

## Referat organisationsbestyrelses-/regnskabsmøde, Haslev Boligforening Onsdag den 17. maj 2023, kl. 17.00. Regionskontoret Brogade 6, Næstved

**Deltagere:** formand Pia Enstrøm, næstformand Jeannie Thorving Hansen, Julie Lodberg, Rita Malm, Flemming Rasmussen.

**Fra administrationen deltog:** adm. direktør Palle Adamsen, forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just, Rikke Daugstrup under pkt. 4 via Teams.

### Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Meddelelser fra administrationen
- 4) Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen  
Herunder dækning af organisationens underskud - af dispositionsfonden, som følge af renteudgifter og kurstab
- 5) Godkendelse af 2 anlægsbudgetter i afd. 1133-0 (pkt. tilføjet 28.04.23)
  - a. Finansiering af tagudskiftning afd. 1138-0 Parcelvej (pkt. tilføjet 17.05.23)
- 6) Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden
- 7) Flytning af ejendomskontoret til Torvet 3A, 4690 Haslev
- 8) Udlejningssituationen
- 9) Orientering fra Byggeafdelingen
- 10) Regulering af indskud
- 11) Eventuelt

Formand Pia Enstrøm åbnede mødet og bød velkommen.

### Ad 1 Valg af dirigent

Pia Enstrøm valgt som dirigent.

### Ad 2 Valg af referent

Tina Just valgt som referent.

### Ad 3 Meddelelser fra administrationen

#### **Godkendelse af deltagelse i udbud via Almen Indkøb**

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelseerne i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.



Der vil løbende blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om:

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Fraflytningsydelse
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis organisationen ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse.

Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I fortsat deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

Organisationen har tidligere besluttet en indkøbspolitik, som beskriver at vi bruger Almen Indkøb og vi fortsætter derfor med brug af almen indkøb, indtil organisationen træffer anden beslutning.

### **Overgang til nyt system til opbevaring af legitimationsoplysninger**

Vi har de seneste år bedt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer indsende billeder af sygesikringskort og pas/kørekort til brug for legitimation, fordi hvidvaskloven stiller krav om, at bestyrelsesmedlemmer skal kunne identificeres (jf. Hvidvaskloven § 11, stk. 1, nr. 3, 1. pkt.).

Indtil nu har vi opbevaret billederne på egne, sikre servere og indhentet oplysningerne via eget, TLS-krypteret mailsystem. For at gøre både opbevaringen af billederne endnu mere sikker og indhentningen mere brugervenlig og effektiv, skifter vi nu over til en ekstern platform, der er eksperter i at indhente og opbevare legitimation. Systemet ligger hos Penneo, som vi også anvender til digitale underskrifter. Det er stadig medarbejdere i Afdelingsøkonomi, der står for at indhente legitimationsoplysningerne. Det nye er udelukkende måden de indhentes og opbevares på.

I praksis vil skiftet betyde, at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer modtager et nyhedsbrev med information om skiftet i løbet af den kommende tid.

Herefter sendes en mail ud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer direkte fra Penneo-systemet, der fortæller om deres opbevaring af legitimationsdokumenterne. Desuden vil man blive bedt om at bekræfte sin identitet via MitID eller NemID og indsende eventuelt manglende billeder.

Hvis man er medlem af flere organisationsbestyrelser og/eller medlem af hovedbestyrelsen, vil I opleve at I får mailen fra Penneo flere gange, da de sender pr. medlemskab. Sidder man i 3 organisationsbestyrelser, vil der

altså komme 3 mails fra Penneo – en fra hver boligorganisation – og der skal så udfyldes for alle 3 organisationer.

I forbindelse med skiftet opdateres hjemmesidens informationer om behandling af persondata, ligesom vi styrker vores databehandleraftale med Penneo.

Skiftet vil ske i løbet af foråret.

Der er enkelte, som har spurgt, om man kan tildække de sidste 4 cifre i cpr-nummeret på dokumenterne. Det må man imidlertid ikke, idet cpr-nummeret er en del af den dokumentation, der kræves for at opfylde kravene i hvidvaskloven. Man skal imidlertid huske, at de oplysninger, man afgiver, opbevares i et meget sikkert miljø.

### **Udviklingen i manglende betaling af husleje i 2022-2023:**

Grundet energikrise og høj inflation er lejernes potentielle problemer med betaling af husleje kommet i fokus. Vi har endnu ikke set, at der er en stigning i antallet af lejere, der ikke kan betale deres husleje.

