

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Guldborgsund, den 11. november 2024, kl. 16.00 Hotel Falster, 4800 Nykøbing Falster

Deltagere: formand Birgitte Christiansen, Helen Rie Hansen, Erik Gemmer

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Udlejningssituationen
5. Sammenlægning/fusion med Stubbekøbing Almene Ældreboliger
6. Revidering af vedtægter
7. Nybyggeri/renovering
Herunder byggesag Englandsvej
8. Konstituering af bestyrelsen
9. Eventuelt

Formand Birgitte Christiansen åbnede mødet og bød velkommen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Michael Keis blev valgt som dirigent.
Tina Just blev valgt som referent.

Ad 2 Meddelelser fra administrationen

Erik Gemmer gav en kort orientering om den forventede kommende sammenlægning med DAB.

Michael Keis:

Der har været afholdt stiftende afdelingsmøde i afd. 1276-0 Christiansmindevej.
Mødet gik fint. Når afdelingsbestyrelsen har konstitueret sig, udpeges medlemmer til repræsentantskabet.

Reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne og prognosen er således, at det tabte, er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Indstilling:

Indhentede tabte midler bruges til reetablering af henlæggelserne.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte indstilling.

Nyt regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden er trådt i kraft den 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet, med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere jf. finansieringsskitsen. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år, og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel, og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækningsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem organisationsbestyrelse, byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne omkring finansieringen i sagerne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

Det vides endnu ikke hvornår granskningsrapport sendes ud til organisationsbestyrelserne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2024 – 30/6 2025) kr. 6.000 til rådighed til fordeling i bestyrelsen i *Lejerbo Guldborgsund*.

Det er i 2023 besluttet at beløbet deles i 4 dele, formanden får 2 dele og øvrige hver 1 del.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at fordeling fortsætter uændret.

Beløbet deles i 4 dele, formanden får 2 dele og øvrige hver 1 del.

Michael Keis:

I forbindelse med byggesagen på Christiansmindevej, vil der være et honorar der skal fordeles.

Bestyrelsen blev bedt om at gøre sig overvejelser om, hvordan beløbet skal fordeles, hvis man vælger at det skal udbetales. Alternativer til udbetaling blev drøftet. Udbetaling er ikke attraktivt, da det vil betyde modregning i pension, boligydelse og medicintilskud.

Michael sender mail med yderligere information, når byggeregnskabet er klar. På et kommende organisationsbestyrelsesmøde kan den endelige beslutning vedr. honoraret træffes.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Driftsoverskud på kr. 31.544, skyldes bl.a. renteindtægter.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. juni 2024 udgør kr. 313.700, svarende til kr. 4.753 pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. juni 2024 udgør kr. 162.585, svarende til kr. 2.463 pr. lejemålsenhed.

Kr. 476.000 i samlet egenkapital.

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 og dispositionsfond.

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 revisionsprotokolat.

Overskridelse af maksimumsbeløb i nybyggeriafdeling 1276-0, Christiansmindevej

- Vi henviser til note 4 i perioderegnskabet for den nybygget afdeling 1276-0, Christiansmindevej, samt den anførte eventualforpligtelse i organisationsregnskabet på note 18.
- Efter regnskabsskæring er der modtaget omkostninger tilknyttet byggesagen, der medfører en overskridelse af det godkendt maksimumsbeløb.
- På nuværende tidspunkt er der væsentlig usikkerhed omkring den endeligt opgjorte anskaffelsessum, samt hvorledes fælleshuset skal indregnes i maksimumbeløbet.
- Ved aflæggelsen af organisationsregnskabet er der bogført omkostninger på byggesagen inkl. indeksering, fælleshus m.v. for ca. 6 mio. kr. mere end anført byggesum i skema B.
- Lejerbo Guldborgsund vil som bygherre stå med forpligtelsen for dækning af overskridelse af godkendt maksimumsbeløb.
- Finansieringen er endnu uafklaret, men vi er blevet informeret, at der indstilles til administrations-selskabet Lejerbo dækker ved gældsbev.
- Med henblik på uomtvistelig god sikkerhed for organisationens forpligtelse angående afvikling af mellemregningsgælden til afdelingerne, er vi blevet informeret, at administrations-selskabet Lejerbo stiller den nødvendige likviditet til rådighed.

Kommentar fra Henrik Aaby, Arkitekt og Byggeøkonom, Bygge- og Udviklingsafdelingen:

Christiansmindevej, 1276-0 en delegeret bygherresag, som nu er afsluttet med afleveringsforretning hhv. 15.8.24 og 15.9.24. Der er en overskridelse, som dels skyldes indeksering, mindre tilkøb og en manglende budgettering af et fælleshus.

Dette medtages i skema C. Der søges samtidig forståelse hos landsbyggefonden for overskridelsen og den manglende budgettering.

