

## LEJERBO NÆSTVED, BESTYRELSESMØDE 15. FEBRUAR 2021, KL. 17.00 MØDET BLEV AFHOLDT SOM TEAMS-MØDE

### Deltagere:

Fungerende formand Ole Svendsen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer (via telefon), Line Johansen, Peter Hansen, Susanne Morsing og Kristoffer Petersen.

Afbud fra: Tom Brokholdt, Aase Løvenholdt

### Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis og driftschef Morten Lundsteen

### Dagsorden

1. Underskrift af referat fra 14. januar 2021 og 30. november 2020
2. Orientering fra
  - a. Formandskabet
  - b. Regionskontor
  - c. Hovedbestyrelsen v. Erik Gemmer
  - d. Næstved Kommune v. Kristoffer Petersen
3. Afdelinger
4. Udlejning bofællesskaber
5. Byggeudvalgsmøder
6. Samarbejde med administrationen om sager
7. Eventuelt

### Dagsorden punkt 1

Underskrift af referat fra 14. januar 2021 og 30. november 2020

### Indstilling:

Godkendes og underskrives

### Beslutning:

Underskrives på regionskontoret inden for de næste 14 dage, kontakt Tina Just på tlf. 38121399 og aftal et tidspunkt hvor I har mulighed for at komme og underskrive.

### Dagsorden punkt 2

- A) Orientering fra formandskabet
- B) Orientering fra regionskontor
- C) Orientering fra hovedbestyrelsen v. Erik Gemmer
- D) Orientering fra Næstved Kommune v. Kristoffer Petersen

### **A - Orientering fra formandskabet**

OS meddelte at han ikke havde yderligere end nævnt under de enkelte punkter i dagsorden.

### **B - Orientering fra regionskontor**

MK meddelte det går godt med den daglige drift i boligafdelingerne, og vi følger fortsat de Coronarestriktioner, der blev meldt ud kort før jul, og som er forlænget til 28. februar 2021.

Vores driftspersonale er alle på job og vi klarer alle nødvendige opgaver. Der kan være enkelte opgaver i de enkelte lejemål, der må udskydes på grund af Corona. Vores ejendomskontorer er lukket for personlig henvendelse. Telefoner, mails, sms m.v. fungerer som normalt.

På regionskontoret arbejder vi i toholdsskift, en dag hjemmearbejde og en dag på kontoret.

Vi er opmærksomme på udfordringer omkring Corona og følger myndighedernes vejledninger, der ændres løbende.

Vi opfordrer ligeledes bestyrelsen til at følge med i udviklingen bl.a. via BL's hjemmeside. Vi har udarbejdet vejledning/info til bestyrelserne omkring afholdelse af afdelingsmøder m.v.

I Brøderup har vi et hus med 8 tomme ældreboliger (tidl. bofællesskab) hvor kommunen betaler for lejetabet. Her har kommunen meddelt, at de ønsker at etablere 2 stk. isolationsboliger. Kort før jul meddelte kommunen, at de ønskede at gøre brug af de resterende 6 lejemål til isolationsboliger. Der blev udarbejdet lejekontrakter og de pågældende lejemål blev klargjort på 3 dage.

Retssag, anlagt af lejer vedr. tildeling af bolig efter venteliste, mod Lejerbo Næstved er afgjort, og vi er blevet frifundet/har fået medhold. Lejer skal betale kr. 25.000 til Lejerbo Næstved til sagsomkostninger, sagen er anket til landsretten. Hovedforhandling i Østre Landsret i februar 2021.

Der var en drøftelse i bestyrelsen om de ressourcer der blev brugt på sagen, og de øvrige sager om nabostridigheder samme lejer og naboer imellem.

Sag om grundejerforening i Tappernøje er fortsat i gang. Det ser ud til at vi får en aftale om, at vi ikke skal være en del af grundejerforeningen, men kun skal passe fællesarealer omkring vores bebyggelse. Den endelige opdeling kan foretages, vi er i gang med forhandling med grundejerforeningen omkring fordeling af grundejerforeningens opsparede midler.

