

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxø Torsdag den 27. februar 2025, kl. 16.30, Rønnede Kro, 4683 Rønnede

### Deltagere:

**Fra organisationsbestyrelsen deltog:** formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Vibeke Løwer, Bjarne Dalum, Karen Margrethe Hemmingsen, Brian Taudal Børgesen, Dorthe Nielsen.

I alt deltog 16 repræsentantskabsmedlemmer.

**Fra regionskontoret deltog:** forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og 2 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 indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse.
  - a) Udpegning af 1 bestyrelsesmedlem med viden om og interesse for boligbevægelsen for 2 år.  
På valg er Lykke Skjoldan.
  - b) Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg er Karen Margrethe Hemmingsen og Bjarne Dalum.
  - c) Udpegning af 1 suppleant med viden om og interesse for boligbevægelsen for 1 år.
  - d) Valg af 1 suppleant for 1 år.  
På valg er Ulla Sinding Frandsen og Hanni Seidelin.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

### Ad 1 Valg af dirigent

Valgt som dirigent:  
Lykke Skjoldan.

### Ad 2 Valg af referent og 2 stemmetællere

Valgt som referent:  
Tina Just.

Valgt som stemmetællere:  
Stine Adelørn afd. 091-0.  
Thomas Clausen afd. 005-0.

### Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder forretningsførelsen for det senest forløbne år

#### Organisationsbestyrelsens beretning for Lejerbo Faxe 2024/2025 v/formanden

##### Regnskab og budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 – 30/9 2024 viser et driftsoverskud på 697.000 kr. Overskuddet skyldes primært renteindtægter og kursgevinster.

Organisationsbestyrelsen har godkendt alle afdelingers budgetter for 2025/2026, der ser fornuftige ud. Der er ikke lagt op til markante stigninger, og regnskaberne er generelt fine.

#### Regnskab og budget vil blive gennemgået nærmere under dagsordenens punkt 4.

##### Afdelingsmøder

Alle afdelingsmøder er nu afholdt og jeg har i min egenskab af formand for organisationsbestyrelsen deltaget i 9 ud af 11 møder.

4 ud af 11 afdelinger er uden en afdelingsbestyrelse. Vi håber at der kan vælges bestyrelser på de kommende ordinære afdelingsmøder.

I forhold til antal beboere i de enkelte afdelinger var tilslutningen til møderne traditionen tro generelt begrænset, hvilket jeg tager som udtryk for, at beboerne fortsat er tilfredse.

Afdelingsmøderne er generelt gået godt, afdelingerne har pæne regnskaber og der har været en god stemning og spørgelyst på møderne.

##### Udlejningssituationen

Lejerbo Faxe genudlejer ledige lejemål i takt med, at lejemålene bliver ledige.

Pr. 03-01-2025 var der 2.396 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, svarende til en stigning på 44 ansøgninger i forhold til sidste år, hvoraf 1.451 er aktive ansøgere, svarende til en nedgang på 55 ansøgere i forhold til sidste år.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger.

Der er i alt 14.257 ønsker til boliger fordelt på eksterne og interne ventelister og på aktive og passive ansøgere svarende til en stigning på 749 ønsker i forhold til sidste år.

Boligorganisationens fraflytningsstatistik for familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 64 (dvs. 14 mindre ift. sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens i alt 634 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,1 %. Sidste år var fraflytningsprocent på 12,3 %

Til sammenligning er fraflytningsprocenten på landsplan 11,5 % regnskabsåret 2023/2024.

##### Nybyggeri

Der er ingen aktuelle planer om nybyggeri og heller ingen renoveringsprojekter.

##### Biodiversitet

Organisationsbestyrelsen deltog den 08-11-2024 i Lejerbos bestyrelsesseminar, der bl.a. havde sat klimaet på dagsordenen.

Vi så eksempler fra Danmarks internationale klimacenter "Klimatorium" på hvordan biodiversitet kan medvirke til af afhjælpe udfordringen med vand, som forventes blive større, hvis for store arealer asfalteres eller belægges med fliser

Det blev lidt af en øjenåbner for bestyrelsen, da Klimatorium redegjorde for, at selv en lille indsats kan gøre en stor forskel fx ved fjerne et par fliser fra et befæstet areal og plante et træ, som kan absorbere større vandmængder.

Bestyrelsen har derfor besluttet at sætte fokus på biodiversitet i afdelingerne og yde et tilskud på 750 kr. pr. lejemål.

Tilskuddet er betinget af, at afdelingen bidrager med 250 kr. lejemål og, at etablering af biodiversitet og afdelingens samlede økonomiske bidrag er godkendt forud på et afdelingsmøde.

Pt. er vi i den spæde opstart og vender tilbage til afdelingerne med yderligere information, når vi er klar til at udrulle projektet. Her vil vi og også vil informere om, hvordan afdelingerne søger tilskuddet.

