

# Almen Boligselskabet Centrum Danmark (ABCD)

REFERAT af organisationsbestyrelsesmøde afholdt onsdag den 13. december  
2023 kl. 16.00 på Fjeldsted Skov Hotel & Konference, Store Landevej 92, 5592  
Ejby.

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Boligorganisationen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Orientering fra formanden <b>LUKKET PUNKT</b> .....	2
3.2	Evaluering af bestyrelseskurset den 26-09-2023.....	2
3.3	Orientering fra Domea.dk's bestyrelse .....	2
3.4	Orientering fra Servicecenter ABCD.....	3
3.5	Orientering om forbrugsregnskaber.....	3
3.6	Godkendelse af budget 2024/2025 for Servicecenteret .....	4
3.7	Indstilling om principper for budgetlægning i forbindelse med granskningsrapporter.....	5
3.8	Orienteringspunkt vedr. Whistleblower-ordning .....	7
3.9	Bestyrelseshonorar .....	8
3.10	Status på udsættelser, fraflyttere og restancer <b>LUKKET PUNKT</b> .....	8
3.11	Regulering af indskud ved genudlejning.....	8
3.12	Personaleforhold – Generel orientering .....	9
3.13	Flytteafregninger/depositum vedr. forbrugsregnskaber.....	9
<b>4</b>	<b>Renoverings- og forbedringsprojekter.....</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Mødeplanlægning .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Bordet rundt .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Eventuelt .....</b>	<b>12</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Niels Bebe, formand

Hans-Erik Rasmussen, næstformand

Ulla Eithz

Thyge Lyngdal

Per Madsen

Bjarne Pedersen

Flemming Vesterbæk Knudsen

Finn Madsen

Allan Aistrup, Domea.dk

## Øvrige deltagere:

Claus Olesen, administrationen

Nicolaj Borup Malling, administrationen

Lisa Lund Knudsen, administrationen

---

Udsendt den 29. december 2023

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

### **REFERAT:**

**Dagsorden blev godkendt med følgende ændringer:**

**Punkt 3.6: Forkert bilag udsendt. Det korrekte vedhæftes referat.**

**Punkt 3.7: Kun orienteringspunkt, punktet medtages på møde i 2024.**

**Punkt 4: Beslutningspunkt i stedet for orienteringspunkt.**

## 2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 19. september 2023. Referaterne er underskrevet af formand Niels Bebe.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **REFERAT:**

**Godkendt.**

## 3 Boligorganisationen

### 3.1 Orientering fra formanden LUKKET PUNKT

Orientering gives på mødet.

### 3.2 Evaluering af bestyrelseskurset den 26-09-2023

På mødet evalueres bestyrelseskurset.

Hvad var godt? – Hvad var mindre godt? – Hvad tager bestyrelsen med sig i det videre bestyrelsesarbejde?

Som **bilag 1** vedhæftes chefkonsulent Tue Pedersens oplæg.

Det indstilles, at bestyrelsen evaluerer bestyrelseskurset.

### **REFERAT:**

**Organisationsbestyrelsens ansvar blev belyst. God gennemgang af Tue Pedersen fra Domea.dk.**

### 3.3 Orientering fra Domea.dk's bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **REFERAT:**

**Økonomi i Domea.dk ser fornuftig ud. Der er stadig store usikkerheder. Svært med nybyggeri. Materialer og arbejds løn er steget voldsomt.**

**Vedr. for sent leverede forbrugsregnskaber:**

**Formandskabet har informeret direktionen, at forsinkelser ikke skal ske igen. Der skal fremlægges en plan for 2024. Succeskriteriet er at 95 % af regnskaberne skal udfærdiges rettidigt. Der ansættes flere til at lave forbrugsregnska-**

ber, og der nedsættes en backup/supportgruppe som kan træde til. Spidsbelastningen er regnskaber pr. 31/12. I denne skæring skal der laves mange regnskaber på kort tid.

Der skal ikke spares, hvis det går ud over kerneforretningen.

