

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Faxø**Torsdag den 12. februar 2026, kl. 17.00. Mødet blev afholdt via Teams.****Deltagere:**

Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Jonas Christoffersen, Bjarne Dalum, Dorthe Nielsen.

Afbud:

Brian Taudal Børgesen, Vibeke Løwer.

Fra administrationen:

Direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen/formanden.
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.
4. Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.
5. Udlejningssituationen.
6. Nybyggeri/renovering.
7. Valg til Landsrepræsentantskabet.
8. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Lykke Skjoldan.

Referent: Tina Just.

Ad 2 Meddelelser fra formanden/administrationen.**Lykke:**

Har deltaget i 10 ud af 11 afdelingsmøder.
God stemning og spørgelyst.

Alle afdelinger har overskud og får moderate huslejestigninger.

Afd. 1127-0 får den højeste stigning. Årsagen er et efterslæb på vedligeholdelse af boligerne. Boligerne er af meget forskellig stand og har forskellige varmekilder. Afdelingen har tidligere været administreret af anden udlejer.

Skema til forslag til behandling på afdelingsmøderne er benyttet, og det fungerer ganske godt. Der holdes fast i brugen af skemaet.

Kort debat om beboernes interesse for beredskab i afdelingerne. Det er ikke et emne der har været vendt på afdelingsmøderne. Mette informerede om at Beredskabsforbundet afholder diverse gratis kurser. Bestyrelsen vil overveje om det er et emne der skal arbejdes med i den kommende tid.

Lykkede takkede administrationen, Aleks og Uffe for indsatsen før/under og efter afdelingsmøderne.

Biodiversitet

Danni og Aleks har gjort et stort arbejde ift. at udbrede information om biodiversitet i afdelingerne.

Organisationen støtter med 750 kr. pr. lejemål og afdelingen betaler 250 kr. pr. lejemål.

Indtil videre har afd. 186-0 Frøgårdsvej sagt ja til projektet. I flere afdelinger vil projektet ikke give den store mening, det kan skyldes få og/eller små fællesarealer eller at afdelingerne har boliger med egne haver.

Forslag om biodiversitet skulle ligeledes have været behandlet i afd. 091-0, men ved en fejl var det ikke kommet på dagsordenen. Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med dette punkt på dagsordenen.

Michael:**Beredskab**

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejr-situationer, som f.eks. storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner. Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv – og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

F.eks. kan fælleshusene tages i brug på en eller anden måde, som er til gavn for beboerne.

Der er sikringsrum få steder. Der skal kigge på om de skal sættes i stand, så de kan tages i anvendelse. Vi afventer oversigt fra Faxe Kommune.

Udlejningssituationen generelt

Fraflytningsprocenten for familieboliger på omkring 11 % om året. Det tal har været stabilt igennem flere år. Gælder for både det tidligere DAB og det tidligere Lejerbo.

Generelt er fraflytningsprocenterne højest i Region Nordjylland og lavest i Region Hovedstaden. De fleste tomgangsboliger ligger i Vest- og Nordjylland.

Venteliste familieboliger: DAB 91.000, Lejerbo 47.000.

Mette: den store søgning i DAB skyldes formentlig at der er mange boliger i København, og det er attraktivt at få en almen bolig i København. Rigtig mange er derfor på ventelisten til bolig i København.

Alment Støtteudvalg

Støtteudvalget har i 2025 uddelt knapt 300.000 kroner til 19 boligafdelinger.

Støtten blev givet til initiativer inden for udvalgets formålsbeskrivelse. Det vil sige både initiativer, der er rettet mod de grønne områder i en afdeling, initiativer der har fokus på sundhed, og initiativer der fremmer fællesskabet blandt beboerne.

Udvalget behandler løbende nyt ansøgninger. Afd. 091-0 har fået tildelt 51.000 kr. til biodiversitet.

Godkendelse af gennemgang af historiske (gamle) ejendomsvurderinger.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at tage imod tilbuddet fra Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA) om at lade dem gennemgå de såkaldte deklarationsbreve, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for de endelige ejendomsvurderinger.

I tillæg til den allerede indgåede samarbejdsaftale, tilbyder KLA også at gennemgå de historiske ejendomsvurderinger (2013- 2020), da det er KLA's vurdering, at der kan ligge et meget stort potentiale i de historiske sager. Dette gælder også selvom den oprindelige klagefrist er skredet, fordi KLA har modtaget nye afgørelser fra Vurderingsankenævn og Landsskatteretten, der åbner op for nye muligheder.

Tillægget til samarbejdsaftalen vil blive indgået på såkaldte 'no cure no pay-vilkår'.

DAB-Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå de historiske vurderinger.

Det er, ligesom med de nye vurderinger, den bedste måde hvorpå vi kan sikre, at I som boligorganisation og boligafdeling ikke kun fremover betaler, men også tidligere har betalt den korrekte grundskyld.

På den måde sikrer vi bedst muligt, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt.

Mette: generelt siger man ja til gennemgangen. Der forhandles om hvor stor en procentdel KLA skal have.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter og godkender en gennemgang af alle ejendomsvurderingerne i boligorganisationen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte en gennemgang af alle ejendomsvurderingerne i boligorganisationen.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget.**Vederlag:**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/10 2025 - 30/9 2026) kr. 45.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Faxe.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel. Medmindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Indstilling:

Fordeling af vederlag vedtages.