Revisoren har fået en bekræftelse af Henrik Ricken på, at administrationsorganisationen stiller den nødvendige likviditet til rådighed indtil sagens finansiering er endelig afklaret.

Kort debat om økonomi ift. fælleshuset. Sagen er uafklaret pt., men det kan ikke udelukkes af det kan betyde en mindre huslejestigning på sigt med baggrund i dette.

Der skal afsættes økonomi til inventar, service og udstyr til fælleshuset.

Det undersøges om det kan indeholdes i byggeregnskabet, men det er sandsynligt at organisationen skal bidrage til dette. Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 13. juni 2024 afsat en ramme på kr. 150.000 til indkøb af inventar. Borde og stole er sponsoreret og har derfor været uden omkostning for afdelingen.

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 %
356-0	Pandebjergvej	Familiebolig	883,46	901,49	18,03	2,04%
711-0	Ny Østergade	Familiebolig	940,54	974,09	33,55	3,57%
711-0	Ny Østergade	Ældrebolig	966,86	1.000,42	33,56	3,47%
1276-0	Christiansmindevej	Familiebolig	1.034,48	1.034,48	0,00	0,00%

Der er ikke varslet huslejestigninger i afd. 1276-0 det kommende år.

Fremadrettet vil der kun være 2, der deltager fra Lejerbo på afdelingsmøderne. Driftschef, lokalinspektør og/eller ejendomsfunktionær.

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 356-0, 711-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 356-0, 711-0

Ad 4 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 676 (548 sidste år) ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten hvoraf 307 er aktive (105 sidste år). (SAP 11.09.24). Der ses altså en tydelig stigning i både ansøgninger og aktivt søgende.

Flere af disse søger på forskellige rumtyper og i forskellige afdelinger, i alt er der 1.293 (1.111 sidste år) ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne og aktive/i bero. (SAP 11.09.24)

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	233	309	55	597
Ekstern i bero	Familiebolig	221	279	52	552
Ekstern	Ældrebolig	68			68
Ekstern i bero	Ældrebolig	71			71
Intern venteliste	Familiebolig	4	1		5
		597	589	107	1.293

Der er ingen problemer med at udleje boligerne i Nykøbing.

Det samme er gældende i Nysted, dog kan det være svært at finde lejere til de 4-værelses lejligheder, dels på Hvedevænget og til lejlighederne i 2 plan på Ny Østergade.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 3 (6 sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens familieboliger (i alt 92 boliger, sidste år var der 56 familieboliger), svarende til en fraflytningsprocent 3,3 (10,7 sidste år) (SAP 11.09.24).

Fraflytningsprocenten er ikke direkte sammenlignelig med sidste år, da der er 36 flere boliger (Christiansmindevej) (SAP 11.09.24)

De 3 fraflytninger skyldes lejers egen opsigelse.

Fra boligorganisationens i alt 102 lejemål (66 lejemål sidst år) har der været 4 fraflytninger – hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 3,9 (13,6% sidste år).

Her er tallet heller ikke sammenligneligt med sidste år grundet de 36 nye boliger. (SAP 11.09.24).

Ad 5 Sammenlægning med Stubbekøbing Almene Ældreboliger

Lejerbo har indgået en administrationsaftale med Stubbekøbing Almene Ældreboliger.

Birgitte er valgt som formand i Stubbekøbing Almene Ældreboliger.

I administrationsaftalen er der lagt op til en fusion med Lejerbo Guldborgsund. Dette har igennem nogen tid været drøftet dels i organisationen Lejerbo Guldborgsund og med Stubbekøbing Almene Ældreboliger. Bestyrelsen i Stubbekøbing Almene Ældreboliger har besluttet, at der til foråret på deres generalforsamling indstilles til en fusion/sammenlægning med Lejerbo Guldborgsund, og med Lejerbo Guldborgsund som den fortsættende organisation.

Der er pæne henlæggelser i 4 af de 5 afdelinger.

Regnskabsmæssigt vil der fortsat være 5 enkeltstående afdelinger, men med én fælles afdelingsbestyrelse for de 5 afdelinger.

Bestyrelsen og herefter repræsentantskabet skal derfor tage stilling til om de kan godkende en fusion/sammenlægning med Stubbekøbing Almene Ældreboliger.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender en kommende fusion/sammenlægning med Stubbekøbing Almene Ældreboliger.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt indstillingen.

Ad 6 Revidering af vedtægter

Administrationen har gennemgået organisationens vedtægter og vil i den forbindelse foreslå et par mindre justeringer:

§11 ændres således at bestyrelsen enten består af 3 eller 5 medlemmer (pt. kan bestyrelsen kun være 3 medlemmer)

§11 stk. 3 ændres så den indeholder samme ordlyd som normalvedtægterne

Hvis bestyrelsen kan godkende ovenstående, skal ændringerne endeligt vedtages af repræsentantskabet.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender ændring af vedtægterne for Lejerbo Guldborgsund.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte enstemmigt indstillingen.