På formand-/næstformandskonferencen blev fremlagt tanker om, at kundechefer skulle ansættes i Domea.dk, men det ender med at vi bibeholder den måde det kører på i dag.

Niels Bebe tilføjede at Domea.dk vil have, at kundecheferne skal være Domea.dk's "mand" - Her er ABCD uenige. En kundechef kan ikke være loyal mod boligselskabet, hvis vedkommende er ansat i Domea.dk. (Hos ABCD har organisationsbestyrelsen ledelsesretten over kundechefen)

#### 3.4 Orientering fra Servicecenter ABCD

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

##### **REFERAT:**

- **Renovationsprisen er steget voldsomt på Nordfyn. Den store udgift er sket pga. indførelsen af et grundpakkegebyr som alle skal betale, uanset om lejere har en affaldsspand eller der er etableret en affaldsø i afdelingen. I 2022 var udgiften kr. 981.000, - i 2023 er udgiften kr. 1.340.000, - Der er aftalt møde med formanden for Teknik- og Miljøudvalget i Nordfyns kommune med henblik på en belysning af urimeligheden ved kommunes indførelse af dette "grundpakkegebyr". Mødet afholdes i samarbejde med FAB og Boligkontoret Danmark.**
- **Der er en tendens til, at kommuner nedlægger botilbud og plejehjem. Der bruges rigtig meget tid på henvendelser fra kommunen.**
- **Niels Bebe: vi skal være konstruktive i samarbejdet, vi skal give for at få.**
- **Nyt layout på ABCD-nyt. Alle udgivelser ligger på [www.abcd-bolig.dk](http://www.abcd-bolig.dk). På grund af delvis annonce-finansiering, da bliver vores fremtidige samlede udgifter til ABCD-Nyt væsentlig reduceret.**
- **Vores økonomikonsulent gennem det sidste år er lige stoppet.**

**Niels Bebe fortæller, at han har haft kontakt til Kim Henry vedr. 2023 regnskabet som er afsluttet 30/9-2023. Regnskabet for blandt andet Tornhuset (det er ikke underskrevet af os) hvor står vi?**

**Vi har heller ikke fået en liste over, hvad der mangler at blive tabsbogført.**

#### 3.5 Orientering om forbrugsregnskaber

Det er konstateret, at der er andre problemer med forbrugsregnskaberne end blot forsinkelser.

A. Stjernevænget, Munkebo v/Per Madsen

Beboerne på Stjernevænget har alle oplevet, at de har store beløb til gode.

I Domeas følgebrev af 12-09-23 til forbrugsregnskabet står anført:  
*"Ved tilbagebetaling modregnes beløbet i huslejen 01-10-2023. Overstiger beløbet huslejen bliver det overskydende beløb udbetalt efterfølgende."*

8 beboere har fået udbetalt deres tilgodehavende – i øvrigt på vidt forskellige tidspunkter i perioden primo oktober til ultimo november. Af dette må konkluderes, at udbetalingerne er sket efter hver enkelt beboer, har henvendt sig til Domea.

De resterende 12 beboere har primo oktober ikke modtaget deres tilgodehavende. Servicecenteret har på eget initiativ taget kontakt til Domea med henblik på udbetaling af disse tilgodehavender.

#### B. Nortec's 26 vaskerier v/Claus Olesen

Nortec afholder udgifter til el og vand på 26 vaskerier. Som følge heraf udarbejdes der forbrugsregnskaber til Nortec.

Medio oktober fik Claus Olesen en opringning fra Nortec. De var "vanvittig utilfredse med Domea."

Mange forbrugsregnskaber er forkerte, der er beregnet forkerte acantobetaling, som følge af forkerte adresselinjer m.m. er alle forbrugsregnskaber ikke modtaget m.m.

Men værst af alt er Nortec stærkt utilfredse med, at de store tilgodehavender de har, ikke bliver udbetalte. En opgørelse udarbejdet medio oktober viste således samlede tilgodehavende på ca. kr. 120.000, -.