### Status for den boligsociale indsats i Frøgården 2022

Vores boligsociale medarbejder Louise Abkjær Kristensen har desværre opsagt sin stilling og er fratrukket pr. 31-01-2025. Der arbejdes pt. på at få besat den ledige stilling, så den gode indsats kan fortsætte i Frøgården.

Ansættelsesudvalget består af:

- Forretningsfører Michael Keis
- Formand for afdelingsbestyrelsen i Frøgården Jonas Christoffersen.
- Formand for organisationsbestyrelsen Lykke Skjoldan

Det er hensigten, at den boligsociale indsats også skal bredes ud i andre afdelinger efter behov.

Den boligsociale medarbejders primære opgaver bliver fx:

- at skabe aktiviteter og småprojekter, fx vild beplantning,
- at være tovholder sammen med afdelingsbestyrelsen på aktiviteter,
- at tage ansvar for lommepegeprojektet med henblik på at gøre de unge jobparate,
- at være bindeled mellem kommunen omkring fx Jobcenter Råd og Vejledning, Sundhed & forebyggelse, Ung Faxe, SSP, Gadeteamet, barsels café, m.v.
- at arbejde for det gode naboskab, og
- at koordinere lektiehjælp med Dansk Røde Kors, Dansk Flygtningehjælp,

Som noget nyt, skal den boligsociale medarbejder primært referere til lokalinspektøren med støtte fra regionskontoret og indgå i et tæt samarbejde med varmemester og øvrige ejendomsfunktionærer. Tidligere har den boligsociale medarbejder arbejdet meget alene.

Vi har sat stor pris på samarbejdet med Louise, og den forskel hun har været med til at gøre for beboerne i Frøgården.

Organisationen støtter den boligsociale indsats via dispositionsfonden med ca. kr. 750.000 årligt og medvirker dermed til at styrke socialt udsatte borgere og integration.

### Familieferie 2025

Lejerbo har gennem flere 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 212 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Storebælts camping og i Blokhus

Igen i år har Lejerbo fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud.

Midlerne fra Arbejdsmarkedets Feriefond må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Det vil sige, hvis 10 beboere fra samme boligorganisation kommer afsted på ferie, vil det koste boligorganisationen 3.500 kr.

Organisationsbestyrelsen har igen i år besluttet at yde et tilskud på 350 kr. pr. deltager til dækning udgifter forbundet med administration eller løn.

### Mulig sammenlægning af Lejerbo og DAB

De seneste år har vi været under pres på administrationsbidraget blandt andet på grund af færre nybyggerisager, og der er stigende krav til den administrative del fx GDPR, bæredygtighed i forhold til miljø og meget andet.

Det vurderes at sammenlægning vil være en fordel på alle områder, idet DAB og Lejerbo er meget sammenlignelige. Lejerbo har dog flere regionskontorer i modsætning til DAB som er mere centraliseret i København, men ser en fordel i regionskontorerne.

Sammenlægningen forventes at medføre en effektivitetsforbedring, der hovedsageligt opnås ved sammenlægning af centrale funktioner som HR, IT, økonomi og i byggeafdelingerne, samt en mere robust økonomi.

Det er ikke en spareøvelse i forhold til personale, men det er uundgåeligt, at der vil ske omrokeringer, særligt i de centrale funktioner.

Umiddelbart sker der ikke ændringer i forhold til regionskontorerne, og ejendomsfunktionærerne vil umiddelbart heller ikke blive direkte berørt, ud over diverse it-systemer formentlig udskiftes.

DAB og Lejerbos hovedbestyrelse har sagt ja til sammenlægningen.

Organisationsbestyrelsen har deltaget i dialogmøde om sammenlægningen den 24-02-2025, og deltager i afstemningen om sammenlægningen skal godkendes på landsrepræsentantskabsmødet den 19-05-2025.

### Tak for godt samarbejde

Afslutningsvis vil jeg på organisationsbestyrelsens vegne rette en stor tak medarbejderne på regionskontoret, lokalinspektøren, varmemestre, ejendomsfunktionærer, og den fratrådte boligsociale projektleder for godt samarbejde og den kæmpe indsats I yder for at servicere vores organisation og beboere bedst muligt.

Tak for en altid konstruktiv dialog.

På organisationsbestyrelsens vegne

Lykke Skjoldan  
Formand

### Spørgsmål til beretning

Stine Adelørn: spørger ind til hvilken forskel der vil være i praksis i forbindelse med ansættelse af ny boligsocial medarbejder, hvor profilen er lidt anderledes end hidtil.

Michael Keis: ny boligsocial medarbejder skal have øget fokus på nabokonflikter og på hvordan man i almindelighed opfører sig, når man bor i almene boliger. Vi søger derfor en medarbejder der på det område er meget løsningsorienteret.

Vi forventer større udfordringer i fremtiden ift. udsatte borger, der ofte ender med at bo i almene boliger. Den nye medarbejder skal derfor arbejde for alle afdelinger i organisationen, ikke kun Frøgården – som dog fortsat vil få stor fokus.

