

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved**Tirsdag den 19. august 2025, kl. 17.00. Fælleshuset, Præstøvej, 4700 Næstved****Deltagere:**

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen bestyrelsesmedlemmer Rolf Voetmann, Kim Nielsen, Lene Stange, Ole Nielsen, Palle Østergaard, Christian Von Benzon

Fra regionskontoret deltager:

Forretningsfører Michael Keis og fra byg Lene Gertsen

Afbud: Erik Gemmer

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet den 11. juni 2025
3. Orientering fra:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
4. Afdelingerne
 - a) Budgetstrategi og styringsdialograpport udsendt på mail 10.06.25
5. Nybyggeri
 - a) Udviklingsplan Birkebjergparken og ungdomsboliger DUAB
 - b) Fensmark ca. 35-40 lejemål
 - c) Brøderup, Æblehaven
 - d) Lov
 - e) Manøvej
6. Renoveringssagerne med orientering fra byg om:
 - a) 065-0 Præstøvej
 - b) 102-0 Manøvej og herunder godkendelse af nyt anlægsbudget (bilag)
 - c) 185-0 Gelsted
 - d) 191-0 Svendborgvej og herunder godkendelse af nyt anlægsbudget (bilag)
 - e) 193-0 Mogenstrup og 195-0 Tappernøje
7. Drøftelse og beslutning vedr. indsendelse af skema B og brug af call-in bestemmelsen for helhedsplan afd. 195-0 Tappernøje og evt. 193-0 Mogenstrup udsendt på mail 23.06.25
8. Udpegning af 4 ekstra medlemmer til landsrepræsentantskabet jf. mail fra Tina Brorly 26.06.25
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Roy Stange
Referent Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra 11. juni 2025

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

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt

Ad 3 Orientering

a) Formandskabet

RS orientere om han havde haft nogle enkelte henvendelser.

Der var kommet en dom, hvori det blev bekræftede at den enkelte lejer ikke har installationsret til at opsætte en lade stander ved sit lejemål.

Mogenstrup har stemt ja til renovering ved deres urafstemning.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

b) Regionskontoret

DAB-Lejerbo og Ældre Sagen indgår samarbejde og får knap fem millioner i støtte

Med projekt "Samvær – lige om hjørnet" vil de to organisationer drage fordel af hinandens styrker og få flere sårbare seniorer med i fællesskabet.

Alle skal have mulighed for at blive en del af et fællesskab. Det er vigtigt for det enkelte menneskes trivsel, og det har samtidig samfundsmæssige konsekvenser, da mental og fysisk sundhed hænger sammen. Derfor er det et interessant projekt, DAB-Lejerbo og Ældre Sagen tager hul på fra september 2025 og tre år frem. Projektet hedder "Samvær – lige om hjørnet" og er støttet med knap fem millioner kroner fra TrygFonden.

Formålet med projektet er at udvikle og afprøve en indsats, der skal inddrage sårbare seniorer i samvær og fællesskaber tæt på, hvor de bor. Ældre Sagen lægger i sit virke stor vægt på at få så mange ældre som muligt med i fællesskabet.

En af de store udfordringer er at finde de sårbare seniorer og samtidig have et let tilgængeligt tilbud, så de ikke skal overkomme alle mulige barrierer – for eksempel afstand. DAB-Lejerbo og øvrige administrationsselskaber i den almene sektor har en god kontakt til mennesker i målgruppen, fordi de har dem boende. 220.000 mennesker over 65 bor alment, og der er en overrepræsentation af ældre, der har lidt vanskeligere vilkår end gennemsnittet. Det kan være mennesker, der bor alene, har en anden etnicitet end dansk, har et dårligt helbred eller en lille økonomi. Derfor er samarbejdet med DAB-Lejerbo det perfekte match. Samtidig har boligafdelingerne flere steder gode udendørsfaciliteter og beboerlokaler, fortæller David Vincent Nielsen, projektleder og socialhumanitær konsulent i Ældre Sagen.