Nortec har anført, at de måske ser sig nødsaget til at forhøje beboernes vaskepriser, da de eller ikke kan få økonomi i vaskerierne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **REFERAT:**

#### **Taget til efterretning.**

#### 3.6 Godkendelse af budget 2024/2025 for Servicecenteret

Fællesudgifter m.m. afdelingerne imellem fordeles via et udarbejdet servicecenter-budget.

Fordelingen sker ud fra antal lejemål i den enkelte afdeling.

Eksempler på udgifter, der bliver fordelt er:

- Lønninger til administrativt personale
- Husleje m.m. på servicecenteret
- Diverse licenser; herunder telefonabonnementer
- Diverse anskaffelser til servicecenteret

Fordelingerne er sket som anført siden 2015, men er ikke tidligere blevet forelagt bestyrelsen til godkendelse.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender servicecenter-budgettet, der medsendes som bilag 2

#### **REFERAT:**

**Budget for Servicecenter ABCD blev gennemgået på skærmen.**

**Det korrekte budget medsendes med dette referat.**

**Udmøntning af lønregulering sker fremover i henhold til aftale med formandskabet.**

**Generelle budgetoverskridelser i ABCD – det være sig afdelingsbudgetter samt løbende drift og vedligeholdelsesarbejder i afdelingerne kan accepteres ved brug af den sunde fornuft. Vil en udgiftsposten i drifts- og vedligeholdelsesplanerne blive væsentlig større end budgetteres, skal dette forhold forelægges formandskabet til godkendelse.**

3.7 Indstilling om principper for budgetlægning i forbindelse med granskningsrapporter  
Alle almene boligafdelinger modtager i denne periode en ekstern vurdering af opsparingsniveauet til bygningsvedligeholdelse. Forventningen er, at den eksterne vurdering mange steder vil pege på, at der er behov for at øge henlæggelserne til vedligehold, og dermed huslejerne, betydeligt.

Med denne indstilling bør organisationsbestyrelsen tage stilling til principperne for de kommende budgetlægninger for boligafdelingerne. Det anbefales desuden, at der for boligafdelinger, som er i risiko for at få en betydelig huslejestigning eller boligafdelinger, hvor der er risiko for, at der kan opstå udlejningsproblemer, gennemføres en dybere afdelingsanalyse og udarbejdes en handlingsplan.

Henlæggelser til vedligehold skal fra januar 2024 ske på grundlag af en 30-årig drifts- og vedligeholdelsesplan (DV-plan), der sammen med en tilstandsrapport, skal granskes hvert 5. år af en ekstern uvildig byggesagkyndig. Granskningen er vedtaget ved lov og har til formål at sikre tilstandsvurderingen og planlægningen af den fremtidige vedligeholdelse.

Det hedder i lovgivningen, at "*... boligorganisationen skal drage omsorg for, at de almene boligafdelinger [...] fysisk fremstår i god og tidssvarende standard*" (almenboliglovens § 6 b). Organisationsbestyrelse har derfor ansvaret for, at der er gode DV-planer, og at der henlægges tilstrækkeligt hertil. Forudsat, at et afdelingsmøde ikke beslutter at henlægge den nødvendige økonomi, bør organisationsbestyrelsen ikke godkende afdelingens budget, og der vil opstå en såkaldt budgettvist, som skal afklares af kommunen.

På baggrund af ovenstående anbefaler Domea.dk, at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter retningslinjer for den fremtidige budgetlægning, så der i alle afdelinger henlægges (opspareres) tilstrækkeligt til at sikre en fornuftig vedligeholdelsesstand. Konkret anbefales det, at bestyrelsen vedtager principper for budgetlægning, som tager stilling til følgende:

**Princip 1: Opsparingsniveau:** Budgetlægning skal ifølge lovgivningen sikre, at alle boligafdelinger over huslejen henlægger tilstrækkeligt til, at boligafdelingen kan opretholde en god vedligeholdelsesstand på alle væsentlige bygningsdele. I de seneste mange år har man i store dele af den almene sektor arbejdet efter en tommelfingerregel, der siger, at der mindst skal henlægges 40.000 kr. pr. bolig til vedligeholdelse. De allerede indkomne granskningsrapporter peger dog på, at den fremtidige opsparing i de fleste boligafdelinger vil overstige 40.000 kr. pr. bolig. Opsparingsniveauet bør som princip ikke være under tommelfingerreglen på 40.000 kr. pr. bolig. Desuden skal opsparingen som princip kunne finansiere afdelingens DV-plan. DV-planen skal korrigeres med den viden, som granskningsrapporten og tilstandsrapporten bidrager med.