Forretningsførelse v/Michael Keis, forretningsfører:

### Fjernvarme

Udfordringer med fjernvarmen i Haslev betød i 2024, at man hævede priserne betragteligt.

Priserne er reguleret ned igen. Reguleringerne har givet lidt udfordringer ift. forbrugsregnskaberne da man først hæver og derefter sænker priserne markant. Dette har berørt de beboere der har fjernvarme, og som betaler aconto.

I Lejerbos forbrugsafdeling gør man sit bedste for at få aconto indbetalinger til at passe med det reelle forbrug. Beboerne kan altid kontakte forbrugsafdelingen, hvis man ønsker sin acontobetaling justeret.

### **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.).

### **Indstilling:**

Beretning godkendes.

### **Beslutning:**

Beretning blev godkendt.

## **Ad 4 Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Michael gennemgik kort regnskab og budget.

Regnskabs- og budgetmateriale er udsendt til repræsentantskabet forud for mødet.

Det anbefales at man kaster et blik på årsberetningen, den fortæller i korte træk om organisationens og afdelingernes økonomi og om afdelingernes vedligeholdelsesstand.

I indeværende år har boligorganisationen et driftoverskud på kr. 697.409. Overskud kommer fra kursgevinster og renteindtægter.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. september 2024 udgør kr. 6.523.415.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. september 2024 udgør kr. 3.123.195.

Overskud i boligafdelingerne fordeles over de kommende tre år, så huslejen nedreguleres.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

### **Budget:**

Budget er stort set uændret. Der er budgetteret med organisationsbestyrelsesmøder, kurser, revision o. lign. Der budgetteres hverken med renteindtægter eller udgifter.

Administrationsbidraget stiger fra kr. 4.517 til kr. 4.940. Der er en forventning om at bidraget kan holdes på dette niveau i de kommende par år, hvis sammenlægningen med DAB bliver en realitet. Øget effektivisering skulle gerne betyde, at administrationsbidraget holdes på et nogenlunde stabilt niveau.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

**Indstilling:**

Årsregnskab og revisionsberetning godkendes.  
Budget tages til efterretning.

**Beslutning:**

Årsregnskab og revisionsberetning godkendt.  
Budget taget til efterretning.

**Ad 5 Behandling af indkomne forslag**

Ingen indkomne forslag.

**Ad 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse**

- a) Udpegning af 1 bestyrelsesmedlem med viden om og interesse for boligbevægelsen for 2 år.  
På valg var Lykke Skjoldan.

Lykke Skjoldan blev genvalgt for 2 år.

- b) Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
På valg var Karen Margrethe Hemmingsen og Bjarne Dalum, der begge ønskede genvalg.  
Jonas Christoffersen stillede ligeledes op.

De 3 kandidater præsenterede sig.

Stemmerne fordelte sig således:

Karen Margrethe Hemmingsen	8
Bjarne Dalum	11
Jonas Christoffersen	12

Valgt for 2 år:

Bjarne Dalum og Jonas Christoffersen.

- c) Udpegning af 1 suppleant med viden om og interesse for boligbevægelsen for 1 år.  
Ingen udpeget.
- d) Valg af 1 suppleant for 1 år.  
Karen Margrethe Hemmingsen blev valgt for 1 år.  
Der blev ikke valgt yderligere suppleanter.

Organisationsbestyrelsen består herefter af: formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Vibeke Løwer, Bjarne Dalum, Jonas Christoffersen, Brian Taudal Børgesen, Dorthe Nielsen.

**Ad 7 Valg af revisor****Indstilling:**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab genvælges.

**Beslutning:**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

**Ad 8 Eventuelt****Jonas, afd. 091-0 Frøgården:**

Informerede kort om at Dansk Flygtningehjælp har forskellige arrangementer i Frøgården, som beboere fra alle afdelinger kan deltage i.

Jonas sender information til regionskontoret, som kan videreformidle til afdelingerne.

**Mia, afd. 267-0 Tjørneparken**

Fortalte om sit arbejde som socialsygeplejerske i gadeteamet i Faxe Kommune.

Der er ønske om et samarbejde med bl.a. Frøgården, hvor man mener at kunne gøre en forskel for socialt udsatte.

Michael Keis: ser det som en fordel at der kan etableres et samarbejde, når den nye boligsociale medarbejder er tiltrådt.

**Konstituering af bestyrelsen**

I forlængelse af repræsentantskabsmødet konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand Lykke Skjoldan.

Næstformand John Sellerup Pedersen.

Bestyrelsesmedlem Vibeke Løwer.

Bestyrelsesmedlem Bjarne Dalum.

Bestyrelsesmedlem Jonas Christoffersen.

Bestyrelsesmedlem Brian Taudal Børgesen.

Bestyrelsesmedlem Dorthe Nielsen.

Suppleant Karen Margrethe Hemmingsen.

28.02.25

Tina Just, referent

**Referat underskrevet via Penneo af:**

Lykke Skjoldan, formand 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

2025-03-04 21:58:36 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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