Beslutning:

Beløbet deles i 8 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.



Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2026 - 30/9 2027.

Michael gennemgik kort årsberetningen.
Årsberetningen beskriver organisationens økonomi på overskuelig vis.

Overskud 295.000 kr. grundet renteindtægter og kursgevinster.
Dispositionsfond 6,5 mio. kr.
Arbejdskapital 3,4 mio. kr.

Revisionsrapport viser ingen kritiske bemærkninger. Det anbefales af genvælge selskabet på repræsentantskabsmødet.

Budget er uden de store ændringer.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/10 2026 - 30/9 2027 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.

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 m²	Ændring i %
005-0	Vibevej	Familiebolig	731,34	738,14	6,80	0,93%
030-0	Køgevej	Familiebolig	972,82	982,99	10,17	1,05%
091-0	Frøgården	Familiebolig	943,09	945,47	2,38	0,25%
091-0	Frøgården	Ungdomsbolig	1.050,62	1.052,98	2,36	0,22%
186-0	Frøgården II	Familiebolig	1.000,02	1.005,99	5,97	0,60%
188-0	Højbogaard	Familiebolig	939,36	947,51	8,15	0,87%
188-0	Højbogaard	Ældrebolig	1.186,18	1.194,32	8,14	0,69%
267-0	Tjørneparken	Familiebolig	1.152,36	1.152,36	0,00	0,00%
267-0	Tjørneparken	Ungdomsbolig	1.099,20	1.099,20	0,00	0,00%
327-0	Møllehusene	Familiebolig	1.019,41	1.037,44	18,03	1,77%
347-0	Mirabellevej	Familiebolig	1.011,73	1.011,73	0,00	0,00%
664-0	Klostergaarden	Familiebolig	1.078,17	1.106,56	28,39	2,63%
666-0	Valnøddeparken	Familiebolig	976,69	978,90	2,21	0,23%
1127-0	Skuderløse - Stoksbjergvej	Familiebolig	655,23	687,43	32,20	4,91%

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 og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0, 1127-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 005-0, 030-0, 091-0, 186-0, 188-0, 267-0, 327-0, 347-0, 664-0, 666-0, 1127-0

Ad 4 Dækning af lejetab og tab ved fraflytning af dispositionsfonden.

Lejetab og tab ved fraflytning dækkes ifølge gældende regler normalt af dispositionsfonden, der kan søges om dispensation hos kommunen, så tabet skal dækkes af afdelingerne selv.

Indstilling:

Der søges ikke om dispensation.

Beslutning:

Der søges ikke om dispensation.

Ad 5 Udlejningssituationen.

Michael: oplyste at der er 2.505 (+109 ift. sidste år) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, hvoraf 1.526 er aktive (+75 ift. sidste år).

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, og i alt er der 15.182 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero (+925 ift. sidste år).

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	193	2.412	3.056	2.213	137	8.011
Ekstern, bero	Familiebolig	156	1.984	2.678	1.835	119	6.772
Intern venteliste	Familiebolig	4	90	128	88	6	316
Intern venteliste, bero	Familiebolig	0	39	28	16	0	83
		353	4.525	5.890	4.152	262	15.182

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 70 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger (+6 ift. sidste år), svarende til en fraflytningsprocent på 11,0. Sidste år var fraflytningsprocenten 10,1.

Årsager til opsigelse

Lejer opsigelse=50

Dødsfald=8

Intern flytning i afdelinger/organisationen=7

Huslejerestance=5

(SAP 02.01.26)

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Nybyggeri/renovering.

Der er ingen aktuelle sager.

Der bygges mange private lejeboliger i Faxe, og kommunen har ikke udvist interesse for almene boliger. Der er valgt ny borgmester i kommunen. Det er uvist om det vil have betydning for samarbejdet omkring etablering af nye almene boliger.

Ad 7 Valg til Landsrepræsentantskabet.

Der vælges 3 medlemmer til landsrepræsentantskabet.

Næstformand kendes først efter repræsentantskabsmødet den 19. februar 2026.

Mette informerede om at de stemmeberettigede kan tilmeldes landsrepræsentantskabsmødet. Hvis der er pladser, kan øvrige bestyrelsesmedlemmer deltage, men uden stemmeret.

Beslutning:

Formand og næstformand skal være faste medlemmer af landsrepræsentantskabet.

Jonas Christoffersen blev ligeledes valgt.

Ad 8 Eventuelt.

Kort debat om udfordringer med sne i afdelingerne. Maskinerne har udfordringer med tung tøsne. Ejendomsfunktionærerne gør hvad de kan.

Michael foreslog bestyrelsen at man tænker i sneberedskab fremadrettet, hvor man rekvirerer hjælp fra eksterne samarbejdspartnere. Lokalinspektøren bør sondere terrænet ift. hvad der er af muligheder for hjælp i lokalområdet.

Mødet sluttede kl. 18.10.

Referat underskrevet via Penneo

Lykke Skjoldan, organisationsformand og 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."

Lykke Skjoldan

Organisationsformand og dirigent

Serienummer: lykkeskjoldan@gmail.com

IP: 93.160.xxx.xxx

2026-02-17 07:53:15 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. 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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