Enighed i bestyrelsen om opdeling, aftalen udsendes til bestyrelsen. Der er ikke foretaget ændringer i forhold til tidl. så aftalen kan godkendes. Aftalen er udsendt til OS og LS, der har været med i hele sagen og efterfølgende godkendt.

Sundhedshus Brøderup: byggeafdelingen er i gang med en opdeling/salg sammen med kommunen. For at salget kan gennemføres skal lokalplan ændres, vi har godkendt at lokalplan tilrettes. Der er ikke noget nyt omkring Sundhedshus i Fensmark og mageskifte.

Vi har fået en henvendelse fra kommunen omkring nybyggeri i Glumsø på Spånpladegrunden, henvendelsen har været rundsendt på mail og vi holder fast i vores tidligere beslutning om, at vi koncentrerer os om nybyggeri i og tæt på Næstved by, og ikke finder Glumsø som en mulighed, der skal undersøges nærmere p.t.

### **Familieferie 2021**

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at organisationen ønsker at støtte tilbuddet om familieferie, det vil vi fortsætte med i 2021, såfremt organisationen ikke træffer anden beslutning.

**Nyansættelser og opsigelser:**

Martin Steendahl er ansat som gårdmand i afd. 182-1 m.fl., i stedet for Camilla Jay, der har valgt at opsigte sin stilling.

Efter sommerferien 2021 og Corona, gør vi igen et nyt forsøg på at finde en egnet kandidat som ejendomsfunktionærelev.

På regionskontoret er Tina Just kommet godt i gang som ny sekretær.

Vi har nu skiftet program for web-møder, så alle nu bruger TEAMS.

**Effektivisering**

Vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser. Vi er nu kommet i mål med første omgang effektivisering - der er kommet nye effektiviseringsmål fra ministeriet, dem vil vi orientere yderligere om på næste bestyrelsesmøde.

**C - Orientering fra hovedbestyrelsen v/ Erik Gemmer**

Landsformand er kommet til skade, har været indlagt og er i bedring igen.

Ministeriet har meldt ny effektiviseringsmål ud på ca. 1,8 mia. kr. for hele landet, og der er kommet nye regler for handleplan til kommunerne omkring effektivisering.

Lejerbo skal i gang med at bygge plejecenter i Holbæk.

Granskning af vedligeholdelsespaner. LBF er i gang med et udbud og står for de første 2 runder.

Digital kommunikation er i fuld gang – første bliver forbrugsregnskaber – herefter underskrifter på regnskaber og lejekontrakter.

Året viser et overskud vedr. almen-indkøb. Dette går til nedskrivning af tidligere års underskud.

Rentemarginal er opgjort og udbetales til organisationerne, Lejerbo Næstved vil modtage kr. 178.000.

Lejerbos årsmagasin bliver digitalt.

Familieferie.

KP anmodede EG om at han godt måtte opfordre hovedbestyrelsen til at sætte ekstra skub i digitaliseringen - herunder elektronisk underskrift.

**D - Orientering fra Næstved kommune v/Kristoffer Petersen**

KP orienterede om at kommunen og det politiske liv var præget af Coronasituationen, og at den kommende valgkamp så småt var gået i gang, samt at der var indgået diverse valgforbund partierne imellem.

**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning

### Dagsorden punkt 3

**Afdelinger:**

A Ansøgning om tilskud til hjertestarter fra afdeling 185-0, opgørelsen fra bestyrelsen viser en udgift på ca. 10.000 – hjertestarter etableres så den er offentligt tilgængelig.

**Beslutning:**

PH og SM deltog ikke i dette punkt.

Bestyrelsen besluttede at der kunne gives 50% af udgiften i tilskud til afdelingen.

### Dagsorden punkt 4

**Udlejning bofællesskaber**

Hovedbestyrelsen har udarbejdet en række anbefalinger til retningslinjer for udlejning af bofællesskaber. Vi går i gang med en møderække med bofællesskaberne om udlejning, med udgangspunkt i hovedbestyrelsens anbefalinger. Når de eksisterende udlejningsaftaler er tilrettet, vil bestyrelsen få dem til godkendelse.