Måned for måned følger vi nøje med i, hvordan antallet af rykkere for husleje udvikler sig. Antallet af rykkere er som gennemsnit på et år i nogenlunde samme niveau de seneste 3 år. Dog kan der være lidt udsving i forhold til, hvornår der udbetales børnepenge.

Vi giver normalt ikke henstand med huslejen. Det er en praksis, vi har haft i mange år, hvilket betyder, at lejerne er meget opmærksomme på, at huslejen skal betales. Hvis lejer ikke betaler rykkeren for huslejen, sender vi sagen til advokat, der forsøger at inddrive huslejen. Ved optælling af de sager, som vi har sendt til advokat, kan vi endnu ikke se en stigning.

Det ser ud til at antallet af dem, der flytter før fogeden, er stigende, men antallet der udsættes med fogeden, er uændret.

Lejerne kan søge hjælp til økonomisk rådgivning flere steder fx Dansk Folkehjælp, Ældresagen og Forbrugerrådet Tænk. I Haslev tilbyder organisationen Paraplyen ligeledes gældsrådgivning.

Lejerne kan søge om varmecheck for at få tilskud til betaling af den højere energiregning.

Der har i 2022 været 12 inkassosager i Haslev Boligforening.

Det vides ikke hvor mange der har fået økonomisk hjælp af kommunen i form af f.eks. enkeltydelser.

Kommunerne har fået ekstra pulje fra staten til el og varme, som lejerne har kunnet søge – hvis regningerne ikke har været betalt.

### **Familieferie 2023**

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2023 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie. Ønskede I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, skulle der gives besked til Jeanette Gade Brandstrup på [jgb@lejerbo.dk](mailto:jgb@lejerbo.dk) senest onsdag den 1. marts.



**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning.

**360 graders analyse af boligorganisationers økonomi**

Forholdsvis store lejestigninger i afdelingerne i Haslev Boligforening i år, der er tages forholdsvis pænt imod det.

Organisationsbestyrelsen skal sørge for at afdelingernes budgetter lægges bedst muligt, og at henlæggelserne er store nok til kommende udgifter.

Den gennemsnitlige huslejestigning er 4,6%. Henlæggelser stiger gennemsnitlig fra 234 kr. til 255 kr.

PA: hvis organisationsbestyrelserne står bag og forstår vigtigheden af øgede henlæggelser, er det nemmere for Lejerbo at få gennemført stigningerne.

I 2022 har Danmark og store dele af verden oplevet en inflation, som overgår de prisstigninger, som har været de seneste 40 år. I løbet af 2022 steg priserne med over 8%, og prisstigningerne er fortsat her i 2023.

Vi er i en økonomisk usikker situation, hvor alle husstande oplever de stigende energipriser, fødevarerpriser, men efterhånden også stigende priser på stort set alle andre områder. De stigende priser rammer især hårdt hos de husstande, som er enten enlige eller afhængige af offentlige overførsler.

Situationen påvirker også vores boligafdelinger. Boligafdelingerne har hver deres egen selvstændige økonomi baseret på et budget. Hvis der opstår underskud som følge af de store prisstigninger, skal dette underskud tilbagebetales over huslejen i de følgende år.

Det er boligorganisationens ledelse/bestyrelse, som har den overordnede ledelse af afdelingerne og deres økonomi. Organisationsbestyrelsen er formelt ansvarlig for at sikre at driften, herunder f.eks. budgetlægning, regnskabsaflægning og lejefastsættelse, sker efter reglerne for de almene afdelinger. Selve arbejdet udføres, helt som I kender det, af de ansatte i administrationen, og i tæt samarbejde med jeres forretningsfører. I lyset af den nuværende økonomiske situation er det således administrationens opfattelse, at dette er af så stor vigtighed, at det ikke alene kan overlades til afdelingsbestyrelserne og afdelingsmødet.

Administrationen vil, i den kommende tid, gennemføre en forstærket indsats i form af vurderinger af de enkelte afdelingernes robusthed, samt identificering af de umiddelbart mulige besparelsesområder. Som altid vil det blive vurderet, om de nuværende budgetter og den opkrævede husleje sikrer, at afdelingens omkostninger kan betales, eller såfremt der måtte opstå underskud, om afdelingens fremadrettede økonomi kan bringes i stand til at afvikle et sådant underskud alene eller ved besparelse på driften.

I Haslev Boligforening udarbejder vi hvert år en budgetstrategi som drøftes og godkendes af organisationen, idet der kan være afdelinger, som har særlige udfordringer.

Michael Keis udsender ny budgetstrategi.

**Dialogmøde**

Pia, Jeannie, Michael og Steen deltog i mødet.

Der har været afholdt dialogmøde med Faxe Kommune den 21.09.2022.

