at man generelt oplever mangel på almene lejeboliger i Sæby

#### **Konklusion / aftaler**

- Boligorganisationen arbejder med revisionens anbefalinger for regnskab 2022, og afgiver en status for arbejdet hermed til styringsdialogen for regnskab 2023
- Der er stor opmærksomhed på udlejningssituationen i Frederikshavn by, som skyldes et faldende folketal, og der arbejdes strategisk hermed.

# Nr. 6

Boligforening:

## **Skagen Ældreboligselskab**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2021/22**

Møde afholdt d.

## **15. november 2023**

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Den almene boligorganisation Skagen Ældreboligselskab og Frederikshavn kommune onsdag den 15. oktober 2023 kl. 13.45 på Frederikshavn Rådhus

For Skagen Ældreboligselskab deltog: Driftschef Søren Panum fra Domea, og Regionsdirektør Rune Udi Jørgensen fra Domea.

For Frederikshavn Kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret), Leif Christensen, (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Sidste års konklusioner / aftaler

- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne. *Der arbejdes på fusion med 2 andre boligorganisationer under Domea i Nordjylland. Disse er henholdsvis Domea Hirtshals (556 boliger) og Domea Hjørring (615 boliger). Formålet er at opnå en styrket driftsøkonomi og et stærkere beboerdemokrati.*
- Der indarbejdes 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen. *Disse er ikke indarbejdet for regnskab 2021/2022. Boligorganisationens årsberetning lever derfor ikke op til §73 i driftsbekendtgørelsen.*
- Der arbejdes for at skabe afdelingsbestyrelser *Arbejdet pågår successivt – men det er ikke let at skabe afdelingsbestyrelser i boligorganisationens ældreboliger.*
- Der arbejdes for at gøre referater og indkaldelser offentligt tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside – ligesom der arbejdes for at gøre det muligt at se hvem der er medlemmer af bestyrelsen. Dette har tidligere været muligt, men det oplyses at der er usikkerhed forbundet hermed i forbindelse med GDPR reglerne, hvorfor alle organisationer under Domea har lavet adgangssikkerhed for at tilgå disse informationer. *Disse er endnu ikke tilgængelige på boligorganisationens hjemmeside.*
- Der er fokus på balanceleje, således at der ikke genereres væsentlige over- og underskud. *I regnskab 2021/22 genereres der igen et overskud i afdeling 1. Denne gang på 173 t.kr. så det opsamlede resultat udgør 1.144 t.kr. Ligeledes budgetteres der med overskud på 431 t.kr. for regnskab 2022/23. I afdeling 2 balancerer årets resultat tilnærmelsesvist med et overskud på 15 t.kr. Men opsøret resultat udgør 219 t.kr., mens der budgetteres med et overskud på yderligere 102 t.kr. Dette falder sammen med at landsbyggefonden i styringsrapporten har markeret henlæggelser til vedligehold med henholdsvis rød og gul, hvorfor tilsynet sætter spørgsmål*

ved nuværende henlæggelses niveau. I afdeling 1 henlægges 4.239 kr. til vedligehold pr. bolig og i afdeling 2 henlægges 6.805 kr. pr. bolig til vedligehold. Tilsynets opgørelser viser at det årlige forbrug af henlæggelser siden 2016 i gennemsnit har udgjort 7.000 kr. pr. bolig i afdeling 1, og 10.000 kr. pr. bolig i afdeling 2 – altså væsentligt mere end nuværende henlæggelsesniveau. Domea udtrykker enighed herom. Og selvom henlæggelserne passer til de aktuelle vedligeholdelsesplaner – bygger planerne på et lavt niveau af vedligehold.

Tilsynet henstiller derfor til, at der i henhold til lovgivningen skal opkræves balanceleje. Almene boligorganisationer har ikke til formål at generere overskud.

Der er flere muligheder for at opnå dette. Blandt disse er at huslejen tilpasses de faktiske driftsudgifter. Det aktuelle huslejeniveau kan også fastholdes til fordel for øgede henlæggelser, og vedligeholdelsesplaner med et højere og bedre niveau af vedligehold, så man for fremtiden sikrer et tilfredsstillende vedligeholdelsesniveau.

### **Økonomi og drift:**

- Boligselskabet administreres af Domea.dk, Servicecenter Bolig Nord i Hjørring, i henhold til indgået administrationsaftale.
- Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed afregnes til Domea med 5.117 kr. pr. lme mod 4.830 kr. pr. lme sidste år.
- Nettoadministrationsudgift udgør 5.450 kr. pr. lejemålsenhed mod 4.780 kr. sidste år.
- Hovedorganisationen Skagen Ældreboligselskab har et underskud på 3.718 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Afdeling 1 har et driftsoverskud på 173.108 kr. og et opsamlet overskud på 1.144.382 kr.
- Afdeling 2 har et driftsoverskud på 14.163 kr. og et opsamlet overskud på 219.235 kr.
- Afdeling 4 har et driftsunderskud på -10.000 kr. og et opsamlet underskud på -124.000 kr.
- Driftsresultater skal udlignes budgetmæssigt over 3 år i henhold til lovgivningens regler.
- Tilsynet understreger over for boligorganisationen at der skal opkræves balanceleje i alle afdelinger, således at der ikke oparbejdes store over- og underskud, og således at de beboere som bor i afdelingen på et givent tidspunkt, netop betaler den pris det koster at drive lejemålene.
- Dispositionsfonden udgør 3.002 kr. pr. lejemål mod 3.519 kr. pr. lejemålsenhed i 2020/21 Den samlede dispositionsfond er disponibel.  
Der indbetales lovmæssigt til dispositionsfonden. Boligorganisationen har udarbejdet et 10-årigt budget for dispositionsfonden. Budgettet viser at der i regnskab 2023/24 vil ske en væsentlig forøgelse af dispositionsfondens midler grundet øget indbetaling i forbindelse med udamortiserede lån.
- Arbejdskapital udgør 2.396 kr. pr. lme mod 2.286 kr. pr. lme sidste år.
- Den samlede egenkapital udgør 467.276 kr. mod 488.726 kr. sidste år.
- Revisor anførte i regnskab 2020/21 at boligorganisationens likvide midler ultimo ”stort set svarer til boligorganisationens disponible egenkapital”. Tilsynet udbad i den forbindelse, at der med revisionsberetning følger en specificeret beregning for ”uomtvistelig sikkerhed for afdelingernes midler i fælles forvaltning” samt en specifikation for eventuelt forskelsbeløb mellem likvider og disponibel egenkapital. Der følger ikke en sådan opgørelse med regnskab 2021/22
- Årsregnskab 2021/2022 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold

- Skagen Ældreboligselskab har 2 røde afdelinger og et gennemsnitligt effektiviseringstal på 62,9% mod 50,7% sidste år. Effektivitetstallet er øget i regnskab 2021/22. Den gennemsnitlige effektivitet for alle almene boligorganisationer i Frederikshavn Kommune er i 2022 90,7%, og gennemsnittet i region Nordjylland er 83,6%.
- Tilsynet har for boligorganisationens 2 røde afdelinger foretaget eget benchmark analyse af hvilke konti der ud fra landsbyggefondens angivne kriterier har størst besparelspotentiale. Tilsynets analyse er et benchmark op imod alle tilsvarende ældreboligafdeling i Region Nordjylland, med mellem 30 og 99 boliger pr. afdeling. Af disse er der 40 stk, hvor majoriteten har mellem 30 og 50 boliger pr. afdeling. Tilsynet tog for styringsdialog 2022 kontakt til Bolig- og Planstyrelsens Chefkonsulent på området for almen analyse, for at få afklaret uoverensstemmelser mellem tilsynets resultat for Skagen Ældreboligselskab og de officielle effektivitetstal. Konklusionen heraf blev at forskellene i ældreboligafdelinger så store, at det er svært at lave et benchmark som tager højde for forskellene. Det kan være forskelle såsom at der er tale om en afdeling der omfatter plejeboliger, eller måske udelukkende består af plejeboliger. Det kan være forhold vedrørende servicearealer, og forhold vedrørende det aftalte serviceniveau med den enkelte kommune. Boligorganisationen vil ud fra egen viden, og tilsynets benchmark fortsat granske mulighederne for at gennemføre tiltag med henblik på en mere effektiv drift, under hensyntagen til kvalitet og service i de 2 afdelinger. Det primære initiativ som påtænkes iværksat i den nærmeste fremtid er en fusion.

### Ledelse og demokrati:

- Bestyrelsen har i årets løb drøftet god ledelsesskik.
- Bestyrelsen har gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet.
- Bestyrelsen har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.
- Den valgte bestyrelsesformand er beboerdemokrat.
- Der er ikke afdelingsbestyrelse i afdeling 1 og 2. Generelt er det vanskeligt at rekruttere beboervalgte bestyrelsesmedlemmer i et mindre ældreboligselskab.
- Tilsynet er opmærksom på at boligorganisationen skal foretage en vedtægtsændring, idet byrådet i 2021 besluttede at der ikke længere foretages politisk udpegning af bestyrelsesrepræsentanter.

Tilsynet har i den forbindelse tidligere gjort opmærksom på, at boligorganisationen skal overveje hensigtsmæssigheden i det af boligorganisationen tilføjede stk. 4 til §12 i vedtægterne. Heri anføres at: *"Bestyrelsen kan meddele fuldmagt til at andre kan signere digitale tinglysningsdokumenter med forpligtende virkning for de enkelte afdelinger"*. Med dette er der ingen begrænsning på hvem der kan opnå en fuldmagt. I normalvedtægtens §13 er dette afgrænset til at være en forretningsfører eller en administrationsorganisation. Beboerne vurderes dermed umiddelbart at stilles ringere herved, end i normalvedtægten. Tilsynet er endnu ikke præsenteret for en opdateret vedtægt.

### Udlejning:

- Afdeling 3 er frasolgt i 2014 efter salgstilladelse fra Frederikshavn kommune, Landsbyggefonden og Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter.

- Benytter B-ordning ved vedligeholdelse/renovering ved fraflytning, men går successivt over til A-ordning.
- Der er generelt udlejningsproblemer med ældreboliger i kommunen – og således også i Skagen Ældreboligselskab.
- I 2021 var der fra bestyrelsen udtrykt ønske om at én af ældreboligerne tages ud af normal drift, og benyttes som gæstebolig, således, at familiemedlemmer har en overnatningsmulighed ved besøg. En sådan ordning vil være gældende for 2 år ad gangen, og vil friholde Frederikshavn Kommune for tomgangsudgifter til boligen. Frederikshavn kommune har ikke siden hørt noget til forespørgslen.

### **Boligafdelinger:**

- Afdeling 1 er utidssvarende, og helhedsplan er under udarbejdelse. Der er indgået samarbejde om planlægningen heraf mellem Frederikshavn Kommune og Skagen Ældreboligselskab.
- Afdeling 4 udgør servicearealer med et bygningsareal på 325 m<sup>2</sup>.
- Der er for regnskab 2021/2022 20 årlige vedligeholdelsesplaner – revisionen anfører at 30årige vedligeholdelsesplaner er i udkast.
- Kender og anvender i aktuelle tilfælde BL's vejledning omkring skimmelsvamp

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- I forbindelse med afdeling 1, er der i Frederikshavn Kommunes byrådsgodkendte budget for 2019 anført en bemærkning om, at kommunen vil deltage i en helhedsplan. Der er indgået samarbejde mellem boligorganisationen og kommunen om planlægningen af en helhedsplan der har til formål at tilpasse afdelingens boliger til det fremtidige behov.
- Der er godkendt Skema C for opførelsen af 14 boliger på Læsøvej i Ålbæk.
- Der er ønske om opførelse af endnu en afdeling med familieboliger.

### **Konklusion / aftaler:**

- Boligorganisationen skal sikre balanceleje, således, at der ikke genereres væsentlige over- og underskud.
- Boligorganisationen skal sikre at de årlige henlæggelser til vedligehold er tilstrækkelige i forhold til boligafdelingernes faktiske behov.
- Boligorganisationen gør sig væsentlige bestræbelser for at øge effektiviteten i afdelingerne.
- Boligorganisationen skal, jf. §73 i driftsbekendtgørelsen indarbejde 4 årlige målsætninger for hver afdelings driftsudgifter i bestyrelsesberetningen.



**Nr. 7**

Boligforening:

**Boligselskabet Nordjylland**

Referat af styringsdialog møde for:

**Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**21. november 2023**

## Referat

fra styringsdialogmøde mellem repræsentanter for Boligselskabet Nordjylland og Frederikshavn kommune torsdag den 26. oktober 2023 kl. 10.15 på Frederikshavn Rådhus.

For Boligselskabet Nordjylland deltog: Direktør Torben Fisker, Administrations- og driftschef Charlotte Risager

For Frederikshavn kommune deltog: Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) og Leif Christensen (ledelsesrepræsentant Budget og Analyse) og Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, og har 35 afdelinger fordelt i en række nordjyske kommuner, herunder Hjørring, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Rebild, Vesthimmerland, Læsø og Frederikshavn.

4 af de 35 afdelinger ligger i Frederikshavn Kommune. Da Boligselskabet Nordjylland har hjemsted i Hjørring, skal Frederikshavn Kommunes tilsyn rettes mod de 4 afdelinger som er beliggende i Frederikshavn Kommune.