**Princip 2: Loft over maksimal stigning:** Der fastsættes et loft over den maksimale husleje, så der er fornøden sikkerhed for, at øget opsparing og dermed øgede huslejeniveau ikke medfører risiko for lejeledighed (tomgang). Domea.dk vil anbefale et husleje-loft, som tager udgangspunkt i oplysninger om kommunens gennemsnitlige huslejeniveau. Det kan fx være kommunens gennemsnitlige huslejeniveau tillagt 20 pct. Loftet vil



være forskelligt for familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger. Loftet kan desuden være forskelligt for enkeltafdelinger, da det er afhængigt af boligernes stand og individuelle udlejningssituation.

**Princip 3: Indtræpning:** For boligafdelinger med en betydelig huslejestigning kan huslejen hæves gradvist med fx 3-6 pct. per år over de kommende år, så beboerne kan indstille sig på huslejeudviklingen, og så afdelingens omkostningsniveau kan tilpasses gennem en justering af serviceniveauet eller en effektivisering af driftsomkostninger.

**Princip 4: Afdelingsanalyse og handlingsplan:** De boligafdelinger, der har behov for indtræpning af den nye husleje, eller som ikke uden risiko for lejeledighed kan løfte opsparringen til det nødvendige niveau, bør undersøges nærmere. Undersøgelsen bør indeholde:

- 1) en afdelingsanalyse med data om udviklingen i husleje, driftsomkostninger og opsparring, potentiale for effektivisering mv. Domea.dk vil gerne tilbyde at udarbejde en afdelingsanalyse med ovenstående data, hvis dette ønskes. Afdelingsanalyser på baggrund af revisorgodkendte regnskabsdata fra 2021 vil koste 5.000 kr. pr. boligafdeling – opfølgende analyser året efter koster 2.000 kr. pr. afdeling. Herudover kommer tid og ressourcer hos servicecenteret til udarbejdelse af handlingsplaner.
- 2) en handlingsplan med forslag til tilpasning af serviceniveau og driftsomkostninger, mulighed for støtte fra dispositionsfond og arbejdskapital samt mulighed for driftsstøtte/kapitalstøtte fra Landsbyggefonden. Et eventuelt behov for intern og/eller ekstern konsulentstøtte forudsætter muligvis ekstra støtte fra selskabets tilknyttede økonomikonsulent.

I **bilag 1** er der dannet en oversigt over boligafdelinger, der ud fra en samlet vurdering af granskningsrapporterne og en simulering af huslejeudviklingen bør undersøges nærmere (afdelingsanalyse og handlingsplan). I **bilag 2** kan ses et eksempel på en afdelingsanalyse (uden servicecenterets bemærkninger).

Det anbefales desuden, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvordan der sikres medinddragelse og medansvar for afdelingsbestyrelser. Konkret anbefales det, at der udarbejdes en proces, som sikrer grundig information om lovgrundlaget, granskernes vurderinger og de vedtagne principper for budgetlægning.

Sideløbende med organisationsbestyrelsens drøftelser om granskning og huslejeudvikling samt stillingtagen til principper for budgetlægning, arbejder Domea.dk lige nu på to systemer, som kan understøtte drift og planlægning på netop dette område, hhv. et Facility Managementsystem (driftssystem) og et indkøbssystem. Formålet med de to systemer er at professionalisere og effektivisere driften, når det gælder DV-planer samt styrke de lokale og solidariske indkøb, med henblik på at sænke omkostningsniveauet og følgelig huslejen.