Tre byer

"Samvær – lige om hjørnet" kommer rent praktisk til at fungere ved, at der bliver etableret et samarbejde mellem lokale afdelinger af Ældre Sagen og boligafdelinger administreret af DAB-Lejerbo. Projektet bliver afprøvet i tre byer – og i tre boligafdelinger i hver.

"Samarbejdet med Ældre Sagens lokalafdelinger skal føre til, at deres aktiviteter kommer ud i boligområderne og dermed bliver mere tilgængelige for beboerne. Områderne bliver valgt ud fra, hvor der er større lokalafdelinger af Ældre Sagen, som vi kan samarbejde med. Vi skal lykkes med at få sårbare ældre, etniske beboere og ældre mænd med i fællesskabet," fortæller Michael Wulff chefkonsulent i DAB-Lejerbos afdeling Aktive fællesskaber, der understøtter fællesskab i de administrerede boligafdelinger.

Stor viden at trække på

For Michael Wulff er der ingen tvivl om, hvorfor et tæt samarbejde med Ældre Sagen giver mening for DAB-



Lejerbo:

"Beboerne får adgang til de mange varierede aktiviteter, som Ældre Sagens lokalafdelinger har. Samtidig får vi hjælp af deres frivillige, som har erfaring med aktiviteterne – og med at starte dem op.

Ældre Sagen har desuden konsulenter ansat, der kan støtte op."

Ældre Sagen har stor viden om målgruppen, og over halvdelen af de mere end 20.000 frivillige beskæftiger sig med indsatser målrettet ældre i sårbare situationer.

"Vi har hver især nogle stærke ressourcer. Når vi kombinerer dem, kan det blive et rigtig godt samarbejde til stor fælles glæde, hvor vi kan få styrket de lokale fællesskaber i boligafdelingerne. Alt det bare ved at flytte lokalafdelingernes aktiviteter et par kilometer tættere på de ældre. Det her samarbejde og projekt er en gevinst for alle parter," fortæller David Vincent Nielsen.

Skal videre ud

Partnerskabet mellem DAB-Lejerbo og Ældre Sagen har større perspektiver, for erfaringerne fra de ni boligafdelinger vil kunne bruges i andre byer og kommuner. For David Vincent Nielsen er der da heller ingen tvivl om, hvad succeskriteriet er for "Samvær – lige om hjørnet".

"Vi skal finde en samarbejdsmodel og nogle gode eksempler på, hvordan boligafdelinger og Ældre Sagen kan arbejde sammen. Det gør, at det bagefter bliver nemmere at få projektet til at virke i andre byer og lokalafdelinger. Med DAB-Lejerbos 95.000 lejermål i administration er der et kæmpe potentiale i vores samarbejde, som også andre i sektoren vil kunne drage nytte af på længere sigt. Succeskriteriet er, at vi finder en form, som ikke kræver, at der er fuldtidsansatte, men at beboerdemokrati, beboere og Ældre Sagens lokalafdelinger selv kan køre det og kan se de mange muligheder, vi har sammen," slutter David Vincent Nielsen.

Kort om projektet

- Beboerne får adgang til Ældre Sagens aktiviteter i deres egen boligafdeling
- Beboerne har mulighed for at komme med ønsker til aktiviteter, som Ældre Sagen vil hjælpe med at starte op.
- Mange af beboerne er i forvejen medlemmer af Ældre Sagen, men det er ikke et krav.
- Der bliver i forbindelse med projektet ansat en projektleder i Ældre Sagen.
- I Aktive fællesskaber i DAB-Lejerbo bliver der ansat en projektmedarbejder.

Øvrige:

BL er ansøgt om pulje til en midlertidig ansættelse af en boligsocial vicevært, kan måske blive i samarbejde med Bolig Næstved.

Lokalinspektør Bjarne Czubanick går på pension den 31. august, Bjarnes afløser tiltræder den 1. september.