Ad 7 Nybyggeri/renovering**Afd. 1276-0 Christiansmindevej:**

14. august 2024



12. september 2024

Der er afleveret i 2 etaper, henholdsvis 14. august 2024 og 12. september 2024.

Fejl og mangler ved aflevering er samlet og fremsendt. Det kniber lidt med at få fejl og mangler udbedret. Restbeholdning tilbageholdes indtil byggeriet er mangelfrit.

Der er modtaget ibrugtagningstilladelse 14. august 2024.

Der skal udarbejdes og indleveres skema C.

Delegeret bygherre: Christiansmindevej ApS. Oprettet af Skanlux A/S

Skema A: godkendt 22.12.2021

Skema B: godkendt 23.06.2022

Byggestart: januar 2023

Aflevering: sommer 2024

Grundkøbesum: kr. 10.949.325,-

Entreprisenum: kr. 54.206.263,-

Det samlede anlægsbudget udgør kr. 70.968.506,-

Der bliver på grunden bygget 45 ensartet boliger, hvoraf de 36 er almene i Lejerbo regi og et fælleshus.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Mulige nybyggeri-sager:**Nørre Alslev:**

Vi har fået en henvendelse om deltagelse i et byggeri i Nørre Alslev. Det drejer sig om et samlet byggeri sammen med Skanlux på ca. 45 til 48 boliger, hvoraf en femtedel vil kunne være private boliger efter samme opskrift som ved boligerne i Stubbekøbing.

Vi vil gerne bede om bestyrelsens stillingtagen til eventuel deltagelse i projektet.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender at der arbejdes videre med planerne om nybyggeri i Nørre Alslev i samarbejde med Skanlux.

Beslutning:

Bestyrelsen godkender indstilling.

Englandsvej – Nykøbing F:

25. september 2024



25. september 2024

Den tidligere DLG-grund på Englandsvej 8A med udsigt til Guldborgsund, er udmatrikuleret med 2 arealer. Lejerbo skal bygge 64 almennyttige boliger i 4 blokke på den ene matrikel og DAU (Dansk Areal Udvikling) bygger tilsvarende (men ikke ensartet) 64 boliger i 4 blokke på den anden.

Der pågår en debat med Guldborgsund kommune om facadebeklædning. Der er i lokalplanen angivet, at facaden skal være af natursten, tegl, skifer eller lignende. Der skal modtages et bud på merpris fra totalentreprenøren for at kunne opfylde lokalplanen.

Organisationsbestyrelsen har stillet som krav, at der skal være altaner.

Der er usikkerhed om betaling af ampere på ca. 1 million kr.

Eksisterende lager og kontorfaciliteter skal nedrives. Omkostninger deles 50 50 med DAU. Nedrivningen er påbegyndt, men ingen aftale med nedriver, P. Olesen, er underskrevet.

Skema B godkendt den 20.6.2024.

Købsaftale på plads og tinglyst. Pris kr. 82.056.000, -
Entrepriseomkostninger kr. 83.056.000, -
Omkostninger kr. 18.419.000, -

Tidsplan. Projektering; 4 mdr. Byggetid er 17 mdr. Byggestart afventer byggetilladelse, herunder facadeafklaring.

Risici: Pris ved nyt facadeudtryk, tidsplan, miljøfarlige stoffer i grund.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 Konstituering af bestyrelsen

Formand: Birgitte Christiansen, genvalgt 2023
Medlem: Erik Gemmer, udpeget af hovedbestyrelsen
Medlem: Helen Rie Hansen, på valg 2024

Ad 9 Eventuelt

Birgitte:

Er ikke tilfreds med at beboere kun melder sig til repræsentantskabet grundet mulighed for deltagelse i revyen. Det er uacceptabelt og Birgitte meddelte at Lejerbo Guldborgsund derfor ikke længere deltager i revy-arrangementet.

Lejerbo Guldborgsund deltager for sidste gang i 2025.

Debat om arrangement for organisationsbestyrelsen alene, det kunne være tur hvor man besigtigede nybyggeri eller lignende. Michael anbefaler at bestyrelsen arbejder videre med planlægningen af et bestyrelsesarrangement.

Michael delte perioderegnskab fra Christiansmindevej og Engelsvej ud til bestyrelsen.

Referat underskrives via Penneo af:

Birgitte Christiansen, organisationsformand
Michael Keis, forretningsfører 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.”

Michael Keis

Forretningsfører, dirigent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-11-14 09:13:46 UTC



Birgitte Christiansen

Organisationsformand

Serienummer: 17c62969-b6da-4380-a828-7a6456202282

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-17 15:41:22 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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**