**Bilag:**

Rammer for bofællesskaber

Udlejningsaftale for bofællesskaber

EG fortalte lidt mere om demokratiudvalgets arbejde med udfordringerne omkring udlejning, og at vi som boligorganisation skal sikre at vi overholder udlejningsreglerne, også når det er afdelingerne selv der indstiller de kommende lejere.

Herefter en generel drøftelse i bestyrelsen om udlejning i bofællesskaber.

**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning

### Dagsorden punkt 5

**Byggeudvalgsmøder:**

Formanden ønsker at bestyrelsen drøfter deltagelse i byggeudvalgsmøderne, honorar og ikke fremmøde. Oversigt over byggeudvalg er udsendt til bestyrelsen forud for mødet.

Liste med byggeudvalgsmedlemmer blev gennemgået og tilrettet. Revideret liste udsendes sammen med referatet.

KP foreslog fast status på deltagelse i byggeudvalgsmøderne.

Der var enighed om at bestyrelsen løbende, min. hver 6. måned, har status på deltagelse i byggeudvalgsmøderne

Den 23. - 24. april er der undervisning for alle medlemmer af byggeudvalgene og organisationsbestyrelsen. Undervisningen kan afvikles i fælleshuset på Præstøvej.

Bestyrelsen drøftede bestyrelseshonorar i forbindelse med LBF-sagerne. MK oplyste, at administrationen i alle LBF-sagerne, havde indsat det bestyrelseshonorar som kunne udbetales i.h.t. gældende lovgivning og, at dette ville fremgå af regnskabet efterhånden som disse blev udbetalt.

Bestyrelsen drøftede bestyrelseshonorar og følger tidligere praksis, hvor der tages konkret stilling til udbetaling af bestyrelseshonorar for hver sag, når de konkrete byggesager er slut.

OS orienterede om en sag vedr. en bolig i Skovparken, hvor der har været en del udfordringer med vandskade, skimmelsvamp, og svær kommunikation med lejer.

MK oplyste, at vi som almen boligorganisation huser mange forskellige beboere, og at vi har nogle beboere der har særlige behov vedr. kommunikation og øvrig hjælp, særligt når vi har renoveringsopgaver som den i Skovparken. Dette skal vi forsøge at løse bedst muligt.

OS oplyste, at der i weekenden var opstået brand i en emhætte i et lejemål, der netop var færdigrenoveret og under indflytning.

OS oplyste om en sag hvor det tog 4 ½ uge af få skiftet en defekt ved en ventilation, det er ikke ok.

Bestyrelsen drøftede ovenstående og blev enige om at prøve at se på helheden, og ikke enkeltsagerne. Bestyrelsen ønsker statistik på hvor mange fejl og mangler der er i de lejemål, der afleveres til udlejning.

Bestyrelsen ønsker ligeledes en opsamling på udestående fejl og mangler i de lejemål, hvor lejer er flyttet tilbage.

#### **Beslutning:**

På næste bestyrelsesmøde er emnet vores LBF-sager og status på disse, på dette møde drøftes ovenstående med byggeafdelingen.

OS, LS og KP vil udarbejde en liste med forslag til punkter til mødet, således at der forud for mødet er mulighed for at undersøge forhold nærmere og således, at man kan fremkomme med kvalificerede bud på tiltag omkring de nævnte forhold.

#### **Dagsorden punkt 6**

##### **Samarbejde med administrationen om sager:**

Sikre borgerhenvendelser til og fra organisationen.

Der var enighed om at punktet var drøftet og behandlet under punkt 5

#### **Dagsorden punkt 7**

##### **Eventuelt**

Næste bestyrelsesmøde vedr. bygge- og renoveringssager afholdes mandag den 15. marts, kl. 17.00 i fælleshuset Præstøvej, og almindeligt bestyrelsesmøde mandag den 12. april, kl. 17.00, Helgesvej 107 C, Gelsted.

Repræsentantskabsmøde er fortsat udskudt pga. Coronasituationen, sikkert til efter sommerferien.

LJ spurgte indt til røg i lejemål og misligholdelse.

ML oplyste at generelt er det at ryge i lejligheden ikke misligholdelse og at det kan blive en ekstraudgift for afdelingen hvis der skal ske ekstra istandsættelse eller rengøring. Dog kan en kombination af røg og manglende vedligeholdelse føre til misligholdelse, som skal betales af en fraflytter.

Dato: 16/2 2021

Ole Svendsen, formand



J.nr. 2018-1979



ADVOKAT  
LARS HENRIKSEN  
Moderet for Højesteret

Ringstedgade 11A, 3.  
4700 Næstved

Tlf. 5577 1600  
advokat@larshenriksen.dk  
www.larshenriksen.dk

Bankkonto 6060 4831549  
CVR nr. 27494536

## AFTALE

Mellem

Grundejerforeningen Sandagergård  
v/ Formand Christina Jensen  
Rypevænget 52  
4733 Tappernøje

og

Lejerbo  
v/ Forretningsfører Michael Keis  
Brogade 6  
4700 Næstved

Parterne indgår hermed aftale om følgende:

### § 1

Lejerbo tiltræder, at 16 ejendomme med matrikelnumre 8ca, 8cb, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8dg, 8dy, 8bz, 8bæ og 8bø, alle Brøderup By, Snesere. Alle udtræder af grundejerforeningen Sandagergård pr. 1. januar 2020.

### § 2

Lejerbo overtager forpligtelsen til vedligeholdelse, herunder græsslåning og al vedligeholdelse af grønne områder på de fællesarealer, som Lejerbos ejendomme omgrænser samt rabatten på nordlige side af fællessti grænsende op til matriklerne 8bæ, 8bø, 8ca, 8cf, 8cg og 8ch Brøderup By, Snesere. Arealerne er indtegnet på vedhæftede rids med rødt.

## § 3

Alle øvrige arealer, som grundejerforeningen Sandagergård har pligt til drift og vedligeholdelse af, forbliver grundejerforeningens ansvar, jf. lokalplanerne.

## § 4

Grundejerforeningens formue pr. 1. januar 2020 deles mellem grundejerforeningen og Lejerbo i samme forhold, som parterne har indbetalt kontingent i 2019. Der er enighed om at Lejerbo har indbetalt 32 gange kr. 650,- = kr. 20.800,- og den resterende grundejerforening har indbetalt 52 gange kr. 650,- = kr. 33.800,-, i alt kr. 54.600,-. Grundejerforeningen betaler således til Lejerbo 32/84 af formuen, der pr. nævnte dato var kr. 182.671,47. Beløbet til betaling udgør herefter kr. 69.589,14. Beløbet betales, når Næstved Kommune har godkendt aftale og reviderede vedtægter og aftalen er tinglyst på samtlige matrikler.

## § 5

Når nærværende aftale er indgået, forelægger grundejerforeningen reviderede vedtægter til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling, der afholdes inden to måneder efter aftalens indgåelse.

## § 6

Nærværende aftale og ændrede vedtægter skal godkendes af Næstved Kommune.

## § 7

Aftalen tinglyses på samtlige matrikler i nuværende grundejerforenings område. Tinglysningsafgiften deles mellem parterne, således at Lejerbo betaler tinglysningsafgiften for Lejerbos ejendommen og udgiften til bistand i den forbindelse, mens grundejerforeningen betaler tinglysningsafgiften og udgiften til bistand i den forbindelse for de ejendomme, der forbliver i grundejerforeningen.

## § 8

Nærværende aftale er i det hele betinget af, at Næstved Kommune godkender aftalen af de reviderede vedtægter samt giver dispensation til Lejerbo om at udtræde af grundejerforeningen.

Den 12/02 Næstved 2021.

Den / Næstved

  
For Grundejerforeningen Sandagergård  
Formand Christina Jensen

For Lejerbo  
Forretningsfører Michael Keis





