

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved med Byg

Onsdag den 21. januar 2026, kl. 17.00. Fælleshuset, Brøderupvej 12, 4733 Tappernøje

Deltagere:

Formand Kim Nielsen, næstformand Line Johansen, Rolf Voetmann, Ole Nielsen, Palle Østergaard, Tom Brokholt, Erik Gemmer.

Afbud:

Marianne Budolph.

Fra administrationen deltog:

Forretningsfører Michael Keis, projektchef Lene Gertsen.

Dagsorden (revideret 12.01.26)

1. Valg af dirigent og referent
2. Afdelingerne
3. Nybyggeri
 - a) Udviklingsplan Birkebjergparken og ungdomsboliger DUAB
 - b) Fensmark ca. 35-40 lejemål
 - c) Brøderup og Lov
 - d) Karrebæk
4. Renoveringssagerne med orientering fra byg om:
 - a) 065-0 Præstøvej
 - b) 102-0 Manøvej
 - c) 191-0 Svendborgvej
 - d) 193-0 Mogenstrup og 195-0 Tappernøje
5. Godkendelse af referater fra møderne den 25. november og den 16. december 2025
6. Orientering fra:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Kim Nielsen

Referent: Michael Keis

Ad 2 Afdelingerne

Der var ikke forhold der krævede bestyrelsens beslutning.

Ad 3 Nybyggeri**a) Udviklingsplan Birkebjergparken og ungdomsboliger DUAB**

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.

Vi ser pt. på et udkast til en betinget købsaftale som er udarbejdet af Kammeradvokaten.

Det er vores forventning der kan underskrives en betinget købsaftale, under forudsætning af en aftale med kommunen omkring udlejning, og en aftale med LBF omkring renovering m.v.

Forhold omkring udvikling i Sydbyen blev drøftet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Fensmark ca. 35-40 lejemål

Vi afventer stadig en revision af kommuneplanen, som vil tillade boligbyggeri på arealet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Brøderup og Lov

For Brøderups vedkommende er der stadigvæk dialog med Næstved Kommune om lokalplan for området.

Til gengæld er lokalplanen for Lov på plads. Det er så i den forbindelse gået op for grundejer, at der stadig vil kunne gå en rum tid førend han vil kunne få udbetalt købesummen for arealet. Han er derfor i gang med at undersøge mulighederne for at gennemføre byggeriet i en delegeret bygherremodel.

Ved et salg til en entreprenør vil han kunne få salgssummen med det samme. For vores vedkommende vil det betyde, at vi vil skulle "se den delegerede bygherre nøje an" for at afgøre om vi vurderer, at han vil være i stand til at løfte vore forpligtelser i forhold til lovgivningen på vores område.

Sagens stade er, at vi har en ansøgning om godkendelse af skema A liggende hos Næstved Kommune.

Såfremt vi skal gå videre med en anden model, så skal der udarbejdes en del materiale, som under "normale omstændigheder" først ville blive udarbejdet senere. Det drejer sig om aftaler om samarbejde, totalentreprise og køb af areal, som alle vil skulle være betinget af Næstved Kommunes godkendelse. Og så skal den allerede indsendte ansøgning ændres – og inden det måtte skulle ske, så vil organisations-bestyrelsen skulle tage stilling hertil.

Når vi ved mere om grundejers indstilling, vender vi tilbage.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Karrebæk

Der er i Karrebæk udlagt et nyt område til boligbyggeri. Er det noget vi skal anmode byggeafdelingen om at se på, og komme med et oplæg til en plan for, hvordan vi evt. kan arbejde videre med almene boliger i området?

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter om byggeafdelingen skal arbejde på en plan for opførelse af almene boliger i området i Karrebæk.

Beslutning:

Bestyrelsen besluttede at anmode byggeafdelingen om at se på det omtalte areal, der er udlagt til bebyggelse, og komme med en plan for hvordan vi kan udarbejde materiale, der kan anvendes til dialog med kommunen om byggeri af almene boliger.

MHK orienterede om at der arbejdes på forskellige muligheder. Bestyrelsen orienteres nærmere hvis/når projekterne bliver mere konkrete.

Ad 4 Renoveringssagerne med orientering fra byg om:**a) 065-0 Præstøvej**Status på projektet:

Den 8. september 2025 blev udbudsmaterialet uploadet til udbudsportal og frist for aflevering af tilbud var den 16. oktober. Vi fik imidlertid en del spørgsmål og samtidigt var udbuddet uden afsatte mængder. Tilbudsgiverne anmod om mere tid som vi imødekom og vi modtog derfor alle tilbud den 4. november 2025.