Forhold vedrørende boligselskabets hovedforening hører dermed ikke ind under Frederikshavn Kommunes tilsyn, da forpligtelsen vedrørende dette ligger i Hjørring kommune.

Fokus i styringsdialogmødet er derfor også primært på de 4 afdelinger beliggende i Frederikshavn. Overordnede forhold vedrørende hovedforening og administration er betragtet, men Frederikshavn Kommune har ikke bemyndigelse til at påtale eventuelle forhold som vedrører hovedforening og administration mv.

### Sidste års konklusioner / aftaler:

- Der aftales at Boligorganisationen og Kommunen afholder møde i 1. kvartal af 2023 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Heri afdækkes blandet andet Landsbyggefondens model for kapitaltilførsel og hvorledes udfordringerne søges løst gennem denne, og om der skal tages et fællesmøde med Landsbyggefonden.  
*Svar: Der blev afholdt møde med omkring udfordringerne i afdeling 52 i 1. kvartal af 2023. Boligorganisationen havde på daværende tidspunkt en henvendelse til landsbyggefonden i proces. Denne er endnu ikke afklaret. Der er på årets styringsdialogmøde aftalt at der skal optages dialog med landsbyggefonden om problemstillingen hurtigst muligt. Dette med henblik på både kapitaltilførsel og løsning af problemstilling med udamortiserede ydelser for kommunekreditlån optaget af gl. Sæby kommune, inden boligerne overgik til BS Nordjylland. Frederikshavn Kommune vil meget gerne bidrage i et møde mellem landsbyggefond og boligorganisation.*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 et driftsoverskud på 804.838 kr., der er tillagt arbejdskapitalen.
- Nettoadministrationsudgifter udgør 3.208 kr. pr. lme mod 3.485 kr. pr. lme i 2021.
- Administrationsbidrag opkræves med 3.793 kr. pr. lme mod 3.793 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapitalen udgør 43.849.997 kr. svarende til 19.115 kr. pr. lme. Egenkapitalen udgjorde 37.584.012 kr. i 2021.
- Dispositionsfondens disponible del udgør 13.636 kr. pr. lme mod 11.626 kr. pr. lme i 2021  
Afdelingerne indbetaler ikke til dispositionsfonden når denne udgør mere end 5.774 kr. pr. lme. Dispositionsfonden øges trods dette løbende, grundet den lovmæssige indbetaling af udamortiserede ydelser fra afdelingernes oprindelige gæld.
- Dispositionsfonden har ydet tilskud til afdelinger med 3.697 t.kr. mod 9.557 t.kr. i 2021.  
Årets udbetalinger fra dispositionsfonden fordeler sig med: 2.884 t.kr. er tilskud til dækning af tab ved lejeledighed og lejenedsættelse. 564 t.kr. til tab ved fraflytninger, 170 tkr. til indflytningsstøtte, og 59 t.kr. i trækingsret.
- 26 afdelinger har driftsoverskud, 4 afdelinger balancerer og 7 afdelinger har driftunderskud. Afdelingernes akkumulerede resultat efter afholdelse af underfinansiering udgør i 2022 3,3 mio. kr. Afdelingernes akkumulerede opsamlede resultat udgør 11,1 mio. kr. mod 10,6 mio. kr. i 2021. Der anføres at overskud og underskud afvikles/udlignes i henhold til lovgivningens regler.

Afdeling	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budgetmæssig afvikling af underskud	Budgetmæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo primo
20 (Hjørring)	2022	10.107.032	0	188.240	1,86%	359.214	3,55%	278.874	0	107.900	38,69%
21 (Hjørring)	2022	305.280	0	0	0,00%	-1.260	-0,41%	-1.260	0	0	0,00%
22 (Hjørring)	2022	15.557.299	0	304.151	1,96%	739.772	4,76%	452.621	0	17.000	3,76%
23 (Hjørring)	2022	468.546	0	0	0,00%	2.819	0,60%	21.819	0	19.000	87,08%
24 (Hjørring)	2022	1.849.613	0	0	0,00%	84.384	4,56%	137.484	0	53.100	38,62%
26 (Bindslev)	2022	520.553	0	44.217	8,49%	112.631	21,64%	88.414	0	20.000	22,62%
30 (Læsø)	2022	3.869.280	0	94.203	2,43%	174.844	4,52%	135.641	0	55.000	40,55%
01.75, Valhal	2022	1.711.968	0	44.968	2,63%	395.254	23,09%	486.286	0	136.000	27,97%
01.76, Toftegårdsvej, Sulsted	2022	1.923.060	0	152.643	7,94%	833.981	43,37%	831.338	0	150.000	18,04%
40 (Brønderslev-Dronninglund)	2022	1.482.996	-13.503	0	-0,91%	-20.070	-1,35%	-6.567	0	0	0,00%
41, Valdemarshave	2022	3.436.728	0	103.306	3,01%	188.286	5,48%	164.980	0	80.000	48,49%
<b>50 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>16.441.613</b>	<b>0</b>	<b>218.759</b>	<b>1,33%</b>	<b>380.175</b>	<b>2,31%</b>	<b>161.416</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>51 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>792.720</b>	<b>0</b>	<b>57.104</b>	<b>7,20%</b>	<b>153.531</b>	<b>19,37%</b>	<b>145.527</b>	<b>0</b>	<b>49.100</b>	<b>33,74%</b>
<b>52 (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>1.920.264</b>	<b>-372.800</b>	<b>0</b>	<b>-19,41%</b>	<b>-2.539.480</b>	<b>-132,25%</b>	<b>-2.166.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>53, Seatower (Frederikshavn)</b>	<b>2022</b>	<b>3.239.556</b>	<b>0</b>	<b>76.657</b>	<b>2,37%</b>	<b>578.489</b>	<b>17,86%</b>	<b>1.027.832</b>	<b>0</b>	<b>526.000</b>	<b>51,18%</b>
60 (Jammerbugt)	2022	15.102.120	0	391.901	2,60%	881.827	5,84%	779.926	0	290.000	37,18%
61 (Jammerbugt)	2022	1.261.166	0	212.492	16,85%	483.885	38,37%	371.393	0	100.000	26,93%
63, Vadestedet, Brovst	2022	982.776	0	12.324	1,25%	54.032	5,50%	41.708	0	0	0,00%
65 Klitheden Nord	2022	940.188	0	227.091	24,16%	473.838	50,40%	246.747	0	0	0,00%
70 (Aalborg)	2022	2.712.078	0	8.914	0,33%	61.456	2,27%	89.542	0	37.000	41,32%
71 (Aalborg)	2022	1.423.320	-61.895	0	-4,35%	-61.895	-4,35%	14.773	0	14.773	100,00%
80 (Rebild)	2022	11.096.093	0	84.340	0,76%	86.779	0,78%	27.439	0	25.000	91,11%
81 (Rebild)	2022	17.976.655	0	330.805	1,84%	914.616	5,09%	883.811	0	300.000	33,94%
82 (Nørager)	2022	1.624.920	0	12.072	0,74%	62.511	3,85%	50.439	0	0	0,00%
84 (Rebild)	2022	576.576	0	0	0,00%	670	0,12%	10.670	0	10.000	93,72%
85 (Rebild)	2022	2.923.868	-27.992	0	-0,96%	114.264	3,91%	222.256	0	80.000	35,99%
86 (Rebild)	2022	2.304.456	0	23.391	1,02%	61.838	2,68%	73.447	0	35.000	47,65%
88 Engparken	2022	1.005.840	-127.645	0	-12,69%	-117.145	-11,65%	10.500	0	0	0,00%
93 (Rebild)	2022	3.385.416	0	201.916	5,96%	386.875	9,95%	134.959	0	0	0,00%
94, Støvring Bytorv	2022	1.808.328	0	4.607	0,25%	114.457	6,33%	389.850	0	280.000	71,82%
95, Ungdomsboliger i Aars	2022	838.320	-49.393	0	-5,89%	-44.905	-5,36%	27.488	0	23.000	83,67%
74, Parkbyen	2022	6.857.028	0	57.386	0,84%	3.248.113	47,37%	3.339.727	0	149.000	4,46%
92, Sandgraven	2022	1.024.296	0	201.805	19,70%	482.955	47,15%	281.150	0	0	0,00%
196	2022	3.457.524	-50.343	0	-1,46%	-15.513	-0,45%	44.830	0	10.000	22,31%
197, Ådalscenteret	2022	3.702.620	0	579.408	15,65%	760.257	20,53%	260.149	0	79.300	30,48%
27, Carl Scharnbergs Vej	2022	1.926.288	0	175.798	9,13%	854.650	44,37%	1.178.852	0	500.000	42,41%
28, Svanepark II	2022	2.161.200	0	185.464	8,58%	914.812	42,33%	871.348	0	142.000	16,30%
<b>I alt</b>		<b>148.717.584</b>	<b>-703.571</b>	<b>3.993.962</b>	<b>2,21%</b>	<b>11.110.947</b>	<b>7,47%</b>	<b>11.108.729</b>	<b>0</b>	<b>3.288.173</b>	<b>29,59%</b>