Der er ansat ny driftschef på regionskontoret. Nick Lundfort tiltræder ligeledes den 1. september.

MK orienterede kort omkring tilslutning til fjernvarmeprojekt omkring Kuhlausvej, et emne vi bør drøfte på næste bestyrelsesmøde.

Vi var i gang med udsendelse af budgetter og regnskaber, den vi har modtaget indtil nu ser fine ud. Vi har skrevet ud, at vi som udgangspunkt ikke holder budgetmøder når stigningen er under 2%, men at bestyrelserne lige skal vende tilbage om de kan godkende budget eller de har ændringer, samt en bekræftelse af dato for afdelingsmøde.

Som vi har drøftede tidl. med bestyrelsen, vil vi forsøge at reducere lidt i antal afdelingsmøder hvor driftschefen deltager, de fleste møder bør kunne afvikles med hjælp fra lokalinspektør og organisationsbestyrelse.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer, der var afbud fra Erik, men han har udsendt nedenstående

HB møde 17. juni 2025

Første HB møde i den nu sammenlagte administration DAB-Lejerbo med evaluering.

Bekræftelse af at Ole Jacobsen ansættes som administrerende direktør.

Strategioplæg til et nyt fælles domicil

Forretningsorden for DAB-Lejerbo samt årsplan.

God selskabsledelse/principper for godt bestyrelsesarbejde.

Nedsættelse af arbejdsgrupper

Udvalg og udvalgsstruktur.

Fastsættelse af Landsrepræsentantskabsmøde 2026 til den 18. maj i Odense, hvor der sker afvikling på samme måde som vi har gjort i Lejerbo. Dvs start med frokost kl 12, mødestart kl 13:15, middag og tilbud om overnatning til 19. maj.

Der udkommer et digitalt nyhedsbrev 6 gange årligt i sammenhæng med hovedbestyrelsens møder.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

CB gav en orientering om at kommunen er i gang med at udarbejde budget for 2026 og at de største udfordringer er på indtægtssiden.

Ny busplan er nu sendt i høring og skal være klar til oktober.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 4 Afdelingerne

a) Budgetstrategi og styringsdialograpport udsendt på mail 10.06.25

Budgetstrategi og udkast til styringsdialograpport er udsendt til bestyrelsen.

Indstilling:

Styringsdialog tages til efterretning og budgetstrategi godkendes.

Beslutning:

Styringsdialog tages til efterretning og budgetstrategi godkendes.

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

Der skulle den 23. juni 2025 have været afholdt møde med LBF, Næstved kommune og Lejerbo som deltagere, mødet blev aflyst.

Der forhandles fortsat med DUAB om overtagelse af de 100 ungdomsboliger i Birkebjergparken, dog under forudsætning af en aftale med kommunen omkring udlejning, og en aftale med LBF omkring renovering m.v. MK vi ser pt. på et udkast til en betinget købsaftale som er udarbejdet af kammeradvokaten.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

b) Fensmark ca. 35 – 40 lejemål

Der er ikke noget nyt siden sidst. Det er stadig en forudsætning for byggeriet af boliger på grunden, at bestemmelserne i kommuneplanen skal ændres for at tillade boligbyggeri. Kommuneplanen revideres normalt i forbindelse med valg af kommunalbestyrelse og vores ønske er meddelt forvaltningen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

c) Brøderup, Æblehaven

Sagerne i Lov og Brøderup "følges ad".

Den kommunale forvaltning er i gang med at udarbejde tekst til lokalplansforslag til begge områder. Sagen i Lov har fundet en løsning for så vidt angår støjforhold fra grusgraven ved siden af, der ikke må støje mere end den gør i dag.

Til gengæld har Næstved Kommune fundet ud af, at der bør tælles flagermus og salamandere i området for at sikre, at der ikke sker overlast på naturen. Det arbejde er sat i gang.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

d) Lov

Der henvises til punkt 5c

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

e) Manøvej

Ejer af grundstykket har bedt om et møde for at diskutere det udkast til betinget købsaftale, som vi sendte frem i foråret. Det møde kommer til at finde sted her i løbet af sensommeren.