Mødet forløb godt og der var fin tilbagemelding fra kommunen.

Der var meget ros fra kommunen.

### Fællesmøde med kommunen den 19. april 2023

Pia, Jeannie og Michael deltog i mødet.

Mødet blev afholdt med fin deltagelse fra kommune, økonomiudvalg og boligorganisationer. Debat om privat udlejning kontra almene boliger.

Der blev drøftet: el-ladestandere, varmeforsyning og udlejning/beboer restance i relation til den generelle økonomiske situation i Danmark.

Der blev efterlyst en boligpolitik og der var en længere drøftelse omkring nybyggeri af almene boliger. Kommunen oplyste, at der ikke var afsat midler til grundkapital.

Boligsiden pointerede den boligsociale opgave som boligorganisationerne løfter, og at kommunen ikke kan forvente samme sociale agreement fra de private udlejere.

Der var enighed om, at det vil give mening at holde samme form for møde med jævne mellemrum (årligt).

### Vederlag

Michael oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/1 2023 – 31/12 2023) kr. 27.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Haslev Boligforening.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 20 andele, hvoraf formanden og næstformand hver får 7/20 og bestyrelsesmedlemmer hver får 2/20.

### Indstilling:

Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter ovenstående fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

### Beslutning:

Fortsætter uændret.

### Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget for organisationen

Rikke Daugstrup deltog via Teams, og orienterede kort om regnskabet. Der er ingen bemærkninger i revisionsprotokolat.

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 1.446.758. Underskuddet opstår pga. et større kurstab i de investerede midler.

Fremadrettet budgetteres der med dette, så arbejdskapitalen ikke udhules. Der er nu 3 måneder med kursgevinst og en måned med tab i 2023.

Arbejdskapital var på et fint niveau inden kurstabet. Arbejdskapitalen må bruges til imødegåelse af tab, samt støtte til renoveringer i afdelingerne.

Dispositionsfond 15 mio. kr.

I forbindelse med renoveringssagerne skal det besluttes om LBF skal benyttes eller om det er dispositionsfonden.

Renovation har kostet afdelingerne dyrt, særligt 6 afdelinger er ramt.

Jeannie: henlæggelser har været sat i bero i afd. 1136-0 for at få dækket underskud.

STA: generelt er henlæggelser øget i afdelingerne.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2022 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024.

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som ikke-realiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene ikke direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid ikke omfattet af førortalte ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

Vi har valgt at håndtere kurstabet i organisationerne på følgende måde:

I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt. Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket, eller om kommende kursgevinster indgår i organisationens resultat, det tilføres arbejdskapitalen.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2022 - 31/12 2022, budget for afdelingerne for perioden 1/1 2024 - 31/12 2024 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 trækingsret.

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.

Der er ikke brugt mange penge på kursusudgifter, vær OBS på muligheden for kurser. Der er afholdt et kursus.

### Afdelingsbudgetter

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

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m2	Ændring i %
1131-0	Etagehusene	Familiebolig	781,42	826,71	45,29	5,80
1132-0	Parcelhusene	Familiebolig	672,19	697,06	24,87	3,70
1133-0	Grøndalsparken	Familiebolig	862,47	907,23	44,76	5,19
1136-0	Købmandsgården	Familiebolig	926,64	959,79	33,15	3,58
1136-0	Købmandsgården	Ungdomsbolig	851,20	884,35	33,15	3,89
1137-0	Jernbanegade, Nygade m.fl.	Familiebolig	838,95	888,39	49,44	5,89
1137-0	Jernbanegade, Nygade m.fl.	Ældrebolig	1058,94	1.108,36	49,42	4,67
1138-0	Parcelvej	Familiebolig	967,08	1.009,17	42,09	4,35
1139-0	Nordgården	Familiebolig	641,8	673,19	31,39	4,89
1140-0	Mårvej	Familiebolig	1051,03	1.093,18	42,15	4,01

PA: ændring i vilkår vedr. kapitalforvaltning er undervejs. Ønsket at investering kan spredes, så det ikke kun er obligationer der kan investeres i.

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 tilskud fra dispositionsfonden svarende til kurstab, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.

at kommende kursgevinster indgår i organisationens resultat, det tilføres arbejdskapitalen.

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 1131-0, 1132-0, 1133-0, 1136-0, 1137-0, 1138-0, 1139-0 og 1140-0.

### **Ad 5 Godkendelse af 2 anlægsbudgetter i afd. 1133-0**

*Anlægsbudgetter var vedlagt som bilag til oplægget.*

#### **Anlægsbudget, vinduespartier/terrasse**

**Indstilling:**

Godkendes.

**Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen godkendte anlægsbudget vedr. vinduespartier/terrasse.

#### **Anlægsbudget, køkkener - råderet**

**Indstilling:**

Godkendes.

**Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen godkendte anlægsbudget vedr. køkkener – råderet.

### **Ad 5a finansiering af tagudskiftning afd. 1138-0 Parcelvej**

FR: informerede om, at der endnu ikke var hjemtaget realkreditlån vedr. tagudskiftningen, som blev afsluttet i april 2022.

På grund af rentestigninger betyder en hjemtagelse af lånet nu, at det vil give en merudgift for afdelingen på mere end 650.000 kr.

Lån burde have været hjemtaget i juni/juli 2022. På budgetmødet i marts 2023 opdager man, at det ikke er sket. Det er ikke tilfredsstillende. Det bliver dyrt for de 17 lejermål.

STA: Der er søgt på trækingsretten. LBF giver tilsagn 23. februar 2023, men mail er ved en fejl ikke formidlet videre til økonomiafdelingen.

STA: kontakter straks efter mødet økonomiafdelingen for at undersøge om lånet nu er hjemtaget. Hvis nej, så skal lånoptagning stoppes.

**Indstilling:**

FR: dispositionsfonden yder lånet på kr. 1.400.000 til afdelingen, og realkreditlånet hjemtages ikke. Det vil være en mere økonomisk forsvarlig løsning.

**Beslutning:**

Bestyrelsen beslutter at dispositionsfonden yder lånet på kr. 1.400.000 til afdelingen, såfremt realkreditlånet ikke allerede er hjemtaget.

PA: Der laves redegørelse på sagens forløb.

**Tilføjelse 22.05.23**

*STA har fået svar fra økonomiafdelingen. Lån er endnu ikke hjemtaget.*



## **Ad 6 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden**

Der kan søges om dispensation for dækning af tab ved lejeledighed, og ved tab ved fraflytninger via dispensationsfonden.

### **Indstilling:**

Administrationen anbefaler ikke at søge om dispensation.

### **Beslutning:**

Der søges ikke dispensation.

## **Ad 7 Flytning af ejendomskontoret til Torvet 3A, 4690 Haslev**

Ombygning af Torvet er gået i gang og Jernbanegade er opsagt. Vi forventer indflytning på Torvet lige inden sommerferien. Det skrider fremad med renoveringen.

Organisationen får et årligt tilskud på kr. 50.000 til huslejen fra administrationen. Dette fortsætter.

Der har været lidt udfordringer med at de indkomne tilbud overskred det anslåede beløb, som organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt på kr. 650.000, på bestyrelsesmøde den 19. september 2022.

Vi har sammen med formandskabet gennemført en besparelsesrunde og ombygningsudgifterne forventes at blive ca. kr. 750.000 som dækkes af dispositionsfonden.

### **Indstilling:**

Godkendes.

### **Beslutning:**

Organisationsbestyrelsen godkender omkostninger ifm. renoveringen på ca. kr. 750.000.

## **Ad 8 Udlejningssituationen**

Michael Keis oplyste, at der er i alt 1.881 (+6 % ift. sidste år) noteret på ventelisten til en familiebolig hvoraf de 1.326 (+3 % ift. sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper, og alt i alt er der 12.575 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne, samt aktive/i bero. (SAP 08.03.23)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	6 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	293	2.441	2.509	2.140	561	234	8.178
Ekstern i bero	Familiebolig	176	1.385	1.393	883	219	97	4.153
Intern	Familiebolig	1	59	51	42	10	4	167
Intern i bero	Familiebolig	3	29	24	19	1	1	77
		<b>473</b>	<b>3.914</b>	<b>3.977</b>	<b>3.084</b>	<b>791</b>	<b>336</b>	<b>12.575</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 40 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 385 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,4. I 2021 var fraflytningsprocenten for familieboliger 10,9. (SAP 08.03.23).

Der har været i alt 57 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 431 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 13,2.

I 2021 var fraflytningsprocenten i boligorganisationen 13,7. (SAP 08.03.23).

Hyppigste årsager til opsigelse:



Lejer opsiger bolig: 39  
 Dødsfald: 7  
 Kun 1 er opsagt grundet huslejerestance. 1 er flyttet uden at opsige lejemålet.

Udlejning af ledige lejemål efter fraflytning går godt og uden problemer. Oftest er det muligt at finde ny lejer i første omgang, når der udsendes boligtilbud.

Det er især 2 og 3 rumms der er interesse for.

