

**Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Faxe, tirsdag den 7. juni 2022, kl. 17.00  
Brogade 6, 4700 Næstved****Deltagere:**

Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Karen Margrethe Hemmingsen, Bjarne Dalum, Michael Buch-Barnes, Maybritt Johansen, Poul Petersen.

**Fra administrationen deltog:**

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen.

**Dagsorden**

1. Meddelelser fra administrationen/formanden.
2. Udlejningssituationen.
3. Nybyggeri/renovering.
4. Regulering af indskud, jf. bilag.
5. Regulering af konto 405 til 401, jf. bilag.
6. Ny affaldsordning Faxe Forsyning (punkt tilføjet efter udsendelse af indkaldelse).
7. Status på Faxe Kommunes henvendelse til boligselskaberne vedr. udlejning af ledige lejemål til ukrainske flygtninge.
8. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2022.
9. Status på ansættelse af ny varmemester, Flemming Larsens afløser.
10. Eventuelt.

Formand Lykke Skjoldan åbnede mødet og bød velkommen.

Lykke Skjoldan blev valgt som dirigent.  
Michael Keis blev valgt som referent.

**Ad 1 Meddelelser fra administrationen/formanden****Michael Keis:****Udsendelse af materiale til møder**

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Efter sommerferien skal vi i gang med at drøfte, hvordan vi finder en afløsning for Berit, der ønsker at gå på pension inden udgangen af 2022.

Ladestander fra Clever forventes opsat indenfor kort tid i Frøgården.

Lykke Skjoldan:

Orienterede omkring det netop afholdte repræsentantskabsmøde i Aarhus, samt om tilmelding til mødet. Indkaldelser udsendes centralt fra Lejerbo af Tina Brorly. Hvis bestyrelsen giver besked, vil regionskontoret selvfølgelig gerne give samlet besked til Tina Brorly om, hvem der ønsker at deltage. Den enkelte deltager skal dog fortsat selv tilmelde sig overnatning, spisning m.v.

Michael Buch-Barnes orienterede om øvrige punkter fra repræsentantskabsmødet, herunder at der efter hans vurdering havde været en god stemning. Økonomien gav lidt udfordringer pga. tab på obligationer, men det var positivt at der nu var investeret i "grønne obligationer".

**Ad 2 Udlejningssituationen**

Udlejningen går fint. Der er en lang venteliste, og den fleksible udlejningsaftale for Frøgården giver fortsat god mening for afdeling 091-0 Frøgården.

**Ad 3 Nybyggeri/reovering**

Der er ikke noget nyt om konkrete projekter vedr. nybyggeri af almene lejeboliger. Vi forsøger fortsat, ved alle givne lejligheder, at gøre opmærksom på vores ønsker om nybyggeri.

**Ad 4 Regulering af indskud**

Indskuddene i Faxe organisation bør reguleres, da de ikke har været reguleret i mange år.

Administrationen anbefaler at organisationsbestyrelsen godkender regulering af indskud til kr. 243 pr. m<sup>2</sup>, jf. Bolig- og Planstyrelsens vejledning nr. 9711 af 15. september 2021 om regulering af satser i lejelovgivningen.

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.

En forhøjelse af indskud til kr. 243m<sup>2</sup> skal kun godkendes af organisationsbestyrelsen, ikke af kommunen.

Faxe organisation	
Afdeling	Nuværende indskud pr. m <sup>2</sup>
005-0	209
030-0	190-205
091-0	178-201
186-0	199-201
188-0	194-251
267-0	197-201
327-0	199-215
347-0	187-195
664-0	219-289
666-0	229-234
1127-0	283-318

**Beslutning:**

Efter debat og drøftelse i bestyrelsen, besluttede bestyrelsen at godkende at indskud reguleres i henhold til ovenstående og løbende reguleres i forhold til at taksten ændres.

Ligeledes blev det aftalt, at størrelsen af indskud evalueres når der er gået en periode, så vi kan følge konsekvenserne af ændringen.

**Ad 5 Regulering af konto 405 til 401**

Lejerbo Faxe betaler den del af konto 130.100 "Tab ved fraflytninger", der ligger udover p.t. 336 kr. pr. lejemålsenhed. Afdelingen betaler selv de 336 kr. pr. lejemålsenhed.

Da vi igennem mange år har opsparet midler til at afdelingerne selv skulle dække det fulde beløb, er der i nogle afdelinger opsparet til flere år.