Byggesagen vil dog formentlig ikke blive til noget pt., da kommunen har annulleret lokalplansforslag.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 6 Renoveringssagerne, status**a) Afdeling 065-0 Præstøvej**Status på projektet:

Seneste BU-mødet blev afholdt den 24. juni 2025, hvor beboerne deltog i gennemgangen af de sidste elementer til udbudsmaterialet. På mødet blev beboerne orienteret om processen omkring det kommende EU-udbud, hvor der først er en prækvalifikationsfase og efterfølgende en tilbudsfasen, for de entreprenører der er blevet prækvalificeret til tilbudsfasen.

Byggetilladelsen er udløbet, og rådgiveren arbejder aktuelt på en fornyet ansøgning.

Udbudsprojektet er færdiggjort og blev offentliggjort den 7. juli 2025, trods mindre forsinkelser som følge af manglende dokumentation til granskningen. Budgettet er fortsat uændret, men vil efter licitationen skulle drøftes med LBF, såfremt der er overskridelser på den tidligere godkendte økonomi.

Næste skridt:

Efter afslutningen af prækvalifikationen og godkendelse af ansøgerne udvælges maksimalt fem entreprenører med de bedst vurderede prækvalifikationsmaterialer. Disse vil herefter blive inviteret til at afgive tilbud i tilbudsfasen – licitationen.

Tidsplan:

Tidsplanen følges overordnet, dog bliver projektet offentliggjort én dag senere end planlagt, hvilket vurderes at være uden væsentlig betydning.

- Den 24. juni blev der afholdt BU-møde, hvor byggeudvalget blev orienteret om projektets status og den videre proces.
- Den 28. august modtages prækvalifikationsmateriale fra de entreprenører, der ønsker at blive prækvalificeret til at deltage i tilbudsfasen.
- Herefter vil rådgiver evaluere de indkomne anmodninger og udarbejde et evaluerings- og indstillingsnotat. På baggrund af denne vurdering udvælges maksimalt fem entreprenører, som går videre til tilbudsfasen.
- Selve tilbudsfasen forventes at forløbe fra ultimo august til ultimo november 2025.
- Behandling af Skema B forventes at finde sted fra ultimo november 2025 til ultimo marts 2026.
- Byggestart er planlagt til begyndelsen af april 2026.
- Aflevering af byggeriet forventes at ske i starten af 3. kvartal 2028.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

**b) Afdeling 102-0 Manøvej**Status på projektet:

Ved seneste byggeudvalgs møde blev der truffet en række beslutninger om justeringer og prioritering af økonomien i projektet.

Udskiftning af faldstammer udgår, og der foretages i stedet strømpeforing.

Afbrydere flyttes fra entré til badeværelse, og inddækning af stigstreng gennemføres med merudgiften dækket af organisationen.

Udskiftning af 75 gamle køkkener indgår i projektet som en del af helhedsplanen, mens strømpeforing af udvendige kloakker udgår.

Der arbejdes med yderligere besparelser, men lysprojektet i fælleshuset og isolering mellem kælder og bolig fastholdes. Projektet har desuden modtaget ekstra støttemidler fra LBF. Fælleshuset er fortsat 7 mio. kr. over budget, og denne merudgift dækkes via udstøttede midler. Mock-up boligerne er i gang og forventes færdige i september 2025.

Næste skridt:

Vedr. den fremtidige genhusning, forsøges med en løsning hvor genhusning gennemføres blokvis, hvor den sidste blok tømmes inden renoveringen.

Beboerne her tilbydes permanent genhusning i andre afdelinger eller boligselskaber, da arbejderne i boligerne er så omfattende at man ikke kan blive boende under renoveringen, og der arbejdes på at finde ledige boliger, blandt andet via Næstved Boligselskab.