Tildelingskriteriet er bedste forhold mellem pris og kvalitet, som vi i henhold til udbudsbetingelserne har vurderet på baggrund af følgende underkriterier med den i parentes angivne vægtning:

- Pris (35 %)
- Organisation og CV'er (20 %)
- Produkt- og materialeliste (10 %)
- Beboerhåndtering og byggeplads (35 %)

Ved evalueringen af enterprisesummerne opdagede vi, at tilbudslisten ikke automatisk havde lagt summen for den faste pris og summen for optioner sammen på tilbudslisten samle forside. Derfor har vi selv foretaget sammentællingerne, så enterprisesummen, der evalueres på, er den faste enterprisesum + optioner inkl. moms. På grundlag af de tilbudte enterprisesummer inklusive optioner og inklusive moms:

• EMR	Kr. 135.677.862
• Enemærke & Petersen	Kr. 114.676.845
• Hovedstadens Bygningsentreprise	Kr. 106.590.000
• Nordstern	Kr. 124.229.379
• Ole Jepsen	Kr. 108.306.379

Ud fra samlet tildelingsvurdering blev Enemærke & Petersen anbefalet til at udføre ombygnings- og renoveringsarbejderne ved sidst afholdt BU møde – og BU var enige i anbefalingen. Herefter fremsendte vi meddelelse om tildelingen samt en evalueringsrapport, hvor alle tilbudsgivere kunne aflæse begrundelsen for tildelingen samt en vejledning, hvis en tilbudsgiver ønskede at klage over afgørelse indenfor standstill perioden. Vi har ikke modtaget nogen klager.

Vi har modtaget en byggetilladelse fra Næstved Kommune.

Næste skridt:

Nu skal vi have godkendt skema B af afdelingen, Næstved Kommune samt Landsbyggefonden. Rådgivere har fremsendt udkast til skema B, hvor anlægssumme er fordelt iht. skema A. Jeg er i gang med at beregne omkostningsdelen, der skal forhåndsgodkendes af Landsbyggefonden.

Næste BU møde er planlagt til tirsdag den 27. januar 2026.

Tidsplan:

Tidsplanen følges overordnet:

- Behandling af Skema B forventes at finde sted fra ultimo januar 2026 til ultimo marts 2026.
- Byggestart er stadig planlagt til begyndelsen af april 2026.
- Aflevering af byggeriet forventes at ske i starten af 3. kvartal 2028.

b) 102-0 ManøvejStatus på projektet:

Den 9. december 2025 modtog vi 6 PQ-ansøgninger som levede op til mindstekravet ift. betingelserne i udbuddet, hvor af 5 gik videre:

1. Adserballe & Knudsen A/S (Gik videre til licitation, og kan byde på sagen)
2. Enemærke & Petersen A/S (Gik videre til licitation, og kan byde på sagen)
3. Hovedstadens Bygningsentreprise A/S (Gik videre til licitation, og kan byde på sagen)
4. Nordstern ApS (Gik videre til licitation, og kan byde på sagen)
5. Rasmus Friis A/S (Gik videre til licitation, og kan byde på sagen)
6. BO-HUS A/S (indeholdt i mindre omfang referencer, der er sammenlignelige med det udbudte projekt og samtidig var omfanget af erfaringen mindre end hos de øvrige ansøgere, så de gik derfor ikke videre)

På byggeudvalgsmøderne den 4. november 2025 og den 10. december 2025, blev det besluttet at tilføje genhusningspavilloner til projektet, da det i Lejerbos udlejningsafdeling ikke var muligt at finde genhusningsboliger nok, så der kunne genhuses en blok ad gangen, og det blev vurderet, at det ville være for dyrt at genhuse opgangssvis, da byggeperioden ville blive alt for lang.

Den 17. december 2025, startede licitationsperioden for de indbudte entreprenører, og samtidigt blev rettelsen ifm. med genhusningspavillonerne udgivet.

Næste skridt:

Der er indkaldt til BU-møde den 25. februar 2026, hvor de bliver orienteret om resultatet licitationen (priser), samt forventet tidsplan.

Tidsplan:

- Projektet er sendt i licitation 17. dec. 2025.
- Tilbudsindhentning 17. februar 2026.
- Næste BU-møde bliver den 25. februar 2025
- Forventet byggestart 3. kvartal 2026
- Forventet aflevering 3. kvartal 2029

**c) 191-0 Svendborgvej**Status på projektet:

Der blev den 12. november 2025 afholdt et BU-møde med henblik på genopstart af projektet samt en gennemgang og drøftelse af behovet for revidering af det eksisterende projektforslag. På mødet blev rammerne for den videre proces fastlagt.