Driftsleder Nicolaj Borup Malling vil på mødet præsentere en gennemgang af eksempler på granskningsrapporter sammenholdt med drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter principper for budgetlægning, herunder henlæggelsesniveau og huslejeudvikling,
- at der udarbejdes en proces for inddragelse af afdelingsbestyrelser.

**REFERAT:**

**Punktet blev til et orienteringspunkt. Nicolaj Malling gennemgik punktet kort. På mødet i marts 2024 skal punktet genbehandles, og der skal udarbejdes en konsekvensberegning til mødet i juni 2024 for endelig godkendelse.**

### 3.8 Orienteringspunkt vedr. Whistleblower-ordning

En whistleblowerordning er en kanal, hvor man kan indberette alvorlige lovovertrædelser eller mistanke om alvorlige lovovertrædelser inden for en organisation.

Landsbyggefonden har i samarbejde med advokatfirmaet Kroman Reumert oprettet en fælles whistleblowerordning for alle i den almene branche. Formålet er at tilbyde et sikkert og anonymt sted at henvende sig, hvor beboere, medarbejdere, ledere og beboerdemokrater kan rapportere kritiske forhold, især når disse ikke kan deles med ledere eller andre relevante partnere.

Ordningen er obligatorisk for virksomheder med mere end 50 medarbejdere, som fastsat ved lov. Domea.dk er på grund af sin størrelse forpligtet til at implementere ordningen, men det er en klar anbefaling – fra både branchen og Domea.dk – at boligorganisationerne også tilslutter sig.

**Fordele ved at have en whistleblowerordning**

- Gør det muligt at være på forkant, hvis noget truer organisationen og dens kultur, og gør det muligt at handle på det
- Sikring af tryghed og trivsel hos medarbejdere, da de kan sende indberetninger anonymt og måske vil fortælle om ting, som de ikke føler sig trygge til at fortælle ellers
- Styrker gennemsigtighed og troværdighed i organisationen
- Det forventes at whistleblowerordninger bliver indført i de fleste boligorganisationer
- Understøtter, at indberetningerne kommer direkte ind til Domea.dk's etablerede whistleblowerenhed, i stedet for fx offentliggørelse i medierne.

**Omkostninger**

Etablering af selve ordningen og den løbende drift af ordningen er gratis – omkostninger påløber kun, hvis der opstår en sag, der kræver behandling af whistleblowerenheden i Domea.dk. Bestyrelsen vil modtage et overslag over den forventede tidsforbrug til sagens behandling før den juridiske enhed i Domea.dk behandler sagen yderligere. Den juridiske enhed består af den juridiske chef og en advokat i afdelingen for jura, løn og ledelsessekretariat og de vil som de eneste modtage indberetninger fra Kromann Reumert. Indberetninger foretages via et link til en webside hos Kromann Reumert.

I **bilag 3** (whistleblowerpolitik) uddybes whistleblowerordningen. Hvis boligorganisationen ønsker egen whistleblowerpolitik, kan man henvende sig til Domea.dk for hjælp til dette.

Det indstilles, at bestyrelsen tilslutter boligorganisationen til Whistleblowerordningen.

**REFERAT:****Godkendt.**

### 3.9 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 91,22 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 54,72 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles med 5 dele til formanden, 3 dele til næstformanden og 1 del til øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

#### **REFERAT:**

**Honorar fordeles som hidtil.**

**5 dele til formanden, 3 dele til næstformanden og 1 del til øvrige medlemmer af bestyrelsen.**

### 3.10 Status på udsættelser, fraflyttere og restancer **LUKKET PUNKT**

#### 3.11 Regulering af indskud ved genudlejning

Ved genudlejning kan indskudsbeløb reguleres uden kommunal godkendelse, hvis blot indskuddet efter regulering ikke overstiger kr. 271,00 /m<sup>2</sup> for den enkelte bolig (2024-niveau).

