

Organisationsbestyrelsesmøde, Lejerbo Næstved Mandag den 7. april 2025. Fælleshuset, Østerskovvej 88, Lov

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen bestyrelsesmedlemmer Rolf Voetmann, Kim Nielsen, Lene Stange, Ole Nielsen.

Afbud:

Bestyrelsesmedlemmer Palle Østergaard, Christian Von Benzon, Erik Gemmer.
Driftschefer Morten Lundsteen og Steen Andersen.

Fra regionskontoret deltager:

Forretningsfører Michael Keis

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet den 27. januar 2025
3. Orientering fra:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
4. Afdelingerne
 - a) Afd. 286-0 Duesvej, godkendelse af anlægsbudget vedr. ovenlysvinduer
Behandling af ansøgning om tilskud fra organisationen
 - b) Afd. 219-0 Karrebæk, fjernvarme
5. Nybyggeri, status
6. Renoveringssagerne, status
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Roy Stange.

Referent Michael Keis.

Ad 2 Godkendelse af referat fra 27. januar 2025

Referat er udsendt uden bemærkninger, og er underskrevet af formandskabet.

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Orientering

a) Formandskabet

RS orienterede om at han havde været rundt i en del afdelinger. Renoverings-/byggesager fylder fortsat en del, men det ser ud som om der er lys forude.

Godt initiativ fra KN og afdelingsbestyrelsen i Regnbueparken vedr. fællesmøde om aktiviteter og netværk i boligafdelingerne.

RS, MSO og MK deltog i John Christiansens bisættelse.

LJ orienterede lidt omkring afdelingsmøde og ny bestyrelse på Agerhønevej.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Regionskontoret

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.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Årsregnskabet Lejerbo

På hovedbestyrelsens møde i marts godkendte man administrationens regnskab for 2024. Det ser fornuftigt ud, idet Lejerbo lander på et overskud på 1,5 millioner kroner. Overskuddet kommer først og fremmest fra renteindtægter og vil blive henlagt til administrationens arbejdskapital.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Dialogmøderne vedr. sammenlægning med DAB

Der er nu blevet afholdt dialogmøder om sammenlægningen i både DAB og Lejerbo.

For Lejerbos vedkommende er der holdt møder i Vejle, Aalborg, København, Næstved og Hillerød. Omkring 200 beboerdemokrater har deltaget i møderne.

Der blev stillet mange gode spørgsmål og der kom mange fine pointer frem på møderne. Spørgsmålene er siden blevet samlet op, og de 20 mest stillede spørgsmål er sendt ud på mail til alle dem, der har været inviteret til dialogmøderne.

Generelt var stemningen positiv over for en sammenlægning på møderne, men den endelige afgørelse kommer naturligvis først på landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj 2025.

DAB afholder deres repræsentantskabsmøde den 6. maj 2025.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Personale:

På lokalinspektørkontoret på Manøvej har vi ansat Peter Jensen som ny ejendomsfunktionær. Arne Rasmussen har meddelt, at han ønsker at gå på pension.

Vi påbegynder introduktion for vores ejendomsfunktionærer til et nyt system til at registrere vedligehold på vores bygninger. FM-system NTI FM – er gennemført i region Hillerød, og nu er det vores tur.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Øvrigt:Beredskabsplaner Næstved Kommune

MK har den 5. februar 2025 haft møde med kommunen om beredskabsplaner og der er nyt møde den 10. april 2025.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.



Udlejningsaftale Næstved Kommune

Behandling af udlejningsaftale med Næstved kommunen pågår fortsat, og i den forbindelse vil vi forsøge at italesætte, at kommunen også har et ansvar for de lejere som de anviser til vores lejemål. Vi afventer næste møde.

Bestyrelsen har tidligere givet udtryk for, at man ikke ønskede at kommunen anviste til mere end lovpligtige 25% af vores lejemål, og at de faste anvisninger derfor burde reduceres. Dels for at sikre attraktive boligområder, og dels da vi oplever at en større del af de kommunale anvisninger er mere ressourcetsvage beboere, der nogle steder giver udfordringer i boligafdelingerne.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Skimmel

Vi har fortsat en lejer der er hyper disponeret for skimmelsvampspor. Lejer har vi nu har flyttet to gange med udgangspunkt i undersøgelser i de konkrete lejemål. Lejer bor nu i et af de nyistandsatte lejemål i Skovparken, hvor der nu også er udfordringer omkring evt. skimmelsvamp. Kommunen har krævet nogle yderlige undersøgelser. Vi udfører yderlige undersøgelser og har i fællesskab med vores jurist i Valby udarbejdet et svarskrift. Vi er pt. i gang med yderligere undersøgelser af tag rum.