Rådgiver arbejder på nuværende tidspunkt med at udarbejde en revideret version af projektforslaget. Revideringen tager udgangspunkt i løsningsmodel 1, som blev valgt og godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde afholdt den 26. august 2025. Arbejdet omfatter en tilpasning af projektets indhold, forudsætninger og løsninger i overensstemmelse med den valgte model.

Næste skridt:

Det reviderede projektforslag forventes forelagt til godkendelse på BU-mødet den 27. januar. Efter en eventuel godkendelse vil arbejdet med myndighedsprojektet samt udbudsprojektet blive igangsat umiddelbart herefter.

Tidsplan:

Tidsplanen som den ser ud nu, efter revidering af projektforslag:

- Tilretning af projektet iht. det scenarie, beboerne har valgt, forventes gennemført i efteråret 2025, og afleveres den 9. januar 2026.
- Udbudsprojekt inkl. myndighedsprojekt opstart ultimo januar 2026
- Begrænset EU-udbud med forudgående prækvalifikation juli 2026
- Godkendelse af skema B april 2027
- Indgåelse af entreprisekontrakt maj 2027
- Byggestart ca. maj/ juni 2027
- Aflevering sommer 2028

d) 193-0 Mogenstrup og 195-0 TappernøjeStatus på projekterne:Afd. 193 – Mogenstrup:

Den 25. september indsendte vi Skema B til kommunens behandling med henblik på at få godkendt den forventede huslejekonsekvens på 18,18%. Kommunen har netop meddelt os, at sagen først kommer til byrådets behandling på et møde den 27. januar 2026. Opnår vi den forventede godkendelse fra kommunen, skal vi efterfølgende have Landsbyggefondens godkendelse, før vi har lov til at sætte byggeaktiviteterne i gang.

Det betyder sandsynligvis, at opstarten af projektet vil blive forskudt. Vi har lige nu en dialog med entreprenøren om starttidspunkt. Går tingene glat, arbejder vi på at kunne starte op en måned forsinket. Straks vi har Landsbyggefondens godkendelse vil vi orientere BU om den tilpassede tidsplan.

Afd. 195 – Tappernøje:

Den 25. september indsendte Lejerbo Skema B til kommunens behandling med henblik på at få godkendt den forventede huslejekonsekvens på 13,97%.

Indsendelse til kommunen skulle ske sammen med anmodning om godkendelse af økonomien for projektet i Mogenstrup, hvor de skulle gennem en urafstemning forud for afdelingens godkendelse af projektet. Det er årsagen til, at vi først indsendte i slutningen af september.

Kommunen har netop meddelt os, at sagen først kommer til byrådets behandling på et møde den 27. januar 2026. Opnår vi den forventede godkendelse fra kommunen, skal vi efterfølgende have Landsbyggefondens godkendelse, før vi har lov til at sætte byggeaktiviteterne i gang.

Det betyder sandsynligvis, at opstarten af projektet vil blive forskudt. Vi har lige nu en dialog med entreprenøren om starttidspunkt. Går tingene glat, arbejder vi på at kunne starte op en måned forsinket. Straks vi har Landsbyggefondens godkendelse vil vi igen orientere om den tilpassede tidsplan.

Næste skridt:

Afd. 193 – Mogenstrup:

Vi afventer kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema B.

Afd. 195 – Tappernøje:

Vi afventer kommunens og Landsbyggefondens godkendelse af skema B.

Tidsplan:

- 193 – Mogenstrup – Efter gennemgang af genhusningsmuligheder vil tidsplan blive opdateret.
- 195 – Tappernøje – Efter gennemgang af genhusningsmuligheder vil tidsplan blive opdateret.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Der var en drøftelse med Byg omkring bemanningen, når projekterne nu overgår til igangværende projekter. Det blev aftalt at LG vil overveje om det vil være hensigtsmæssigt med en styrkelse af projektledelsen på nogle områder. LG giver en tilbagemelding til bestyrelsen.

Ad 5 Godkendelse af referater fra møderne den 25. november og den 16. december 2025

Referater er underskrevet af formandskabet via Penneo.

Indstilling:

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2025 godkendes.

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2025 godkendes.

Beslutning:

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2025 godkendt.

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 16. december 2025 godkendt.