## **Ad 9 Orientering fra Byggeafdelingen**

### **Renovering:**

#### **Afd. 1131-0 Etagehusene og afd. 1139-0 Nordgaarden:**

Der var besigtigelse af de to afdelinger tirsdag d. 9. maj sammen med Landsbyggefonden. Her deltog repræsentanter fra bestyrelsen, drift, byg, kommunen samt Landsbyggefonden.

Efter besigtigelse og opfølgende dialog med Landsbyggefonden påbegyndes udarbejdelse af helhedsplan og ansøgning til Skema A. Der er ligeledes nedsat et byggeudvalg med repræsentanter for OB. Det skal stadig afklares, hvem der skal deltage fra afdelingen i byggeudvalget.

#### **Afd. 1132-0 Kæde- Parcelhusene:**

Udarbejdelse af helhedsplan er påbegyndt og første udkast er præsenteret for byggeudvalget.

Det er umiddelbart begrænset, hvor meget støtte fra Landsbyggefonden (LBF), der kan tilgå projektet. Der var som udgangspunkt ingen støtte til nedrivning, hvorfor man er gået væk fra den løsning igen.

Arbejdet med helhedsplan og dialog med LBF omkring muligheder for øget støtte pågår stadig. Der har sideløbende været dialog med Faxe kommune omkring fortætningsprojektet. De var positivt stemt over for ideen og den bagvedliggende økonomi for projektet er derfor ved at blive undersøgt nærmere.

Efter færdiggørelse af helhedsplan sendes samlet materiale ind i LBF for videre behandling af skema A.

PE: udtrykte bekymring for projektet. Der er en fornemmelse af byggeafdelingen ikke helt har forstået, hvad det vigtigste er ifm. renoveringen. Arkitekter har tegnet uden at se afdelingen, det virker ikke professionelt. Udgangspunktet for LBF har ikke været godt nok.

Bestyrelsen er nervøs for at projektet render i den forkerte retning. Blandt andet indeholder prospektet intet om energirenovering, og det er det vigtigste for beboerne. Energiforbruget skal nedbringes.

PE: konsulent Phillippe Scanlon og Steen Andersen indkalder til opfølgningsmøde vedr. renoveringssagen i 1132-0.

Phillippe Scanlon er blevet bedt om at forklare projekterne yderst detaljeret, da det er for mange ubekendte.

MHK: det er relevant at hele bestyrelsen deltager, ikke kun byggeudvalget.

### **Indstilling:**

Tages til efterretning.

### **Beslutning:**

Taget til efterretning.

### **Ad 10 Regulering af indskud**

Det anbefales at organisationsbestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 262 pr. m2.

Jf. Bolig- og Planstyrelsens vejledning nr. 9984 af 9. september 2022 om regulering af satser i lejelovgivningen, Almenboligloven.

Reguleringen vil træde i kraft ved genudlejning og vil ikke berøre nuværende lejere.

Et højere indskud bevirker mindre tab ved fraflytning.

Det har ingen betydning i de tilfælde hvor lejere ansøger om et indskudslån.

Et indskud på kr. 262 pr. m2 skal kun godkendes af organisationsbestyrelsen, ikke af kommunen.

<b>HB organisation</b>	
<b>Afdeling</b>	<b>nuværende indskud pr. m<sup>2</sup></b>
1131-0	200
1132-0	200
1133-0	200
1136-0	181-215
1137-0	194-211
1138-0	200-203
1139-0	200
1140-0	275 Ikke relevant

#### **Indstilling:**

Bestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 262 pr. m2.

#### **Beslutning:**

Bestyrelsen godkendte indskud til 262 kr. pr. m2.

### **Ad 11 Eventuelt**

Det er et problem at varmemester omdeler diverse skriv, uden af informere bestyrelse og driftschef. Senest er der omdelt brev vedr. besigtigelse ifm. stikprøver på kontrol af tilstandsrapporter. Stikprøver foretages af Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

Der mangler detaljerede oplysninger på det der omdeles.

Varmemester bedes om at informere bestyrelse og driftschef forud for omdeling.

#### **Referat underskrives via Penneo af:**

Pia Enstrøm, formand og dirigent

Jeannie Thorving Hansen, næstformand

# 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.”

## Jeannie Thorving Hansen

### Underskriver

Serienummer: aa8fb757-0965-4f79-aa8b-15365af6c132

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-05-24 13:33:26 UTC



## Pia Enstrøm

### Underskriver

Serienummer: f2f2b0a7-d2b0-4398-b5f3-9a2f3ae52c1f

IP: 93.166.xxx.xxx

2023-05-30 07:55:49 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>