Der foretages en beregning af huslejestigninger, som skal danne grundlag for de videre beslutninger om økonomien i projektet. Ekstraordinært afdelingsmøde planlægges til efter licitation, hvor den endelige økonomi kan præsenteres og godkendes. Samtidig er rådgiver næsten færdig med at tilrette det granskede udbudsmaterialet, der bliver udsendt her i juli 2025.

Anlægsbudget med en huslejestigning på 26,48% er vedlagt oplægget som bilag.

Tidsplan:

- Mock-up bolig 42 st. tv.: Opstart 19. maj 2025
- Begge Mock-up boliger færdige ultimo sept. 2025
- Næste BU-møde bliver d. 10. december 2025
- Projektet bliver sendt i prækvalifikation 3. kvartal 2025.
- Tilbudsindhentning 4. kvartal 2025.
- Forventet byggestart 3. kvartal 2026
- Forventet aflevering 4. kvartal 2028

Indstilling:

Information tages til efterretning og anlægsbudget og øget tilskud fra trækingsret og dispositionsfond godkendes

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget med en huslejestigning på 26,48% hvor tilskud fra trækingsret forhøjes fra 2.310.000 til 3.310.000 og kr. 700.000 ekstra i årligt driftstilskud fra dispositionsfonden.

Beslutning:

Godkendt

c) Afdeling 185-0 GelstedStatus på projektet:

Skema C er fremsendt til Næstved kommune den 27. marts 2025

Den politiske behandling bliver i september.

Endelig mangeludbedring efter 1 års gennemgang pågår.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

d) Afdeling 191-0 SvendborgvejStatus på projektet:

Efter det ekstraordinært afd. møde der blev afholdt d. 30. april, og som endte med at blive suspenderet, pga. utilstrækkelig fyldestgørende forklaring på forskellen i de procentvise stigninger på henholdsvis rækkehusene og i etageejendommene, har rådgiver og projektleder gennemgået hele præsentationen og forbedret hele layoutet, så det bliver nemmere at forstå.

Det viste sig at tallene ikke var forkerte og forklaringen på de forskellige udfald i huslegeberegningerne ligger i de støttede lån og særlige tilskud der følger med som en del af bevillingen fra Landsbyggefonden.

Næste skridt:

Der er indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. august 2025, hvor præsentationen der bliver, vist har fået nyt layout, så det er tydeligt hvad der er med i hhv. helhedsplan og forbedringssag. Herunder forklaring af økonomi, husleje og genhusningen.

Tidsplan:

Såfremt beboerne kan stemme ja til helhedsplanen med tilhørende huslejekonsekvens (skema A), ser tidsplanen sådan ud:

- Ekstraordinær afd. møde 26. august 2025
- Tilretning af projektet iht. det scenarie, beboerne har valgt, forventes gennemført i efteråret 2025
- Udbudsprojekt inkl. myndighedsprojekt januar 2026
- EU-udbud i hovedentreprise og licitation juni 2026
- Godkendelse af skema B april 2027
- Indgåelse af entreprisekontrakt maj 2027
- Byggestart ca. maj/ juni 2027
- Aflevering sommer 2028

Anlægsbudgetter med en huslejestigning på 10,26% (løsning 1) og på 26,29% (løsning 2 forbedringssag mest nødvendige arbejder uden LBF) er vedlagt oplægget som bilag.

Indstilling:

Information tages til efterretning og anlægsbudget og tilskud godkendes

Organisationsbestyrelsen godkender anlægsbudget med en huslejestigning på 10,26% (løsning 1), hvor årligt driftstilskud fra dispositionsfonden øges med kr. 300.0000.

Beslutning:

Godkendt

**e) Afdeling 193-0 Mogenstrup og afdeling 195-0 Tappernøje**Status på projekterne:**Afd. 193 – Mogenstrup:**

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. juni 2025 blev det besluttet, at der skal gennemføres en urafstemning om den helhedsplan, som forud for mødet var udsendt til beboerne og gennemgået på mødet.

