

## Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 14. februar 2023, kl. 11.30 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

### Deltagere:

Formand Connie Andersen, Erik Gemmer, Børge Olsen, Eva Madsen, Mogens Hansen, Jørgen Ottosen, Anna Volmer, Bent Frederickson, Per Hansen, Preben Olsen

**Afbud:** næstformand Bent Eliassen

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde, sekretær Tina Just

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisions-beretning, samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Godkendelse af helhedsplan og nedrivning af 18 lejligheder
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er: Connie Andersen, Jørgen Ottosen og Mogens Hansen.  
Mogens Hansen genopstiller ikke pga. flytning fra kommunen.  
To medlemmer vælges for 2 år, et medlem vælges for 1 år.
8. Valg af suppleanter for 1 år. På valg er Anni Hansen og Eva Madsen.
9. Valg af medlem til Landsrepræsentantskabet.
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Formanden bød velkommen og herefter gik man over til dagsordenen.

### Ad 1 - Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent.

### Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Der blev ikke valgt stemmetællere.

### Ad 3 - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år

Connie Andersen aflagde beretning.

### **Udvikling i manglende betaling af husleje i 2022**

Grundet energikrise og den høje inflation, er der fokus på manglende indbetaling af husleje. Der er endnu ingen stigning i antal af lejere, der ikke betaler deres husleje.

Vi følger det nøje, for at se hvordan antallet af rykkere udvikler sig. Rykkere har i gennemsnit ligget på samme niveau de seneste 3 år.

## Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 14. februar 2023, kl. 11.30 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

I Lejerbo gives der ikke henstand. Det er en praksis, vi har haft i mange år, det betyder også at lejerne er meget opmærksomme på at få betalt huslejen. Hvis man ikke betaler rykkeren for sin husleje, sendes sagen til advokat, som så forsøger at inddrive lejen.

Lejerne kan søge økonomisk hjælp flere steder fx Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbrugerrådet Tænk. Der er i flere boligområder bolig sociale medarbejdere, der hjælper lejere med kontakt til kommunen. Lejerne kan søge om at få tilskud til betaling af den høje energiregning. Pengene skal finansieres af Landsbyggefonden og Nybyggerifonden. BL mener at renoveringer vil gå i stå. BL mener, at det burde finansieres og udbetales ligesom boligydelse og boligstøtte og dermed finansieres af staten.

### Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger

Organisationsmedlemmer er de seneste år, blevet bedt om at indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres. Man skifter til et nyt system, hvor man skal bekræfte sin identitet med Mit Id.

### Udsendelse af materiale til møder

For at være så bæredygtige som muligt, vil vi undgå at printe materialer, fremover vil det tilgå elektronisk. I dag bliver der udsendt materiale ud til bl.a. budgetmøde, afdelingsmøde, organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde. Beboerne vil fortsat modtage det lille regnskab som fysisk post som de plejer.

### Almen Indkøb

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af den landsdækkende/regionale aftale kan skabe en volumen, der giver mulighed for de bedste priser. På tværs af hele Lejerbo foretages der 10 nye udbud, hvor det vil være muligt for boligorganisationen at deltage. Vi skal være opmærksomme på at kvalitet og samarbejde med leverandørerne fungerer.

### Familieferie 2023

Igennem de seneste år er der arrangeret sommerferie for beboere med børn. Det er for udsatte familier, der ikke har mulighed for at komme på ferie. Midlerne har vi fået fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Igen i år er der mulighed for at søge. Organisationsbestyrelsen støtter op om dette.

### Regnskab/budget

På grund af de forhøjede udgifter til el, vand og varme forhøjes huslejen med 2,95 % i afd. 018-0 Birkevænget, det svarer til kr. 19,16 pr m<sup>2</sup>. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 668,71 pr. m<sup>2</sup>.

For afd. 434-0 Den Indre By er lejen forhøjet med 2,97%, det svarer til kr. 23,89 pr. m<sup>2</sup>. Det medfører at lejen er forhøjet til kr. 829,25 pr. m<sup>2</sup>.

Regnskab og budget er godkendt i begge afdelinger

### Ombygning i afd. 018-0 Birkevænget og nedrivning af 18 lejligheder

Angående projektet ombygning/nedrivning, kan jeg oplyse, at sagen ligger hos Landsbyggefonden.

### Godkendelse af anlægsbudget i afd. 018-0

På afdelingsmødet i afd. 018-0 blev anlægsbudget vedr. udskiftning af vinduer godkendt.

### Regulering af indskud

Organisationen har godkendt at indskud reguleres til kr. 243 pr. m<sup>2</sup>. Det vil træde i kraft ved genudlejning, og vil ikke berøre nuværende lejere. Et højere indskud bevirker mindre tab ved fraflytning.

### Udlejningssituationen

På ventelisten er der registreret 264 ansøgninger til en familiebolig, hvoraf 104 er aktive. Der søges på forskellige rumtyper i forskellige afdelinger.

Fraflytningsstatikken for boligorganisationens 351 familieboliger har der i regnskabsåret været 60 fraflytninger, som svarer til en fraflytningsprocent på 17,1. Der er 67% som selv opsiger lejemålet og 22% er afgang ved døden.

## Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 14. februar 2023, kl. 11.30 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

MK:

Vængerne (også Kløvervænget og Nørrevænget) er kommet på forebyggelseslisten.