- Afdeling 50 med 259 boliger i oplandet har et overskud på 219 t.kr. og et opsamlet resultat på 380 t.kr.
- Afdeling 51 med 10 ældreboliger i Østervrå har et overskud på 57 t.kr. og et opsamlet resultat på 153 t.kr. svarende til 19% af lejeindtægterne.
- Afdeling 52 med 26 plejeboliger i Østervrå har et underskud på -373 t.kr. og et opsamlet resultat på -2.539 t.kr. svarende til -132% **Afdelingen har væsentlige strukturelle økonomiske udfordringer.**
- Afdeling 53, Seatower, har et overskud på 77 t.kr. og et opsamlet overskud på 17,86% af lejeindtægterne svarende til 1.027 t.kr.
- Forvaltningsrevision: Det er revisionens opfattelse at boligorganisationen har defineret målsætninger for sit virke og at der tages løbende overvejelser og tilpasninger mellem aktivitet og anvendte ressourcer. Efter revisionens vurdering udvises der sparsommelig adfærd i forbindelse med indkøb og investeringer. Revisionen anser selskabets materialer til brug for egenkontrol og økonomistyring som et godt afsæt til det fortsatte arbejde hermed. Revisionen opfordrer til at, at boligselskabet fortsat har fokus på, og arbejder videre med egenkontrol og økonomistyring, herunder opfølgning på besluttede handlinger.

- Årsregnskaber 2022 er revideret af statsautoriseret revisor og har ikke givet anledning til forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev drøftet. De 1.5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Boligselskabet Nordjyllands overordnede effektivitetsprocent er 83,4% mod 82,5% i 2021. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 90,9% og gennemsnittet i Region Nordjylland er på 83,4%
- Effektivitetsprocenterne for de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune er:
  - Afd. 50 (259 boliger i opland) 99% - afdelingen er grøn (sidste år 98%)
  - Afd. 51 (10 ældreboliger i Østervrå) 86% - afdelingen er gul (sidste år 86%)
  - Afd. 52 (26 plejeboliger i Østervrå) 80% - afdelingen er gul (sidste år 63%)
  - Afd. 53 (Seatower) 87% - afdelingen er gul. (sidste år 87%)
- Boligorganisationen har i 2022 ikke længere røde afdelinger.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen har i det seneste år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse)
- Bestyrelsen har evalueret bestyrelsesarbejdet i det forløbne år og har haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er afdelingsbestyrelser i 1 af de 4 afdelinger i Frederikshavn Kommune.

### **Udlejning:**

- Boligorganisationen oplever ikke strukturelle udlejningsproblemer.
- Boligorganisationen udtrykte i 2022 stor bekymring for den fremtidige udlejning i oplandsbyerne, når den offentlige transport til områderne minimeres, eller nedlukkes helt. Bekymringen er i 2023 aftaget væsentligt, da lejetab viser sig at være på et minimum.
- Boligorganisationen oplevede i 2022 et sammenfald mellem at de lejemaal som blev fraflyttet, i overvejende omfang, også var de som fyrer med gas. Priserne på gas er i mellemtiden faldet så meget at det ikke er rentabelt at skifte til varmepumper.
- Der blev i 2022 drøftet om der var mulighed for at oprette en aftale om udlejning efter særlige kriterier vedr. 4 boliger i afdeling 52, ældrecentret i Østervrå. De 4 boliger er i tagetagen og kan ikke benyttes som plejeboliger. Boligerne er derfor i tomgang. Boligorganisationen arbejder fortsat med en model herfor.
- Det oplystes i 2022 at sundhed og pleje indimellem benytter tomgangsboligerne i tagetagen til serviceformål rettet mod beboerne – Men uden at der var lejeaftaler på disse. Dette medførte at boligorganisationen betalte forbrugsudgifter for kommunens forbrug – og at den reelle tomgang var mindre end anført i opgørelserne. Tilsynet foranledigede dialog med

fagområdet om dette. Fagområdet var ikke opmærksom på at forholdet gav komplikationer, og ændrede straks praksis, således, at de ledige boliger ikke længere benyttes udenfor lejeaftale.