Bestyrelsen har tidligere givet udtryk for, at vi selvfølgelig skal være meget opmærksomme på udfordringer med skimmelsvamp og foretage de nødvendige tiltag. Nogle bestyrelsesmedlemmer havde et vist kendskab til den pågældende lejer, der har haft udfordringer med skimmelsvamp i 3 tidligere lejemål, og før den tid samme udfordringer i andet boligselskab og mente at det ville være umuligt at tilfredsstille den pågældende lejer.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Envafors, drikkevand

Bolig Næstved har sendt et brev til Envafors med et ønske om, at Envafors prioriterer blødgøring af drikkevand. Envafors har svaret at de pt. arbejder på en større analyse af NK-Vand A/S økonomiske situation i de kommende år, og i denne analyse vil også vurderingen af blødt drikkevand indgå.

Indstilling:

Ønsker bestyrelsen at vi kontakter Envafors med et ønske om blødt vand, eller afventer vi udmelding fra Envafors?

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at vi også sender en anmodning til Envafors om prioritering af blødgøring af drikkevand.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Punkt udgår grundet afbud.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

Punkt udgår grundet afbud.

Ad 4 Afdelingerne**a) Afd. 286-0 Duesvej, godkendelse af anlægsbudget vedr. ovenlysvinduer.**

Referat fra ekstraordinært afdelingsmøde vedlagt oplægget.

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 27. marts 2025, hvor anlægsbudget var til afstemning. Anlæggbudgettet blev godkendt med et 30-årigt realkreditlån.

Tilrettet anlægsbudget blev udleveret på mødet, huslejestigningen reduceres fra 8,33% til 6,73%

Behandling af ansøgning om tilskud fra organisationen.

Organisationen har via administrationen modtaget nedenstående ansøgning fra afdelingsformand Pia Krog:

Næstved, den 30. marts 2025

Til organisationsbestyrelsen Lejerbo Næstved.

Ansøgning om tilskud til huslejenedsættelse i forbindelse med udskiftning af vinduer på 1.sal i hele bebyggelsen afdeling 286-0

Hermed skal jeg på afdelingens vegne ansøge om tilskud til huslejenedsættelse i forbindelse med udskiftning af vinduer i afdelingen.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 27-3-2025, besluttede de fremmødte beboer at takke ja til udskiftning vinduer.

I håb om hurtig behandling på organisationsbestyrelsens kommende møde.

For afdelingsbestyrelsen

Formand
Pia Krog

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget vedr. ovenlysvinduer med en huslejestigning på 8,33%, nu reduceret til 6,73%

Organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter om der kan ydes tilskud til vinduesudskiftningen i afd. 286-0. Hvis der ydes tilskud, beslutes hvor stor en procentdel der ydes.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte anlægsbudget med huslejestigning på 6,73% og optagelse af kreditforeningslån.

Bestyrelsen drøftede evt. tilskud fra dispositionsfonden. Med henvisning til det generelt lave lejeniveau i afdelingen i forhold til organisationens øvrige boligafdelinger, besluttede bestyrelsen at der ikke ydes tilskud til dette forbedringsarbejde.

Bestyrelsen tilkendegav dog, at man vil være positive for et tilskud til afdelingen på det tidspunkt, hvor det bliver nødvendigt at skifte den nuværende varmekilde gas ud med varmepumper.

b) Afd. 219-0 Karrebæk, fjernvarme

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. februar 2025, godkendte man tilslutning til fjernvarmeprojekt med AffaldPlus.

Det har efterfølgende vist sig, at der ikke var tilstrækkelig tilslutning til projektet fra øvrige grundejere i Karrebæk, og projektet bliver derfor ikke gennemført. Der var tilslutning fra 43%, kravet var 65%.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Nybyggeri, status**a) Udviklingsplan Birkebjergparken og ungdomsboliger DUAB**

Der er aftalt nyt møde med LBF, Næstved kommune og Lejerbo mandag den 23. juni 2025.

Indstilling:

Taget til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de var positive for at deltage i en udvikling af området, at en aftale med LBF og DUAB omkring de 100 ungdomsboliger også var interessant, og at administrationen skal arbejde videre på nogle konkrete løsninger, herunder overtagelse af DUAB's ungdomsboliger. Det er dog en forudsætning at LBF deltager i denne del.

b) Fensmark ca. 35 – 40 lejemål

Vi afventer kommune og lokalplan for området.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

c) Skovparken ved Kalbyris ca. 30 lejemål

Her venter vi på resultatet af arkitektens drøftelser med Næstved Kommune om planforhold.

MK orienterede om at der igennem området hvor vi har planlagt byggeri, i lokalplanen er beskrevet et grønt område, så det bliver nok svært at gennemfører projektet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Vi forsøger med en kontakt til kommunen omkring mulighed for at ændre i lokalplan, men ellers må vi nok opgive projektet.

**d) Nybyggeri i Brøderup (Æblehaven)**

Kontraktforhandlinger med arkitekt er faldet på plads og der arbejdes videre med lokalplan.