Indskud reguleres ikke automatisk. I ældre afdelinger er beløbet derfor ofte utilstrækkeligt til at dække lejernes forpligtelser overfor afdelingen - herunder udgifter i forbindelse med fraflytning.

For i at sikre afdelingerne økonomisk anbefaler Domea.dk generelt at indskud forhøjes ved fraflytning til det maksimale beløb i afdelinger, hvor det har relevans.

Beslutningen kan træffes af organisationsbestyrelsen. Reguleringen skal ikke godkendes af afdelingsmødet, idet de nuværende beboere ikke berøres af reguleringen (medmindre de på et senere tidspunkt flytter internt).

Domea.dk's arbejde med beregning og registrering af nye beløb for de enkelte boligtyper faktureres overfor boligorganisationen som en tilvalgsydelse efter medgået tid.



Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at servicecentret bemyndiges til løbende at få indskud reguleret ved behov til gældende niveau (2024 kr. 271,00 pr. m<sup>2</sup>)

**REFERAT:**

**Bestyrelsen bemyndigede servicecentret til, at indskud fremtidigt kan blive reguleret til gældende niveau ved behov.**

3.12 Personaleforhold – Generel orientering

Ejendomsserviceteknikerelev Nick Ovesen er efter gensidig aftale stoppet.

Pt. arbejdes der på at få ansat en ny ejendomsserviceteknikerelev pr. 01-01-2024.

I skrivende stund er Melissa Anderson i praktik, og forløbet har indtil videre været til begge parter tilfredshed.

Pt. har vi en virksomhedspraktikant i Vissenbjerg. Afklaringsforløbet er netop forlænget i 4 uger. Kan der findes økonomi til en ansættelse i et 15-timers flexjob, da kan det komme på tale at ansætte hende.

I efteråret blev den årlige trivselsmåling gennemført. Resultatet viser (som sædvanligt) en yderst høj trivsel blandt ABCD's personale. Ud de ca. 40 spørgsmål personalet blev bedt om at forholde sig til, var gennemsnitsscoren på 89, hvor 100 er det højst opnåelige. Til sammenligning var scoren samlet på Fyn incl. ABCD på 82, og i Domea.dk var scoren på 80.

ABCD's scoren er dog i forhold til 2022 faldet en smule, hvor den var på gennemsnitlig 91. Hovedårsagen til det lille fald skyldes 2 forhold:

- 1) "Jeg har tillid til de beslutninger, min nærmeste leders chef træffer." Fald fra 2022 til 2023 fra 94 til 88.
- 2) "Jeg har beføjelser til at træffe de nødvendige beslutninger, når jeg udfører mit arbejde." Fald fra 2022 til 2023 fra 93 til 89.

På personalemødet den 14-12-2023 gennemgås trivselsmålingen i detaljer af vor HR-partner i Domea.dk. Her vil der blive spurgt nærmere ind til de 2 nævnte forhold.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:**

**Taget til efterretning.**

**Efterskrift: Melissa Andersson starter som ejendomsserviceteknikerelev den 2/1-24.**

**Virksomhedspraktikanten i Vissenbjerg er blevet forlænget til 31/3-24.**

3.13 Flytteafregninger/depositum vedr. forbrugsregnskaber

På bestyrelsesmødet den 28-06-2023 besluttede bestyrelsen, at "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" skal fratrækkes indskud/depositum inden normalstandsættelse, mislighold, huslejerestance og andet fratrækkes. Dvs. linje 2 i flytteopgørelsen. Beboerindskud/depositum er en sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning, både istandsættelse og forbrug (varme, vand, el). Endvidere blev det besluttet, der skal tilbageholdes kr. 2.000,- pr. forbrugsregnskab til "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber".

Domea.dk's Kundeservice har efterfølgende meddelt, at dette er et individuelt ønske, og derfor kræver en særskilt prissætning af en sådan besluttet ændring som afviger fra standarden.