- Benytter A-ordning ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Boligorganisationen oplever ikke generelle boligsociale problemer.
- Boligorganisationen arbejder kontinuerligt med muligheder for sammenlægning af afdelinger.
- Der ønskes fortsat frasalg af ældreboliger i Præstbro. Kommunalbestyrelsen har for år tilbage givet tilladelse hertil, og der arbejdes med muligheder herfor.
- Afdeling 52 (plejeboliger i Østervrå) har strukturelle økonomiske udfordringer. Afdelingen blev overtaget fra det gamle Sæby Kommune, og på daværende tidspunkt var afdelingen belånt både gennem den oprindelige opførelse men også ved forbedringer finansieret med afdragsfrihed indtil afdelingens oprindelig gæld blev udamortiseret. Forbedringerne var utilstrækkelige, så boligorganisationen måtte finansiere yderligere forbedringer ved lånoptagelse. De oprindelige lån for afdelingen er blevet udamortiseret, og afholdelse af lån vedrørende renovering er påbegyndt. Udfordringen for afdelingen er den, at de ved lov skal afholde 2/3 dele af de udamortiserede ydelser til landsbyggefonden, samtidig med at der skal afdrages på de lån som er optaget efterfølgende. Afdelingens nettokapitaludgifter er dermed meget store, og huslejen er af en sådan størrelse at den ikke kan øges tilsvarende. Boligafdelingen kører derfor med strukturelt underskud. Boligorganisationen oplyser at der i 2022 er givet afslag fra landsbyggefonden på ansøgning om henstand for afholdelse af udamortiserede ydelser. Boligorganisationen oplyser at Landsbyggefonden i stedet henviser til, at der skal foretages en kapitaltilførsel til afdelingen. Frederikshavn Kommune har tilkendegivet at man gerne vil indgå i dialog om at finde en løsning på udfordringerne.
- Boligorganisationen arbejder med 30 årige vedligeholdelsesplaner i størstedelen af afdelingerne. Der oplyses at der i mange af de ældre afdelinger ikke er midler nok til afholdelse af vedligeholdelsesplanerne. Boligorganisationen er bevidst om dette, og udtrykker at der er et mangeårigt efterslæb som ikke findes realistisk at indhente, da vedligeholdelsesplanerne som der har været henlagt i henhold til, generelt ikke har været tilstrækkelige i forhold til de behov som boligorganisationen siden er blevet opmærksomme på. Boligorganisationen oplyser at for sektoren generelt var det førhen ikke prioriteret som en del af økonomien ved opførelsen af en afdeling i det omfang man gør i dag. Boligorganisationen arbejder derfor med en plan for alternativ finansiering. Boligorganisationen har øget henlæggelserne i det omfang de finder det muligt, under hensyntagen til huslejernes størrelse.
- Tilsynet finder det positivt at der arbejdes med helhedsplaner som er realistiske i forhold til boligernes reelle behov, i stedet for at helhedsplanerne er nedjusteret til et urealistisk lavt niveau, for at passe til det der faktisk henlægges.



## **Nybyggeri og større renoveringer:**

### Nybyggerier:

- Der er ingen igangværende nybyggerier af relevans for Frederikshavn Kommune

### Større renoveringer:

- Ingen af relevans for Frederikshavn Kommune

## **Konklusion / aftaler**

- Der aftales at Boligorganisationen aftaler møde med kommune og landsbyggefond snarest muligt, og senest i 1. kvartal af 2024 vedrørende udfordringerne i afdeling 52. Formålet er en dialog om de udamortiserede ydelser vedr. gl. Sæby kommunes lån i kommunekredit, samt kapitaltilførsel. Afdelingens opsamlede underskud udgør nu 2,5 mio. kr. svarende til 132% af den teoretiske maksimale årlige lejeindtægt, og der er ikke udsigt til at der kan budgetteres med balanceleje under nuværende forudsætninger. Afdelingen er derved nødlidende grundet strukturelle økonomiske vanskeligheder.

**Nr. 8**

Boligforening:

# **Skagen Boligforening**

Referat af styringsdialog møde for:

## **Regnskab 2022**

Møde afholdt d.

**29. november 2023**

## Referat

Fra dialogmøde mellem repræsentanter for Skagen Boligforening og Frederikshavn kommune onsdag den 29. november 2023 kl. 10:15 på Frederikshavn Rådhus.

For Skagen Boligforening deltog: Forretningsfører Tonny Carlsen, Bestyrelsesformand Leif Torp samt leder af Serviceafdelingen Jørgen Jensen.

For Frederikshavn kommune deltog: Anne Stær Nørgaard (Jurist, støttesagsbehandling), og Suzanne Kogsbøll (boligsociale forhold og ældreboliger/plejeboliger med kommunal anvisningsret) Leif Christensen (ledelsesrepræsentant, Budget og Analyse) samt Kasper Seiersen Conradsen (det økonomiske og organisatoriske tilsyn samt tilsynet med udlejningen).

### Forord til styringsdialogen:

Skagen Boligforening har i foråret 2023 taget afsked med forretningsfører Anne-Kathrine Kruse, som følge af jobskifte til boligforeningen Vesterport. Boligorganisationens bestyrelse gjorde sig herefter overvejelser om fusion med Vesterport. Fusionen med Vesterport blev nedstemt af generalforsamlingen i foråret 2023, hvorpå bestyrelsen trådte tilbage. Efter nogen tid uden bestyrelse blev en ny bestyrelse valgt, og med hjælp fra BL påbegyndtes en proces for fusion med Boligforeningen Nordlys. Sideløbende med dette var aftalt at Boligforeningen Nordlys agerede forretningsfører for Skagen Boligforening. Fusionen blev vedtaget af begge organisationer i november 2023, med stiftende generalforsamling i december 2023 – kort inden afholdelse af styringsdialogmødet. Historikken taget i betragtning, afholdtes styringsdialogen for regnskab 2022 med et lidt andet sigte end vanligt, da deltagerne ikke har haft med driften 2022 at gøre, og da der endnu ikke har været afholdt stiftende generalforsamling og valg af den bestyrelse som skal varetage driften fra 2024 og frem.

Mødet afholdtes derved med fokus på hvad den nye organisations opfattelse af boligforeningens historiske virke og nøgletal har baggrund i – og hvilken vision, formål og retning den nye organisation ønsker. Styringsrapporten for 2022 er udfærdiget under bestyrelsen for 2023. Som eksempel kommenteres der i styringsrapporten på fraflytningsprocenten for afdeling 1, som med 22% er høj. Kommentaren lyder at afdeling 1 er etagebyggeri og derved mindre attraktiv, og at den altid har været et ”trinbræt” hvor beboerne ofte vil videre, herunder unge og enlige som flytter hurtigt igen som følge af arbejde, uddannelse, familie mv.

Her ønsker tilsynet at benytte styringsdialogen til at komme nærmere bestyrelsens tanker for afdelingens funktion – og bestyrelsens opfattelse af hvad boligbehovet for Skagen by og industri er? En høj fraflytningsprocent kan være markør for en afdeling i dårlig forfatning, men er det ikke nødvendigvis. Hvorledes opfatter den nye organisation fraflytningsprocenten? Er det et forhold som skal ændres, eller er det en nødvendighed for at understøtte byens industri?