RV orienterede om hans viden om projektet, og han mente at der nu var fremdrift i projektet politisk.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

e) Nybyggeri i Lov

Det lader til, at der er kommet "hul igennem" for så vidt angår regionens arbejde med støjforholdene og arbejdet med udarbejdelse af lokalplan er ved at blive genoptaget.

Der vil blive afholdt møde med grundejer og arkitekt i løbet af næste uge.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

f) Nybyggeri Manøvej

Også her er der ved at ske noget. Grundejer har oplyst, at lokalplanen vil kunne forventes færdiggjort i løbet af sommeren 2025.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Renoveringssagerne, status**a) Afdeling 065-0 Præstøvej**

- Beboerorientering er omdelt 20. marts 2025.
- Sidste rettelser vedr. facadeløsning og revner i kælder indarbejdes i udbudsprojektet
- Udbuddet forventes opstartet i juni 2025 – hvor prækvalifikationsfasen opstartes
- Behandling af skema B – jan – marts 2026.
- Forventet byggestart – 2. kvartal 2026
- Aflevering af byggeri forventes at være 2. kvartal 2028.
- Der er kommet ny rådgiver på projektet hos totalrådgiveren, Kay Sig-Jensen, idet Nirmeen er stoppet hos Norconsult.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

**b) Afdeling 102-0 Manøvej**

- Beboerorientering er omdelt 11. marts 2025.
- Mock-up bolig er fundet det er nr. 96, st. tv, hvor der pt. Indhentes tilbud fra entreprenører der skal bygge mock-up boligen. Arbejdet pågår fra 2. kvartal 2025
- Herefter skal løsningerne fra mock up boligerne indarbejdes i udbudsprojektet.
- Projektet bliver sendt i prækvalifikation 3. kvartal 2025.
- Tilbudsindhentning 4. kvartal 2025.
- Forventet byggestart ca. 1. kvartal 2026
- Forventet aflevering 1. kvartal til 1 kvartal 2028.
- Der er kommet ny rådgiver på projektet hos totalrådgiveren, Rasmus Hansen, der er projekteringsleder på projektet, idet Nirmeen er stoppet hos Norconsult.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Afdeling 185-0 Gelsted

- Skema C er den 27. marts fremsendt til Næstved Kommune for deres godkendelse.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Afdeling 191-0 Svendborgvej

- BU-mødet afholdt 24. marts 2025, hvor økonomien blev fremlagt:
 - Hvis projektet stopper som værende en helhedsplan med støtte fra Landsbyggefonde
 - Hvis projektet overgår til at være en ustøttet renovering, hvor bygningsarbejderne skæres til så det er det mest nødvendige der bliver udført.
 - Ekstraordinært afdelingsmøde bliver indkaldt til 30. april 2025, hvor beboerne skal stemme om ovenstående.
- Den videre tidsplan afhænger af beslutningen på det ekstraordinære afdelingsmøde.
- Nyhedsbrev bliver omdelt i uge 14.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

**e) Afdeling 193-0 Mogenstrup og afdeling 195-0 Tappernøje**

- Beboerorienteringer er omdelt den 4. marts 2025.
- Landsbyggefonden har forhåndsgodkendt de samlede omkostninger.
- Der er udarbejdet anlægsbudgetter
- Planlægning af ekstraordinært afdelingsmøde pågår – datoer fremsendes hurtigst muligt.
- Forventet byggeopstart for 193-0 Mogenstrup er 1. august 2025 og for 195-0 Tappernøje forventes det at være 1. september 2025
- Forventet aflevering for 193-0 Mogenstrup er 1. august 2026
- Forventet aflevering for 195-0 Tappernøje 1. juli 2026.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 7 Eventuelt

Fastsættelse af dato for næste bestyrelsesmøde.

Næste bestyrelses-/byggemøde blev aftalt til onsdag den 11. juni kl. 17.00 i fælleslokalet på Manøvej. ON sørger for lokale m.v.

Byggeudvalg:

Nyt medlem af byggeudvalg bliver:

Præstøvej, Ole Nielsen.

Svendborgvej, Rolf Voetmann.

MK orienterede omkring et partnerskab der var indgået omkring "Sundhed i boligafdelingerne" med BL, Regionen og Lejerbo. Lejerbo har møde med Næstved kommune omkring sundhed sidst på ugen.

Ole blev valgt som nyt landsrepræsentantskabsmedlem og deltager i landsrepræsentantskabsmødet i maj.

Referat underskrevet via Penneo af:

Roy Stange, formand og dirigent

Line Johansen, næstformand

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.”

Line Johansen

Næstformand

Serienummer: edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2

IP: 94.147.xxx.xxx

2025-04-28 12:08:35 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Organisationsformand, dirigent

Serienummer: be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-04-28 17:57:22 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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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