Kommunen har derfor lavet udlejningsregler for området.

Vængerne skiller sig ikke negativt ud fra andre boligområder i kommunen, det er "statistik" og kommunens sammenlægning af afdelingerne, der gør at man er kommet på listen.

Spørgsmål til om der er mulighed for økonomisk rådgivning til beboere, der har problemer med at betale huslejen. MK: Lejerbo har ikke personale ansat til dette, der henvises til de organisationer der hjælper med dette.

### **Beslutning:**

Beretning taget til efterretning.

### **Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget**

Det anbefales at man læser årsberetningen. Årsberetningen giver et godt overblik over organisationens økonomiske forhold.

Organisationen har et overskud på 22.000 kr.  
Dispositionsfond: ca. 1. mio. kr. En del heraf er bundet.  
Arbejdskapital: 1 mio. kr.

To gode afdelinger. Lille underskud i Birkevænget, lille overskud i Indre By.  
Der bør spares mere op til vedligeholdelse i afd. 018-0.  
Der skal skiftes vinduer i afd. 018-0.

Fraflytningsprocenten i Lejerbo Lollands to afdelinger er 17,1.

Der er ingen bemærkninger til revisionsberetningen.

Budgettet forelagt, men skulle ikke godkendes. Der er ikke lavet de store ændringer i budgettet. Der er afsat til møder, til revision og kontorhold. Det er ikke budgetteret med difference mellem renteindtægter og renteudgifter. Vi følger prisudviklingen i samfundet.

Der var ingen bemærkninger til budgettet.

### **Beslutning:**

Repræsentantskabet godkendte regnskabet.

Repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

### **Ad 5 - Behandling af indkomne forslag**

Der er ingen indkomne forslag.

## Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 14. februar 2023, kl. 11.30 Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov

### Ad 6 Godkendelse af helhedsplan og nedrivning af 18 lejligheder

MK: For nogle år siden blev der lavet en foreløbig godkendelse af helhedsplan for Birkevænget. Det er et langstrakt projekt, og der er mange instanser inde over, blandt andet Landsbyggefonden.

Lejerbos byggeafdeling forhandler med Landsbyggefonden.

Repræsentantskabet skal godkende helhedsplan og nedrivning af 18 lejligheder.

Økonomi kendes ikke helt endnu, det kræver at vi har LBF godkendelse før denne kan endelig beregnes. Når de økonomiske rammer er på plads, skal projektet godkendes af beboerne på ekstraordinært afdelingsmøde.

Det er boligministeriet der godkender nedrivning af boliger. De vil som udgangspunkt ikke godkende boligselskabets og kommunens beslutning om nedrivning, da der ikke er tomme boliger. Men, da Vængerne nu er et forebyggelsesområde, er det nu muligt at søge godkendelse af nedrivningen.

Kommunen er løbende orienteret og synes at projektet er en god ide. Kommunen kommer i spil når LBF har godkendt sagen.

Det kan ikke udelukkes at projektet bliver dyrere end budgetteret grundet prisudviklingen i samfundet.

#### **Beslutning:**

Repræsentantskabet godkendte helhedsplan og nedrivning af lejligheder.

### Ad 7 - Valg af bestyrelsesmedlemmer – på valg er Connie Andersen, Jørgen Ottosen og Mogens Hansen

Mogens Hansen genopstiller ikke pga. flytning fra kommunen.

#### Valgt:

Connie Andersen til 2025

Jørgen Ottosen valgt til 2025

Mogens Hansens plads genbesættes ikke pt.

På et senere tidspunkt vurderes det om der skal indkaldelse til ekstraordinært repræsentantskabsmøde vedr. valg af nyt medlem.

### Ad 8 - Valg af suppleanter for 1 år

På valg er Eva Madsen (ønskede genvalg) og Anni Hansen (ønskede ikke genvalg).

Eva Madsen valgt, 1. suppleant

Preben Olsen valgt, 2. suppleant

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 14. februar 2023, kl. 11.30  
Restaurant Fjorden, Hestehovedet 5, 4900 Nakskov**

**Ad 9 – valg af medlem til Landrepræsentantskabet**

2 repræsentanter valgt.

Formand Connie Andersen og næstformand Bent Eliassen.

**Ad 10 - Valg af revisor**

Det foreslås af fortsætte med EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Beslutning:**

Der fortsættes med EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Ad 11 - Eventuelt**

Connie Andersen:

Revy, fredag 18. august 2023. Sæt kryds i kalenderen. Invitation følger fra administrationen.

Tak til Mogens for det store arbejde og gode samarbejde i organisationsbestyrelsen.

MK:

Tak til Mogens, som vil blive savnet i bestyrelsen.

MH:

Takkede for samarbejdet.

Det har været sjovt og spændende at arbejde med den almene sektor.

16. februar 2023.

Referent

Tina Just

**Referat underskrives via Penneo af**

Erik Gemmer, dirigent

Connie Andersen, formand

# PENNEO

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

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

## Connie Lena Andersen

### Underskriver

Serienummer: 3b18f53b-7245-4408-8171-8d82e44f70dd

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-02-16 11:57:12 UTC



## Erik Gemmer

### Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-02-16 12:01:33 UTC



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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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