Hvilken opgave mener bestyrelsen at den almene boligorganisation som helhed skal løse?

Således afholdtes årets styringsdialog med fokus på at benytte dokumentationspakkens materialer til at dykke ned i årsagssammenhænge og bestyrelsens tanker om vision for organisationen.

### Udvalgte nøglefakta:

- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%. Gennemsnittet i Frederikshavn Kommune er 91,3%
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 kr. i 2021.
- Der er afdelingsbestyrelser i 0 ud af 5 afdelinger
- Der opleves ikke væsentlige udlejningsproblemer
- Regnskabet 2022 er revideret uden forbehold og er godkendt på generalforsamling d. 27. marts 2023

### Sidste års konklusion / aftaler:

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder fortsat målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen iværksætter minimum et nyt tiltag i regi heraf.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11

*Qua boligorganisationens organisatoriske udfordringer i 2023 har styringsdialogens aftaler ikke været i fokus. Emnerne er alle berørt i årets styringsdialogmøde, og der er opmærksomhed på områderne.*

### Økonomi og drift:

- Hovedforeningen har i 2022 underskud på 88.801 kr., der er tilgået arbejdskapitalen.

AFD	År	Lejeindtægter i alt	Årets underskud overført.	+ Årets overskud	Resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat	Opsamlet resultat i % af lejeindtægter	Opsamlet resultat Saldo primo	Budget mæssig afvikling af underskud	Budget mæssig afvikling af overskud	Afvikling af opsamlet resultat i % af saldo
001	2022	13.244.618	0	194.853	1,47%	1.400.007	10,57%	1.655.813	0	450.659	27,22%
011	2022	2.824.320	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0	0	0,00%
012	2022	2.609.900	-14.274	0	-0,55%	-51.896	-1,99%	-37.622	0	0	0,00%
015	2022	1.053.180	-64	0	-0,01%	-5.582	-0,53%	-5.518	0	0	0,00%
<b>I alt</b>		<b>19.732.018</b>	<b>-14.338</b>	<b>194.853</b>	<b>0,91%</b>	<b>1.342.529</b>	<b>6,80%</b>	<b>1.612.673</b>	<b>0</b>	<b>450.659</b>	<b>33,57%</b>

- Afdeling 1 realiserer i 2022 et overskud på 194.000 kr., og har et opsamlet overskud på 1.400.007 kr. (overskuddet genereres i forbindelse med optakt til helhedsplan, da der benyttes færre midler til løbende vedligehold, idet en helhedsplan er på vej)
- Afdeling 11 realiserer i 2022 et resultat på 0 kr. og et opsamlet resultat på 0 kr.
- Afdeling 12 realiserer i 2022 et resultat på -14.274 kr., og et opsamlet resultat på -51.896 kr.
- Afdeling 15 realiserer i 2021 et resultat på -64 kr., og et opsamlet resultat på -5.582 kr.
- Overskud og underskud afvikles i henhold til lovgivningens regler.
- Der er underfinansiering vedrørende uafsluttede byggesager i afdeling 1 (4.159.502 kr.) og afdeling 11 (183.618 kr.) og afdeling 12 (1.909.000 kr.)
- Nettoadministrationsudgiften udgør 3.354 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.628 kr. i 2021
- Administrationsbidrag udgør 3.500 kr. pr. lejemålsenhed mod 3.400 i 2021
- Dispositionsfondens (den disponible del) udgør 1.300 kr. pr. lme. mod 2.457 kr. pr. lme i 2021
- Egenkapital udgør 9.584.627 kr. svarende til 24.021 kr. pr. lme.
- I alt har dispositionsfondens ydet tilskud for 438.649 kr. herunder 201 t.kr. som ydelsesstøtte i afdeling 11
- Årsregnskab 2023 er revideret af statsautoriseret revisor uden forbehold.
- Aftalen mellem Regeringen, KL og BL om, at de almene boligorganisationer frem mod 2026 skal reducere deres udgifter med 1,8 mia. kr. i forhold til årsregnskaber 2020 blev kort opfrisket. De 1,5 mia. kroner af reduktion skal ske på drift, mens 0,3 mia. kr. skal ske ved energieffektiviseringer. Et af fokusområderne vedr. drift er indkøb. Der er tale om et samlet mål for hele den almene boligsektor og potentialet er forskelligt. Effektiviseringen skal komme beboerne til gode i form af lavere huslejer.
- Skagen Boligforenings gennemsnitlige effektivitet er i 2022 øget til 91,9% fra 91,4% i 2021. Gennemsnittet i Region Nordjylland er 83,6%.
- Boligforeningen forholder sig løbende til hvad der kan gøres for at administration og drift fungerer så effektivt som mulig. Seneste tiltag er en forenkling af håndtering af boligstøtte – således, at denne nu går direkte til den enkelte beboer, i stedet for at den indbetales til boligorganisationen, som efterfølgende har udbetalt til beboeren. Dette vurderes at have sparet mange administrative timer.

### **Ledelse og demokrati:**

- Bestyrelsen er i året afgået, og der er valgt en overgangsbestyrelse. I december foretages stiftende generalforsamling i forbindelse med fusion. Her vælges en bestyrelse på 7 mand, 3 fra Skagen bf. og 4 fra Nordlys. Overgangsbestyrelsen kan ikke svare for om der for regnskab 2022 er drøftet god ledelsesskik. For 2023 har fokus været på at få det driftsmæssige til at fungerer mens arbejdet med fusion har pågået. Drøftelser om God almen ledelse er gemt til der nedsættes en endelig bestyrelse der kan have et mere langvarigt sigte.
- Ligeledes forholder det sig med evaluering af bestyrelsesarbejdet og generelle drøftelser om beboerdemokratiet
- Der er sket udskiftning i overgangsbestyrelsen i løbet af 2023, som følge af fastholdelse af forslag om vidtgående ændringer ud over lovgivningens rammer.
- Der er ingen afdelingsbestyrelser i boligforeningens afdelinger så hovedforeningen fungerer også som afdelingsbestyrelse.

- Boligforeningen har i årets løb ikke været part i sager i beboerklagenævnet.