Domea.dk's Kundeservice har efterfølgende i mail af den 28-11-2023 meddelt følgende:  
*Vi har brugt 15 timer på udvikling, opsætning og test på den første del.  
Det vil sige jeres tilbud er  $15 \times 1350 = 20.250 + \text{moms}$*

*Hvis I foretrækker at dele det ud, kan jeg også lave en pris pr. fraflytning. Det er op til jer. Her vil vi skulle lave en manuel optælling halvårligt, hvilket prisen så vil afspejle. Alternativt kan vi fakturere halvdelen nu og halvdelen i 2024 af ovenstående beløb.*

*Når det så er sagt så løber vi ind i det næste issue.*

*I alle kontrakter står følgende tekst:*

*Ved fraflytning skal lejer påregne et gebyr for aflæsning af forbrugsmålere og udarbejdelse af forbrugsopgørelse.*

*Boligselskabet har, ifølge BL, lov til at tilbageholde et beløb på op til 1.000 kr. til dækning af forbrug af vand/varme/el. Dog kun såfremt forbrug opkræves af boligselskabet*

*Vi har 2 alternativer til, hvordan vi ifølge jura kan håndtere dette:*

*At vi varsler alle beboere i ABCD om, at de ved fraflytning vil blive opkrævet 2.000 kr. pr. uafsluttet forbrug. Her må vi forvente, at nogen måske vil kræve dokumentation for, om der er belæg for det rent økonomisk. Her tænker jeg, at vi henviser til, at vi har lov til at opkræve et rimeligt beløb jf. BL, og at bestyrelsen i Selskabet ABCD har vurderet, at det er kr. 2.000. Hvis det ikke er tilfredsstillende for beboerne og de klager, vil vi henvise til bestyrelsen.*

*Som oplyst tidligere vil jeg informere om, at det ikke er vores anbefaling at hæve beløbet til kr. 2000 pr. Forbrugsregnskab*

*At vi med det samme opkræver fraflyttere 2.000 kr. pr. regnskab uden at varsle. Det vil ikke være juridisk korrekt, men hvis vi, når nogen klager over det, med det samme trækker i land og tilbagefører kr. 1.000, bør det ifølge jura gå. Dog anser vi i Domea.dk ikke denne mulighed for særlig kundefrem. Samtidig vil der være en længere overgang, hvor nogen ender med at have tilbageholdt kr. 1000 og andre kr. 2.000*

*Hvis I vælger alternativ 1 kan vi skrive brevene ud, og så kan I evt. husstands omdele dem så I ved de er kommet frem, eller vi kan sende dem i posten, hvor I så vil blive opkrævet porto og håndtering.*

Til ovenstående findes dog et 3. alternativ. I stedet for at vælge mellem alternativ 1 eller 2. Kan løsningen også iværksættes ved, at ændringen først er gældende for indgåelse af nye lejekontrakter.

Som omtalt blev beslutningen om at hæve depositummet kr. 2.000, - er gældende pr. forbrugsregnskab.

Pt. har ABCD 8 adresser, der har 3 separate forbrugsregnskaber. Halvdelen af adresserne er plejeboliger eller ungdomsboliger. Det betyder, at disse adresser med den trufne be-

slutning vil blive tilbageholdt 3 x kr. 2.000, -. Til sammenligning tilbageholder Boligkontoret Danmark kr. 500,- for vand, kr. 1.000, - for el og kr. 1.500, - for varme; altså i alt maksimalt kr. 3.000, -.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om dels at acceptere tilbud på pris for særskilt opsætning af flytteopgørelser, og dels en genovervejelse af størrelsen på et samlet tilbageholdt depositum.

