

## Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Lolland, tirsdag den 18. februar 2024, kl. 11.30 Skovridergården, Svingelen 4, Nakskov

### Deltagere:

Formand Connie Andersen, Erik Gemmer, Jørgen Ottosen, Eva Madsen, Oluf Andersen, Anna Volmer, Per Hansen

### Afbud:

Bent Eliassen

### Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde, sekretær Tina Just, Henrik Aabye, projektleder i Byggeafdelingen.

### 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 revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg er: Connie Andersen, Jørgen Ottosen
7. Valg af suppleanter for 1 år. På valg er Eva Madsen og Per Hansen
8. Valg af medlem til Landsrepræsentantskabet.
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Formanden bød velkommen og herefter overgik man til dagsordenen.

### Ad 1 - Valg af dirigent

Michael Keis 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.

### **EY ansvarsprotokol**

Udsendelse af regnskabsmaterialet for 30/9-puljen, vil organisationen få tilsendt ansvarsprotokol fra EY, vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen og revisionens formål og omfang.

Ansvarsprotokollen fremsendes til bestyrelsens underskrift i Penneo.

### **Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. dec. 2023.**

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling i boligområdet, med henblik på at opnå en samlet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer.

Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning med udarbejdelse af helhedsplan. Landsbyggefonden yder ikke støtte i samme grad som tidligere. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3.

Driftsstøttelånet løber i 15 år, aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetaling af driftsstøttelånet.

Som udgangspunkt er kapitaltilførsel bortfaldet. Trækningsret kan bevilges af boligorganisationen, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag. Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutning om, hvad de vil give tilskud til.

På nuværende tidspunkt er det ikke afklaret i Landsbyggefonden om der oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et tættere samarbejde mellem organisationsbestyrelse, byggeafdeling, afdelingsøkonomi og forretningsfører omkring finansiering i sagerne.

### **Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.**

Vi har tidligere orienteret jer om, at der er indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger skal have udført en ekstern granskning af vedligeholdelsesplaner hvert 5. år.

I den forbindelse har Landsbyggefonden opbygget et digitalt alment bygningsregister med den eksterne granskningsopgave mv. – Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

Granskerfirmaer har foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationens indberettede drifts- og vedligeholdelsesplan for den enkelte afdeling, hvor der konkluderes på den foretagne granskning. Der udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter færdiggørelse og frigivelse af rapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til rapporten indenfor 6 måneders frist.

Vi gør os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Rapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at man ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche.

Materialet fra de eksterne granskere vil vi inddrage i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår i dokumentationspakken til styringsdialogen.

### **Penge fra Feriefonden**

Bestyrelsen i Arbejdsmarkedets Feriefond har meddelt at Lejerbo får tildelt 705.000 kr. fra fonden. Det gør, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vore beboere på en tiltrængt sommerferie.

Per: spørger ind til familieferie via Feriefonden. Hvor mange familier kommer afsted?

Connie: det er 4-5 familier fra vores organisation.

Michael: et kriterie for at søge familieferie er, at man er på kontanthjælp. Ophold og transport betales, og der er en enkelt aften med fri forplejning, øvrige forplejning skal deltagerne selv betale, og der er en egenbetaling for turen på kr. 500.

Der sættes opslag i opgangene.

**Lidt færre udsættelser i 2024**

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse. Alene boligydelsen udgør 35 millioner kroner. Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler husleje til tiden. De fleste får betalt når vi rykker dem. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

Michael Keis tilføjede:

Der er umiddelbart ikke stigning i udsættelser grundet restancer. Ydelser til bl.a. flygtninge ændres således at overførselsindkomsterne bliver sat ned. Det kan derfor blive en udfordring for visse befolkningsgrupper at finde en bolig de har råd til.

**Den mulige sammenlægning med DAB**

Den mulige sammenlægning mellem DAB's og Lejerbos administrationer er en politisk beslutning. Den træffes af de to organisationers repræsentanter i maj.

**Regnskab/budget**

Afd. 018-0 har et betydeligt tilgodehavende hos fraflyttere, størstedelen anses for at være tabsgivende. I afd. 018-0 Birkevænget forhøjes lejen med 2,35 %, det svarer til 15,94 kr. pr. m<sup>2</sup> og for afd. 434-0 Indre By forhøjes lejen med 4,19 %, det svarer til 35,43 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Nybyggeri**

Der skal bygges 42 nye boliger på Namsosvej i Maribo, en kombination af rækkehuse og etageboliger.

På Engvej i Nakskov skal der bygges 74 boliger i alt. Det bliver en blanding af ældrevenlige boliger og familieboliger på 55-110 kvadratmeter, fordelt på 2, 3 og 4 værelser. Det bliver en blanding af rækkehuse og etagebyggeri. Projektet forventes at være indflytningsklar i 2027.

Vejlegade 8/Nørrevold 4, Nakskov skal der nedrives og bygges boliger.