### **Udlejning:**

- Boligforeningen har – specielt i afdeling 1 – mange lejere med udenlands herkomst, der arbejder i turistindustrien, værftsindustrien og fiskeindustrien. Dette er medvirkende til, at boligforeningen ikke har udlejningsvanskeligheder. Forholdet er dog også genstand for bekymring hos boligorganisationen, da det frygtes at udefrakommende forhold kan få betydning for antallet af arbejdspladser til østeuropæere.
- Boligforeningens boliger udlejes generelt efter de almindelige regler (venteliste).
- Boligforeningen har i 2019 indgået/fornyet aftale med kommunen om fortrinsret for børnefamilier til 4-rums boliger i alle afdelinger og for så vidt angår afdeling 15, at lejer skal være fyldt 50 år og ikke have hjemmeboende børn.
- Boligforeningen benytter A-ordning i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

### **Boligafdelinger:**

- Beboersammensætningen i afdeling 1 er fortsat et tema som kommenteres i styringsrapporten. Boligorganisationen oplever at mere end 160 lejemål er udlejet til østeuropæiske beboere. Boligorganisationen kommenterer, at man betragter det som et problem at afdelingens udlejning primært sker som følge af de arbejdspladser som genereres i fiskeindustrien, da afdelingens udlejningssituation således er afhængig af arbejdspladserne i fiskeindustrien.
- De opsamlede henlæggelser til planlagt vedligehold er højere end benchmark i afdeling 1 og 12. Den årlige henlæggelse til planlagt vedligehold er generelt under benchmark, særligt i afdeling 11 og 15, hvor også de opsamlede henlæggelser er under benchmark. Det anbefales at boligorganisationen gør sig overvejelser om det årlige henlæggelsesniveau fortsat vurderes at være passende.
- Ajourførere og bruger aktivt vedligeholdelsesplaner de 30 årige vedligeholdelsesplaner i budgetlægningen.
- Det er sket ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner. Boligorganisationen har nu til opgave at kommenterer herpå, inden resultaterne frigives.
- I afdeling 11 har årets udgift til istandsættelse ved fraflytning udgjort 111 t.kr – mens henlæggelserne kun udgjorde 10 t.kr. – afdelingen har derfor udgiftsført 101 t.kr. i driften. Der budgetteres med henlæggelse af 20 t.kr. i 2023. revisionen anbefaler at henlæggelsen øges. Forholdet blev drøftet, og den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Revisionen anfører at afdeling 11 har modtaget tilskud fra disp. fond på 201 t.kr. (2021,173 t.kr.) til dækning af forskellen mellem låneydelser, tilskud fra LBF og maksimal betaling fra beboere til forbedringslån. Efter dette udligningstilskud udgør årsresultatet 0 kr. Den nye organisation vil være opmærksom på forholdet.
- Afdeling 1 har tilgodehavende hos fraflyttere for 1.159 t.kr. hvoraf 984 t.kr. er forfaldne. Der er afdragsordning for 126 t.kr mens 574 t.kr. er på vej til inkasso og 284 t.kr. er forsøgt inddrevet og ventes afskrevet i 2023. Der er henlagt 182 t.kr. til dækning af tab ved fraflytning. Tilsynet anbefaler at boligorganisationen vurderer om der er behov for forøgelse af beboerindskuddet i afdeling 1 i henhold til almen lejelovens § 48. Opdaterede satser i



henhold til lovgivningen er at finde på landsbyggefondens hjemmeside. [ldf.dk/regler-og-satser/satser/](http://ldf.dk/regler-og-satser/satser/)

### **Nybyggeri og renoveringer:**

- Boligforeningen er i færd med at udfærdige en differentieret helhedsplan for afdeling 1, og er opmærksom på, at man også skal have små og billige boliger til rådighed, så helhedsplaner ikke skal medføre store lejeforhøjelser. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 291 mio. kr. og forventet projektperiode fra 2024 til 2027. Helhedsplanen vil medføre genhusning. Boligorganisationen mener ikke at genhusning bliver en udfordring, selvom der generelt der ikke er mange ledige boliger i Skagen.
- Projekt vedrørende opførelse af 19 boliger i én etage på Skagavej, er prioriteret af økonomiudvalget. Skema A er godkendt 23. november 2022 med en samlet projektsum på 36 mio. kr. og forventet projektperiode fra ultimo 2023 til ultimo 2024.