Oplæg fra økonomiafdelingen:

Afdeling	Navn	Konto 405 pr. 30/9 2021	Antal enheder	Beløb pr. enhed	339 kr. pr. enhed i 3 år	Fra konto 405 til 401	Budget 2021/22	Budget 2022/23
200050	Vibevej	-126.710,09	27	-4.692,97	27.459,00	-99.251,09	9.000,00	0,00
200300	Køgevej	-599.486,67	68	-8.815,98	69.156,00	-530.330,67	0,00	0,00
200910	Frogården	-872.685,17	262,8	-3.320,72	267.267,60	-605.417,57	0,00	0,00
201860	Frogården II	-85.220,91	36	-2.367,25	36.612,00	-48.608,91	0,00	0,00
201880	Højbogaard	-246.874,97	55	-4.488,64	55.935,00	-190.939,97	0,00	0,00
202870	Tjømeparken	-580.382,84	91	-6.377,83	92.547,00	-487.835,84	0,00	0,00
203270	Møllehusene	-159.695,57	82	-1.947,51	83.394,00	-76.301,57	0,00	0,00
203470	Mirabellevej	-21.935,62	11	-1.994,15	11.187,00	-10.748,62	0,00	0,00
206840	Klostergaarden	-132.017,94	25	-5.280,72	25.425,00	-106.592,94	0,00	0,00
206660	Valnøddeparken	-50.990,11	12	-4.249,34	12.204,00	-38.786,11	0,00	0,00
211270	Skuderløse - Stoksbjergvej	-2.000,00	7	-285,71	7.119,00	5.119,00	2.000,00	2.000,00
		-2.877.989,89						

Økonomi anbefaler, at der på konto 405, Tab ved lejeledighed og fraflytninger henstår beløb svarende til 3 års forpligtigelser – i denne beregning kr. 339 pr. lejemålsenhed.

I Bekendtgørelsens § 65 står der, at "Boligorganisationens afdelinger årligt skal henlægge passende beløb til Tab ved lejeledighed og fraflytninger i det omfang, tabet skal dækkes af afdelingen".

Landsbyggefonden har i denne forbindelse udtalt, at afdelingens forpligtigelser i forbindelse med tab ved fraflytninger ikke er bortfaldet, men er der passende henlæggelser på konto 405, Tab ved lejeledighed og fraflytninger, skal der ikke henlægges yderligere i årene frem. Landsbyggefonden mener dog, at den tilsynsførende kommune bør inddrages. Her tænkes der ligeledes på, at vi overfører midlerne fra konto 405 til konto 401.

**Indstilling:**

Bestyrelsen bedes drøfte muligheden af, at en del af opsparingerne på konto 405, Tab ved lejeledighed og fraflytninger, overføres til konto 401, Planlagt og periodisk vedligeholdelse. Beløbene kan herefter anvendes til fysiske arbejder i afdelingen.

**Beslutning:**

Bestyrelsen besluttede at beløb overføres til henlæggelser konto 401 som angivet i skema. Beløbene skal bruges i afdelingerne til de 20 bygningsdele, som BL fremover har fokus på.

#### **Ad 6 Ny affaldsordning Faxe Forsyning**

Bilag vedlagt oplæg.

Ny ordning for kildesortering samt ny storskraldsordning i Lejerbo Faxe.

Steen Andersen gennemgik det udsendte oplæg, og der var enighed om at følge oplægget. Det vil dog give mening hvis alle rækkehuse og enkeltstående huse har samme ordning, og at der er samme ordning for etageejendommene.

Steen Andersen og driftspersonalet arbejder videre på at få implementeret de nævnte løsninger, det forventes ikke at det giver væsentlige økonomiske ændringer. Kommunens storskraldsordning koster ekstra gebyr, men samtidig kan vi reducere i de timer vi selv bruger på storskraldsordningen i Haslev.

#### **Ad 7 Status på Faxe Kommunes henvendelse til boligselskaberne vedr. udlejning af ledige lejemål til ukrainske flygtninge**

Michael gav en orientering om, at der har været et kort møde med Faxe Kommune vedr. boligplacering af ukrainske flygtninge. For nuværende er der ingen ændring vedr. udlejning og kommunal anvisning.

#### **Ad 8 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2022**

Mandag den 19. september 2022, kl. 17.00.

Mødet afholdes i Brogade i Næstved, med efterfølgende middag i Vinhuskælderen kl. 19.30.

Torsdag den 8. december 2022, kl. 17.00 (julemøde).

Hvis muligt afholdes mødet i Steingrims Kælder i Haslev.

Alternativt afholdes mødet i Frøgården, med efterfølgende middag i Steingrims Kælder.

Berit Pallesen og Leon Vilsgaard inviteres til at deltage.

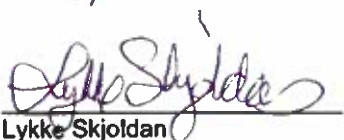
#### **Ad 9 Status på ansættelse af ny varmemester, Flemming Larsens afløser**

Steen Andersen orienterede om proces ifm. ansættelse af ny varmemester. Vi forventer at ny varmemester starter 1. august.

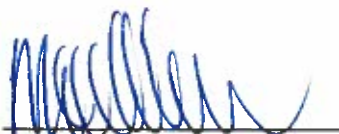
#### **Ad 10 Eventuelt**

Der var ikke yderligere.

Dato: 1/7 22



Lykke Skjoldan  
Dirigent



Michael Keis  
Referent