Ad 6 Orientering fra:

a) Formandskabet

KN orienterede om, at der er aftalt gennemgang af byggesager med byggeafdelingen mandag den 26. januar 2026, således at alle i bestyrelsen kan få et godt kendskab til de igangværende renoveringssager.

Vi er ligeledes i dialog med Aktive Fællesskaber omkring deltagelse i et arrangement.

LJ orienterede lidt om en øvelse/samarbejde med politiet, det var positivt.

b) Regionskontoret

Boligsocial vicevært

Vi fik afslag fra BL om pulje til en midlertidig ansættelse af en boligsocial vicevært. Både Bolig Næstved og vi havde søgt og fik afslag.

Har bestyrelsen et ønske om, at vi selv i Lejerbo Næstved arbejdere videre med et projekt omkring en boligsocialvicevært eller boligsocial medarbejder?

Der var enighed i bestyrelsen om at det ville være til gavn for alle bestyrelser, ejendomsfunktionærer og beboer med en boligsocial medarbejder.



Der blev aftalt, at administrationen til næste bestyrelsesmøde udarbejder et oplæg omkring økonomi som bestyrelsen kan tage stilling til. Den årlige udgift skønnes til kr. 500.000-600.000

Udlejningsaftale Næstved kommune

Kommunen har indkaldt til møde omkring fælles udlejningsaftale den 5. februar 2026. I den forbindelse vil vi forsøge at italesætte, at kommunen også har et ansvar for de lejere som de anviser til vores lejemål.

I den nuværende udlejningsaftale er der en del faste adresser som kommunen har fastanvisning til ud over tildeling efter 25% reglen.

Bestyrelsen har tidligere givet udtryk for, at man ikke ønskede at kommunen anviste til mere end de 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.

Bemanding

Vi har nu fået ansat det manglende mandskab på vores lokalinspektørkontor i Skovparken og på Præstøvej. Elvis Alic er ansat om lokalinspektør, Martin Haverberg som varmemester og som gårdmand har vi ansat Ulrik Pedersen, Jesper Pedersen og Hørdur Ørn.

Vores nye driftschef på regionskontoret Nick Lundfort er ved at få et godt kendskab til afdelingerne og bestyrelserne, der er dog ekstraordinært mange tidskrævende sager pt.

Sammenlægning DAB og Lejerbo

Sammenlægningen med DAB/Lejerbo pågår, vi forventer dog en travl periode på kontoret i det nye år med konvertering af IT m.v.

Røjleparken

Bestyrelsen har modtaget kopi af mailkorrespondance omkring Røjleparken som beskriver udfordringer omkring den blandet beboersammensætning delt som plejecenter og dels som socialpædagogisk center.

Sundhedstjek til mænd

Så har vi modtaget en forespørgsel fra Bolig Næstved - om vi vil deltage i omdeling af en folder omkring sundhedstjek mænd over 50 år der bor alene, og ikke har været til læge de seneste 2 år.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Erik omdelte BestyrelsesNyt og orienterede om diverse emner i det omdelte.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Næstved Kommune v/

Afventer meddelelse fra kommunen om udpegning af nyt bestyrelsesmedlem.

**Ad 7 Eventuelt****Kommende møder:**

11. marts uden byggeafdelingen kl. 17	Mødet afholdes på Manøvej.
13. maj <u>med</u> byggeafdelingen kl. 17	Mødet afholdes Skovparken/Præstøvej
12. august uden byggeafdelingen kl. 17	Mødet afholdes i Gelsted.
14. oktober <u>med</u> byggeafdelingen kl. 17	Mødet afholdes på Præstøvej
25. november regnskabsmøde kl. 17	Mødet afholdes hos Lejerbo i Brogade
2. december repræsentantskab kl. 17	Sted afventer.

Bestyrelsen ønsker vi finder et andet sted for afholdelse af repræsentantskabsmøde der er mere handicapvenligt.

Forslag kunne være Arena Næstved eller Grønnegade Kulturhus.

(Bemærkning fra Lejerbo: datoer for regnskabsmøde og repræsentantskabsmøde er med forbehold, da vi ikke kender tidsplanen fra økonomiafdelingen før til juli)

Referat underskrevet via Penneo af:

Kim Nielsen, organisationsformand 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."

Kim Nielsen

Organisationsformand og dirigent

Serienummer: 868417a1-f411-4030-b609-47241e873a5c

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-12 09:18:50 UTC



Line Johansen

Næstformand

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-12 09:27:55 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. 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.