**Renovering/ombygning, Birkevænget**

Blok A (nr. 38, 40 og 42) renoveres og ombygges til flere, mindre og tilgængelige lejligheder. Nedrivning af blokke ved nr. 15 og 23 for at skabe bedre bebyggelsesplan og færre lejemaal. Nedrivning af blok ved opgange 44, 46 og 48 og genopførelse af 6 nye boliger i terræn på fundament.

Der opføres ny servicebygning.

Udvidelse af fælleshus/vaskeri.

Tidsplanen forventes udført fra 1.9.2025 til 10.3.2027.

**Udlejningssituationen**

På ventelisten er der registreret 363 ansøgninger til familieboliger, hvoraf 195 er aktive. Der søges på forskellige rumtyper i forskellige afdelinger.

Der er en fraflytningsstatistik på 14,2% i boligorganisationen, ud af 351 familieboliger. I regnskabsåret har der være 50 fraflytninger, det er lidt mindre end sidste år, hvor der var 60.

Tak for ordet.

Michael Keis tilføjede:

Ventelisten er steget en smule, og det giver forhåbning om at nye boliger kan udlejes.

Per: med alt det byggeri der er på vej, er der så fare for at der er for mange, og at der derfor vil stå tomme boliger?

Per: kunne man gøre mere for at markedsføre hvad der er af aktiviteter i afdelingen?

Connie: bestyrelsen laver en liste der sendes til Merete i udlejningen. Noget information kan tilføjes Lejerbos hjemmeside vedr. afdelingen. Det er bestyrelsen der evt. skal opdatere afdelingens egen hjemmeside.

**Indstilling:**

Beretning godkendes.

**Beslutning:**

Beretningen godkendt.

**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.

Der er budgetter og regnskaber for de 2 boligafdelinger og så er det budget og regnskab for organisationen.

Overskud kr. 199.828

Renteindtægter og kursgevinster. Hensættes til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond kr. 1.742.000, disponibel kr. 586.601, resten er bundet ift. verserende byggesager.

Arbejdskapital kr. 1.244.990

Der er på organisationsbestyrelsesmødet d.d. afsat kr. 300.000 til byggesager, disse tages fra arbejdskapitalen.

I årsberetningen kan man se vurdering af afdelingernes stand ift. vedligeholdelse.

Budget: der er ikke foretaget de store ændringer. Der som vanligt budgetteret med mødeudgifter og årets revytur.

Administrationsbidraget er steget en lille smule. Gemmer: man søger at fastholde dette beløb i de næste 3 år ifm. sammenlægningen. Sker sammenlægningen ikke, skal man påregne en stigning på ca. 400 kr. pr. lejemål over samme periode.

Gemmer forklarede at sammenlægningen ikke er en spareøvelse. Det forventes at der vil være en naturlig afgang blandt det administrative personale i både DAB og Lejerbo, men ingen afskediges.

Der er tanker om et fælles domicil centralt i København. Beslutning om dette træffes først, når sammenlægningen er en realitet.

**Beslutning:**

Repræsentantskabet godkendte regnskabet.

Repræsentantskabet tog budgettet til efterretning.

**Ad 5 - Behandling af indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

**Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer**

På valg er Connie Andersen og Jørgen Ottosen.

Begge villige til genvalg.

Connie Andersen og Jørgen Ottosen blev genvalgt for 2 år.

**Ad 7 - Valg af suppleanter for 1 år**

På valg er Eva Madsen og Per Hansen.  
Begge villige til genvalg.

Eva Madsen og Per Hansen genvalgt for 1 år.

**Ad 8 – valg af medlemmer til Landrepræsentantskabet**

2 repræsentanter valgt for 1 år.

Formand Connie Andersen  
Næstformand Bent Eliassen

Bestyrelsesmedlem deltager i landsrepræsentantskabsmødet i maj 2025, men uden stemmeret.

**Ad 9 - Valg af revisor**

Det foreslås af fortsætte med EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Beslutning:**

Der fortsættes med EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

**Ad 10 - Eventuelt**

Henrik Aabye fremviste præsentation af renoveringsprojektet i Birkevænget og fortalte om nybyggeri.

Debat om haverne ved de 6 nye rækkehuse i Birkevænget. Medlemmer af repræsentantskabet foretrækker at haverne skal være åbne, så personalet kan passe græsset, der støder op til de små fliseterrasser der etableres.

Det er afdelingsmødet der kan træffe beslutning om regler for bl.a. hegn ved terrasserne. Disse indskrives efterfølgende i afdelingens husorden.

Revy fredag 20. juni, invitation følger.  
Henrik Aabye inviteres til at deltage.

18. februar 2025.

Referent  
Tina Just

**Referat underskrevet via Penneo af:**

Connie Andersen, organisationsbestyrelsesformand  
Michael Keis, dirigent.

# PENNEO

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

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

## Connie Lena Andersen

Organisationsformand

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2025-02-19 11:31:42 UTC



## Michael Keis

Dirigent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-02-20 10:33:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter