

Referat af ordinært bestyrelsesmøde den 30. juni 2025 kl. 16.30

Deltagere:

Jan Moosmand og Jens Ove Mathiesen.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Lars Due Juhre, og sekretær Susanne Zoëga som optog referat af mødet.

Derudover deltog: Toke Arndal fra BL (Danmarks Almene Boliger).

Afbud: Lone Skotte Find.

Formand Jan Moosmand bød velkommen til mødet og anmode om, at dagsordenen blev udvidet med punktet:

Godkendelse af: Ændring af NI- beløb i afd. 1172-0 (afd. 2) – til kr. 20.000, hvilket blev godkendt.

Jens Mathiesen bad om at få et pkt. på efter pkt. 5: meddelelse fra næstformanden, hvilket ligeledes blev godkendt.

Dagsorden herefter:

1. Meddelelser fra administrationen.
2. Godkendelse af regnskab 2024 for boligorganisationen og afdelingerne, samt endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes budget 2026.
3. Udlejningssituationen.
4. Renovering.
5. Ændring af NI-beløb i afd. 1172-0 (afd. 2) til kr. 20.000.
6. Meddelelse fra næstformanden.
7. Eventuelt.

Ad 1 Meddelelser fra administrationen.

Lars D. Juhre meddelte:

Restancer i huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følges der med i, hvordan det generelt får med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år. Hver måned opkræver vi 242 millioner kr. i husleje. Af dem komme ca. 20 % svarende til 50 millioner kr. via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker, men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

- I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.
- I 2022 og 2021 hvor inflationen var højest var antallet over 130 begge år.

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

FM – projektet

Arbejdet med implementering af Facility Management-system i alle Lejerbos godt 600 afdelinger i gang. I næste uge begynder undervisningen af ca. 50 driftsmedarbejdere i Region Nordsjælland.

Der har været afholdt kickoff-møde i Kolding-regionen i starten af februar og selv undervisningen begynder i uge 19.

I alt er 4 regioner allerede i gang.

DAB-Lejerbo

At Lejerbos regnskab 2024 blev godkendt på repræsentantskabsmødet. Regnskabet udviste et overskud på kr. 1,5 mill., hvilket vil sige at vi kan aflevere et sundt Lejerbo til det nye DAB-Lejerbo-fælleskab.

Afstemningen på repræsentantskabsmødet i maj betyder, at vi efter mere end 80 år nu går ind i fremtiden sammen med DAB, hvilket er sket her pr. 1. juni 2025.06.10

Sammenlægningen betyder helt konkret, at administrationshonoraret for Lejerbos vedkommende forbliver uændret de kommende 2 år. Dermed bliver honoraret fra i år på 4788 kr. videreført i 2026 og 2027, hvilket selvfølgelig er yderst positivt for beboerne.

For boligorganisationerne og afdelingerne fortsætter samarbejdet fuldkommen som I kender det. I vil stadig tale med de samme medarbejdere i administrationen og møde de samme lokalt driftsansatte i afdelingerne. Boligorganisationen er fortsat selvstændig og beholder selvfølgelig sit navn og logo og så videre.

Dog kommer der til at ske mange forandringer for de fleste af vores ansatte i administrationen. For medarbejdere i Valby betyder det en flytning i slutningen af juni – enten til andre lokaler på Gammel Køge Landevej eller til DAB's nuværende hovedkontor på Frederiksberg.

For alle ansatte i Lejerbo betyder det også at de inden for det kommende halve eller trekvarte år skal lære nye it-systemer at kende.

Det bestræbes at forandringer kommer til at påvirke driften og servicen mindst muligt.

Inge Køster supplerede med, at der har været afholdt det 1. hovedbestyrelsesmøde med deltagelse af i alt 32 personer, med en varighed på 4 timer. Hun oplyste, at hun var valgt ind i forretningsordensudvalget. Hovedbestyrelsen havde fået kommissorium, til at kigge på nye fælles lokaler - en spændende proces – som nu rigtig går i gang.

Alle hovedbestyrelsesmedlemmer er på valg om 2 år.

Der vil blive udarbejdet information til beboerne efter sommerferien – vedr. DAB-Lejerbo.

EU-dom måske på trapperne

I den eneste udgave af beboerdemokraten fortalte vi, hvordan EU domstolen er i gang med at vurdere, om den danske parallelsamfundslov er diskriminerende eller ej

Det er Østre Landsret der har bedt EU-domstolen der skal vurdere, om det er forskelsbehandling, når etnicitet er et kriterium for at nedbringe antallet af almene boliger i udsatte boligområder.

Når 15 EU-dommere er blevet enige om en afgørelse, skal sagen behandles i danske domstole.

Det forlyder nu, at EU-domstolen kommer med deres afgørelse i juni.

Vi følger naturligvis sagen meget tæt.

Farvel til beboerdemokraten.

Beslutningen om sammenlægning betyder farvel til noget velkendt og goddag til noget nyt.

Efter 17 år og knap 200 udgivelser skal vi udvikle et nyt fælles medie til beboerdemokratiet i DAB-Lejerbo. Det sker i samarbejde med den nye samlede bestyrelse.

Indtil da vil I få jeres information ad andre kanaler, via mail, møder osv.

Derfor hold gerne øje med hjemmesiden og andre sociale medier.

Målet er, at der kommer det nye format første gang i løbet af sensommeren eller efteråret.

Bestyrelsesvederlag.

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2025 - 31/12 2025) kr. 26.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i FOLKEBO.

Bestyrelsen har tidligere besluttet 100 % til formanden og de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer modtager det skattefrie beløb til telefon og kontorhold (blyantpenge), og udbetales sidst i regnskabsåret og for den periode man har bestridt posterne.

Beslutning:

En enig bestyrelse besluttede at 100 % af vederlaget får til formanden og de 2 øvrige bestyrelsesmedlemmer modtager det skattefrie telefon og kontorhold (blyantpenge), at beløbet udbetales sidst i regnskabsåret og for den periode man har bestridt den pågældende post.

Ad 2 Godkendelse af regnskab 2024 for boligorganisationen og afdelingerne, samt endelige godkendelse af organisationens og afdelingernes budget for 2026.

Lars D. Juhre meddelte at forud for mødet var der udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1.1.2024-31.12.-2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1.1.2026 – 31.12.2026.

Desuden er årsregnskabet for afdelingerne for perioden 1.1.2024-31.12.2024, budget for afdelingerne for perioden 1.1.2026-31.12.2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status

Ved fremhævede forhold i regnskaberne

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokol-lat. 1171-0 Fritliggende huse (afd.1)

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i afd. 1171-0 (2025) ikke være tilstrækkelige henlægninger til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
1171-0	Fritliggende huse (afd.1)	Familiebolig	691,36	721,65	30,29	4,38%
1172-0	Rækkehuse J.L.Heibergsvej Carit Etlars vej m.fl. (afd. 2)	Familiebolig	666,55	691,88	25,33	3,80%
1173-0	Rækkehuse Baggesensvej, Blichersvej m.fl. (afd.3)	Familiebolig	567,62	595,72	28,10	4,95%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt og det konkluderedes:

- at beretningen blev godkendt,
- at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet
- at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt for såvel boligorganisationen som for afdelingerne, 1171-0, 1172-0 og 1173-0.
- at budget for boligorganisationen samt afdelingerne blev godkendt, herunder budget for afd. 1171-0, 1172-0 og 1173-0.

Ad 3 Udlejningssituationen.

1171-0 Afdeling 1

1 stk. opsagt i tomgang. Har afventet kloak renovering, pga. våd kælder før genudlejning. Renoveringen er nu igangsat.

1172-0 Afdeling 2

1 stk. opsagt og i tilbud.

3 stk. garager opsagt, uden venteliste. Flere melder at de er i for dårlig stand og de er for smalle til deres biler.

1173-0 Afdeling 3

1 stk. opsagt afventer udlejning, da den ikke kan fremvises før til august.

1 stk. garage opsagt uden venteliste

Venteliste.

Der er i alt opskrevet 1.616 personer på venteliste med i alt 6.913 boligønsker fordelt med 1.389 der ønsker 3 rums, 4.211 der ønsker 4 rums og 1.313 der ønsker 5 rums

Ad 4 Renovering.

Afdeling 3, Sag: 1173-0

Besigtigelse/Udvalgmøde

BYG har sammen med valgte rådgiver Meyers tegnestue afholdt møde og besigtigelse med formanden og repræsentanter fra afdelingen. I mødet var der ligeledes deltagelse fra driften ved Erik Zoega og Simon Kromann.

I mødet blev opgavens omfang præciseret og det er det besluttede fra afdelingsmødet den 25. maj 2023, som er tagudskiftning (asbest renovering) samt udskiftning af vinduer på havesiden. Se nedenfor i kursiv som er kopi fra referatet vedr. emnet Indkomne forslag fra det afdelingsmøde som er det besluttede.

Fra bestyrelsen/referatet:

1. Udskiftning af tag og vinduer mod haven.

John Lund redegjorde for forslaget og gav en orientering om lovet opfølgning på punkter fra tidl. afdelingsmødes debat om skift af tage og vinduer.

Odense Kommune har tilkendegivet, at de ikke vil godkende solceller på tagene under bla. hensyn til boligområdets arkitektoniske-udtryk. Der er derfor ikke bestilt ingeniørberegninger på evt forstærkning af tag mv.

Der er konstateret asbest i tagpladerne og dette vil blive indarbejdet i udbudsmaterialet.

Forslaget blev drøftet. Herunder bla. indlæg om evt. tilskud til fjernelse af asbest, belåning over 50 år.

Forslaget om skift af tage (finansiering vha. afdelingens opsparing til vedligeholdelse, trækningsret ved LBF og 20 årig kreditforeningslån) blev vedtaget. Ved håndsoprækning stemte 1 mod, 1 stemte blankt og resten stemte for.

Forslaget om skift af vinduer på haveside (ved 20 årig kreditforeningslån) blev vedtaget. Ved håndsoprækning stemte 29 mod, resten stemte for.

I forlængelse af forslaget blev der opfordret til, at der mod egen betaling/individuel lejeforhøjelse tilbydes isætning af velux-vindue i pulterrum, hvis ikke der allerede er et isat. Bestyrelsen noterede opfordringen.

Sagens omfang

I mødet blev disse aktiviteter præciseret til følgende arbejder:

Nyt tag, herunder lægter, kryds, midlertidige foranstaltninger, opgradering af isolering i taget – nye ovenlysvinduer – ny stern, underbeklædning, midlertidig afdækning og vindkryds, stilladser, eventuel hævet gangbro – udbedring af fugtige/ rådne dele i spær, hanebånd, ovenlys karme.
4 + 4 nye vinduer i havesider, eventuelt med underpartier.

Optioner

Derudover er der fra gruppen ønsket om følgende aktiviteter/optioner. Døre og vinduer i indgangsfacade – facademaling – og det skal afklares, hvem der har fået udført loftsisolering "for egen regning". Skorstenspiber er der 4 tilbage af – hvoraf de 3 skal fjernes under dette projekt.

Miljøundersøgelser og bygningsregistrering

Der er efterfølgende foretaget miljøundersøgelse af afdelingens bygninger og vi har modtaget rapporten. Resultatet / analysen vurderes nu af rådgiveren og det etablerede byggeudvalg. Rapportens resultat kan betyde ændret beslutningsgrundlag for omfanget af opgavens og det ikke mindst af hensyn til budgettet.

Valg af tagoverflader

Der har fra afdelingen været ønske om eventuel ændret tagbeklædning og udtryk og eventuel etablering af solceller. Derfor har rådgiveren kontaktet Odense Kommune og i fortsættelsen af den dialog, der har været med kommunen torsdag den 19. juni, hvor BYG sammen med rådgiveren deltager. I mødet forventer vi en afklaring af retningslinjerne.

Anlægsbudget

Rådgiver udarbejder anlægsbudgettet i forlængelse bygningsregistreringen og omtalte miljørapport. Det er et bredt ønske om, at projektet ikke skal udbydes i et EU udbud. Et EU udbud vil betyde en forlængelse af tidsplanen på 3 - 6 måneder. Det kan være beløbsgrænsen for EU-udbud, der kan diktere rammen for renoveringens omfang.

EU udbuds rammebeløb er 41.212.688 kr. – eksklusive moms.

Nyt møde med Byggeudvalg

Der har været nyt møde med byggeudvalget mandag den 23. juni. I mødet forventes det, at vi kommer nærmere en afklaring af sagens omfang og kommende håndtering af udbudsformen.

Det er vigtigt at få opgavens omfang afgrænset således rådgiveren kan planlægge projekteringen.

Ad. 5 Ændring af NI-beløb i afd. 1172-0 (afd. 2) til kr. 20.000

Afdeling 1172-0 godkendte på sit afdelingsmøde den 27. maj 2025 at NI-beløbet hæves til kr. 20.000. Organisationens bedes ligeledes tage stilling hertil.

Beslutning

En enig bestyrelse godkendte afdelingsmødets beslutning, at NI beløbet hæves til kr. 20.000 pr. 1. juli 2025.

Ad. 6 Meddelelse fra næstformanden.

Jens Mathiesen meddelte at han har valgt at trække sig fra bestyrelsen med øjeblikkelig virkning.

Med baggrund i meddelelsen er Morten Christiansen (suppleant for Jens Mathiesen) indkaldt til bestyrelsen.

Ad 7 Eventuelt.

Ingen bemærkninger.

Referatet er godkendt elektronisk via Penneo af formand Jan Moosmand.

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.”

Jan Moosmand

Underskriver

Serienummer: 140059e8-2e50-4eb1-8a40-de72d841852a

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-07-25 09:38:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.