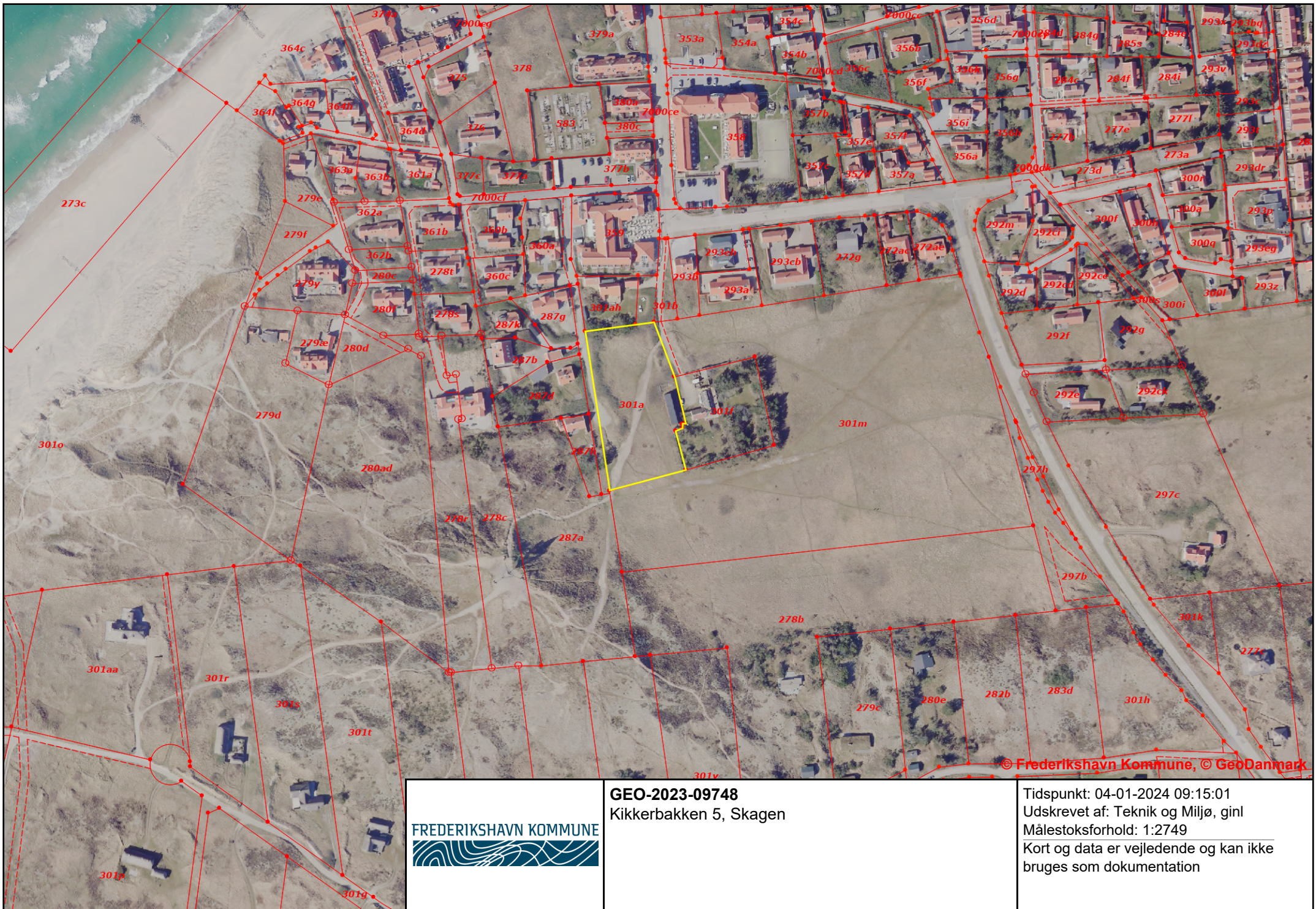
### **Konklusion / aftaler:**

- Detaljeringsgraden i beskrivelsen af de 4årige målsætninger for hver afdelings omkostninger øges.
- Boligorganisationen arbejder målrettet for at motivere til oprettelse af afdelingsbestyrelser. Boligorganisationen laver, qua den øgede størrelse, en forklarende folder om beboerdemokrati. Heri anføres blandt andet hvad det vil sige at være afdelingsbestyrelse, hvad en afdelingsbestyrelse kan træffe beslutning om, hvor ofte de mødes, hvorledes de bliver klædt på til at være bestyrelse, og hvordan boligorganisationen understøtter bestyrelsen med dagsorden og referat mv.
- I henhold til revisionens anbefaling arbejdes der på at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning øges i afdeling 11
- Boligorganisationen overvejer tiltag til nedbringelse af tilgodehavender ved fraflytning i afdeling 1.

## Bilagsforside

Dokument Navn:	Kort 1.pdf
Dokument Titel:	Kort 1
Dokument ID:	7534841
Placering:	Geosager/Kikkerbakken 5, 9990 Skagen: Køb af Kikkerbakken 5/Dokumenter
Dagsordens titel	Eventuelt køb af ejendommen Kikkerbakken 5 i Gl. Skagen
Dagsordenspunkt nr	12
Appendix nr	1
Relaterede Dokumenter:	2





© Frederikshavn Kommune, © GeoDanmark



**GEO-2023-09748**  
Kikkerbakken 5, Skagen

Tidspunkt: 04-01-2024 09:15:01  
Udskrevet af: Teknik og Miljø, ginl  
Målestoksforhold: 1:2749  
Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation



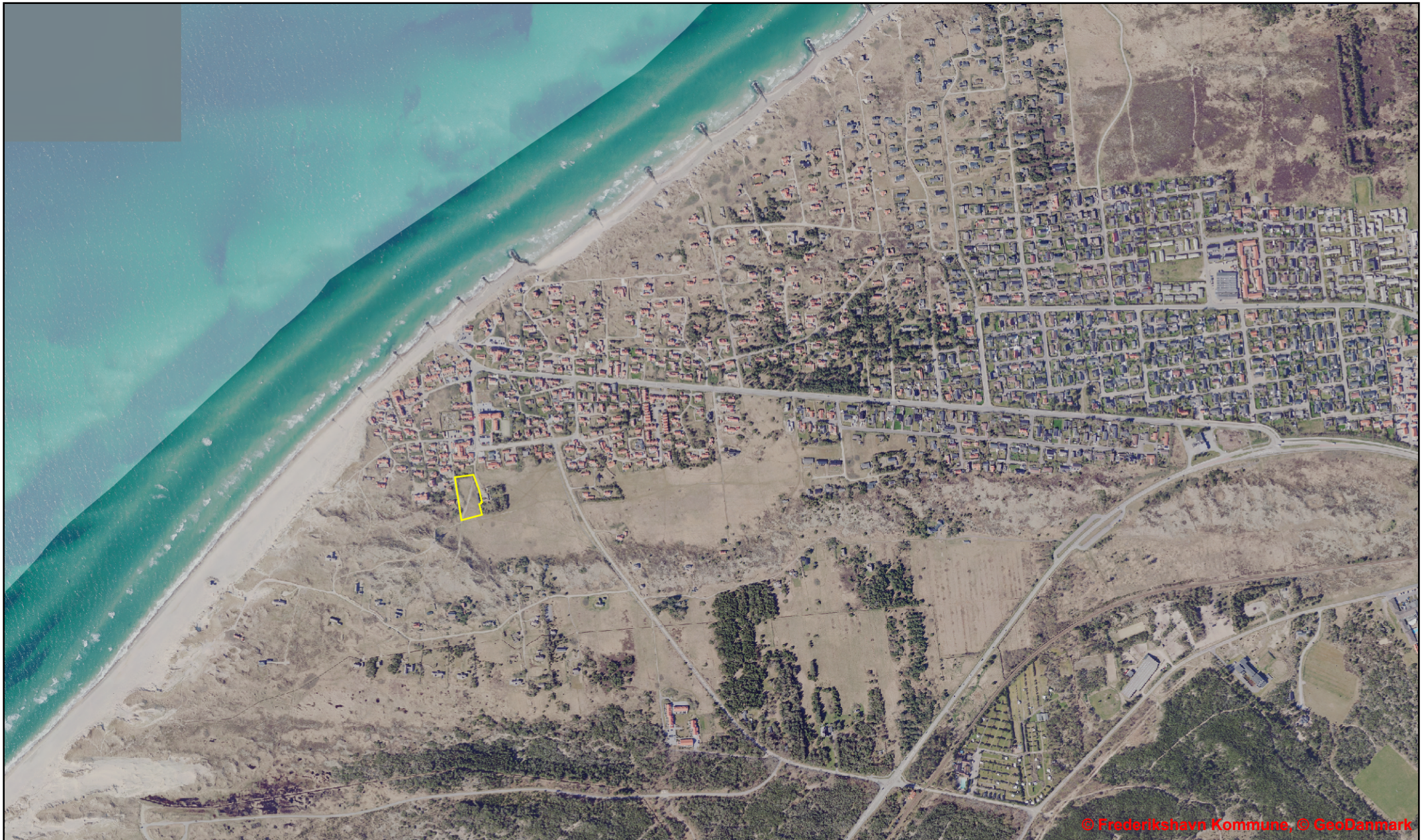
**Relateret document 2/2**

**Dokument Navn: Kort 2.pdf**

**Dokument Titel: Kort 2**

**Dokument ID: 7534906**





© Frederikshavn Kommune, © GeoDanmark

FREDERIKSHAVN KOMMUNE



**GEO-2023-09748**  
Kikkerbakken 5, Skagen

Tidspunkt: 04-01-2024 09:25:51  
Udskrevet af: Teknik og Miljø, ginl  
Målestoksforhold: 1:10997  
Kort og data er vejledende og kan ikke  
bruges som dokumentation