Det blev endvidere besluttet, at der frem til den 26. juni 2025 skulle være mulighed for at indsende spørgsmål til projektet. Der er i den forbindelse modtaget en række spørgsmål, som alle er blevet besvaret, af rådgiver og projektleder. Besvarelsenerne blev vedlagt materialet i forbindelse med udsendelsen af urafstemningen.

Er udsendt til organisationsbestyrelsen til orientering.

Der blev stemt ja til renoveringsprojekt og huslejestigningen ved den afholdte urafstemning den 14. august med stemmerne 33 for og 30 imod.

Afd. 195 – Tappernøje:

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 2. juni 2025 blev der stemt om huslejestigningen og dermed også gennemførelsen af helhedsplanen. Resultatet blev 16 stemmer for og 31 imod, hvilket betyder, at forslaget blev forkastet.

På sidste møde blev det besluttet at bestyrelsen ønsker projektet gennemført, selv om beboerne har stemt nej, det er organisationens ansvar at afdelingerne bliver vedligeholdt tilstrækkeligt over en længere periode. MHK skulle afklare de juridiske forhold omkring en endelig godkendelse og om det kræver en repræsentantsskabsgodkendelse.

Næste skridt er nu at afvente organisationsbestyrelsens møde, hvor det endeligt skal beslutes, om sagen skal sendes videre til repræsentantskabet via en Call-in, eller om organisationsbestyrelsen selv kan træffe beslutning om projektets videre forløb.

Næste skridt:**Afd. 193 – Mogenstrup:**

Vi afventer urafstemningens udfald – entreprenøren Kjær Knudsen A/S er informeret om projektets stade, og holder sig afventende i baggrunden.

Godkendt ved urafstemning og projekt og anlægsbudget er tidl. godkendt af organisationsbestyrelsen

Afd. 195 – Tappernøje:

Vi afventer udfaldet fra organisationsbestyrelsesmødet - entreprenøren Kjær Knudsen A/S er informeret om projektets stade, og holder sig afventende i baggrunden.

Tidsplan:

- 193 – Mogenstrup – Vi afventer urafstemning der bliver foretaget i perioden 31. juli – 14. august
- 195 – Tappernøje – Vi afventer organisationsbestyrelsesmødet, om Call-in skal godkendes af repræsentantskabet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 7 Drøftelse og beslutning vedr. indsendelse af skema B til kommunen og brug af call-in bestemmelsen for helhedsplan

Call-in” bestemmelse i almenboliglovens § 37, stk. 4-6 (Kilde: www.bl.dk)

Reglen giver boligorganisationens øverste myndighed (repræsentantskabet) adgang til at træffe beslutning om iværksættelse af nedenstående **nødvendige** foranstaltninger, hvis afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning:

- større renoveringsarbejder,
- større energibesparende foranstaltninger,
- boligsociale helhedsplaner og
- fremtidssikring af bebyggelsen.

Øverste myndighed kan ikke delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Baggrunden for reglen er, at det i nogle situationer kan være svært at opnå balance mellem hensynet til de nuværende lejeres behov og hensynet til tidssvarende og socialt velfungerende boligområder i fremtiden.

Det er udgangspunktet, at de velkendte demokratiske processer fungerer godt og som hovedregel fører til fornuftige og langsigtede løsninger. Derfor er det kun i ovennævnte helt særlige situationer, der har været behov for at styrke boligorganisationens beslutningsevne.

Udgangspunktet er således, at afdelingens indflydelse ikke tilsidesættes. Derfor skal boligorganisationen som hidtil søge afdelingens tilslutning til arbejder og aktiviteter. Kan afdelingens samtykke til de påtænkte arbejder og aktiviteter ikke opnås i første omgang, er det forudsat, at boligorganisationen går i dialog med afdelingen om tilretning af planerne, så afdelingen kan gå ind for disse.