**REFERAT:**

**Det blev besluttet at ændre beløbet "depositum – uafsluttede forbrugsregnskaber" til kr. 1.000, - for vand, kr. 1.500, - for el og kr. 2.000, - for varme.**

**Beløbet kr. 25.312,50 incl. moms for forbrugte timer i Kundeservice for udvikling, opsætning og test betales via boligselskabets arbejdskapital.**

**I 2024 vil der blive arbejdet på at få en nærmere afklaring af muligheden for at sammenlægge diverse forbrugsregnskaber, således at der ikke udarbejdes op til 3 forbrugsregnskaber pr. bebyggelse, men kun ét forbrugsregnskab.**

**Efterskrift: Efterfølgende mail af 14.12.23 fra Kundeservice:**

*"Jeg er nødt til at komme tilbage til jer om det kan håndteres med differentieret tilbageholdelse af beløb. Det har vi ikke testet på, og jeg ved ikke, om det kan lade sig gøre. Den løsning vi fandt systemmæssigt, er jo i princippet en "workaround" vi har opfundet.*

*Tilbuddet var baseret på jeres første opdrag, hvilket var anderledes. Det har vi testet og fundet en løsning på maskinelt.*

*Dvs. at med jeres ændrede forudsætninger, kan jeg ikke sætte i gang i dag. Vi er også nødt til at have lavet nye test osv. Der vil derfor også løbe ekstra timer på de kr. 20.250. – estimeret 5 timer."*

**Pga. ovenstående fortsætter vi pt. som hidtil.**

#### 4 Renoverings- og forbedringsprojekter

På helhedsplan-sagen Lundager er der udarbejdet en rapport fra Byggeskadefonden omhandlernde fejl og mangler. De konstaterede forhold tages op ved det kommende 1 års eftersyn.

Konklusion fra rapporten vedhæftes som **bilag 4**

Domea Byg har meddelt entreprenøren om forholdene i rapporten med henblik på udbedring af fejl og mangler se **bilag 4A**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:**

**Dette punkt blev ændret til et beslutningspunkt:**

**Det blev besluttet at Domea.dk BYG skal få forhold på plads.**

#### 5 Mødeplanlægning

Følgende møder er aftalt:

- **Tirsdag den 26. marts 2024 kl. 16.00 på Fjeldsted Skov Kro. Ordinært organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøde.**
- **Onsdag den 26. juni 2024 kl. 16.00 i Fælleshuset, Hesbjerglund 36, Visensbjerg.**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**REFERAT:**

**Taget til efterretning.**

## 6 Bordet rundt

**Ulla Eithz:** mange roser til ejendomspersonalet. Boliger skal holdes i en god standard og helhedsindtrykket skal være godt. Der er meget nybyggeri i området og der kan opstå udlejningsvanskeligheder.

**Per Madsen:** Vi har henvendt os til Kerteminde Kommune for at få lov at bygge; dog uden tilsagn.

**Flemming V. Knudsen:** Spørger ind til, hvornår vi går i gang med tagrenoveringen i Lindebjerg Have. Svar: Fjordager Tømrer har meddelt i slutningen af 2023/primo 2024.

Orientering om en af de byggegrunde som er interessant for ABCD. Her er byggefristen overskredet for nuværende ejer. Kommunen vil kræve grunden tilbage-skødet. Der vil være mulighed for byggeri af 10-20 boliger. Snerydning op til af-faldsø ikke ok.

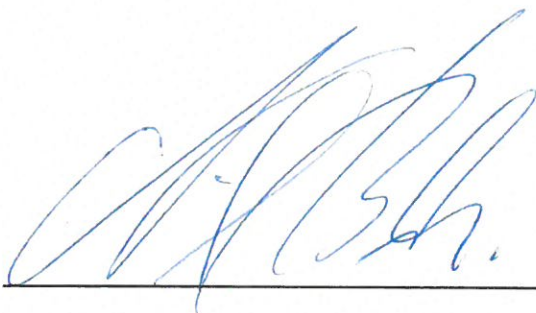
**Thyge Lyngdal:** Enig med Ulla Eithz i, at afdelingerne skal se pæne ud.

## 7 Eventuelt

Claus Olesen opfordrede de medlemmer af bestyrelsen som er på valg til marts 2024, om at overveje om de genopstiller. Alle ønsker at genopstille. På valg er Hans Erik Rasmussen, Thyge Lyngdal, Per Madsen, Flemming Vesterbæk Knudsen.

Vissenbjerg 27-12-2023

Referat godkendt.



**Niels Bebe**  
Formand og dirigent