Kun i de helt særlige tilfælde, hvor det ikke er muligt at nå til enighed om iværksættelse af arbejder og aktiviteter, som efter øverste myndigheds vurdering er nødvendige for at gøre boligerne og boligafdelingen tidssvarende og konkurrencedygtige for en bred kreds af boligsøgende, kan øverste myndighed beslutte at gennemføre disse uden afdelingens samtykke.

Øverste myndigheds beslutning skal indberettes til Socialministeriet, så ministeriet løbende kan vurdere anvendelsen. Indberetningen indgives til kommunalbestyrelsen, der sender den videre til ministeriet. Indberetningen skal indeholde en redegørelse for arten og omfanget af arbejderne og aktiviteterne og en redegørelse for, at øverste myndighed har fundet det nødvendigt at bringe bestemmelsen i anvendelse. Der skal i den forbindelse redegøres for de skridt, der har været taget for at søge at opnå afdelingens samtykke.

BL anbefaler, at overvejelser om at træffe beslutningen drøftes med tilsynsmyndigheden inden beslutningen træffes.

Twister mellem øverste myndighed og afdelingens lejere om brugen af call-in bestemmelsen kan indbringes for beboerklagenævnet efter § 101, stk. 1, nr. 1 og stk. 2, i almenlejeloven.

Bestyrelsen har ligeledes i mail fra den 23. juni fra MK fået mail fra jurist Henrik Okdahl, hvor han beskriver forholdet omkring brug af call-in bestemmelsen.

Indstilling:

Det er administrationens indstilling, at der bør afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor repræsentantskabet endeligt godkender organisationsbestyrelsens beslutning om at bruge call-in bestemmelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen har fået udsendt helhedsplan og anlægsbudget for de to projekter som er godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen besluttede samtidig at de to projekter skema B indsendes til kommunen for godkendelse og at anvende call-in bestemmelsen omkring projekt 195-0 Tappernøje. Bestyrelsen besluttede endvidere at der mandag den 8. september afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde for godkendelse renoveringsplan afd. 195-0 og anvendelse af call-in bestemmelsen.

**Ad 8 Udpegning af 4 ekstra medlemmer til landsrepræsentantskabet jf. mail fra Tina Brorly 26.06.25**

På det afholdte landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1/6 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

Jfr. vedtægternes § 6, stk. 4. står der, at boligorganisationer med op til og med 500 boliger udpeger boligorganisationens bestyrelse af sin midte to repræsentanter. I boligorganisationer med flere end 500 boliger udpeges øvrige landsrepræsentantskabsmedlemmer af enten medlemmets repræsentantskab eller af medlemmets bestyrelse.

For Lejerbo Næstved betyder det, at I fra at være repræsenteret med 6 personer, nu kan udpege 10 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Nuværende medlemmer af landsrepræsentantskabet:

Roy Stange, Line Johansen, Lene Stange, Ole Nielsen, Palle Østergaard, Rolf Voetmann

Indstilling:

Der udpeges yderligere 4 medlemmer.

Beslutning:

Christian Benzon udpeges som medlem og de resterende 3 medlemmer afventer til senere

Ad 9 Eventuelt**Fastsættelse af dato og sted for kommende bestyrelsesmøder.****Følgende møder er aftalt:****Ekstraordinært repræsentantskabsmøde mandag den 8. september kl. 17.00****Bestyrelsesmøde: Tirsdag den 21. oktober 2025 kl. 17.00**

Karrebæk (Roy kontakter afdelingsformand)

Tirsdag den 25. november 2025, kl. 17.00, Brogade

Regnskabsmøde

Formandskabet bedes give Tina Just besked om, hvor man ønsker at spise efter mødet.

Onsdag den 3. december 2025, Hotel Kirstine

Formøde for organisationsbestyrelsen, kl. 16.00 (lokale Samsø)

Repræsentantskabsmøde kl. 17.00 (Trykkeriet)

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

2025-08-25 09:06:50 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Organisationsformand

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

IP: 93.178.xxx.xxx

2025-08-29 17:24:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.