

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### Deltagere:

**Fra organisationsbestyrelsen deltog:** formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, Erik Gemmer, Kim Nielsen, Rolf Voetmann, John Christiansen, Lene Stange, Christian Von Benzon, Palle Østergaard

I alt deltog 59 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.

**Fra administrationen deltog:** direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just, driftschef Morten Lundsteen og driftschef Steen Andersen

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2023/24.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen.
  - a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er: Kim Nielsen, Rolf Voetmann, Palle Østergaard.
  - b) Valg af 3 suppleanter.  
På valg er: Ole Nielsen, Niels Mario Holbek.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Velkomst ved organisationsformand Roy Stange.  
Bestyrelsen blev præsenteret for forsamlingen.

### Ad 1 - Valg af dirigent

Michael Keis blev valgt som dirigent, indtil Erik Gemmer ankom.  
Erik Gemmer valgt som dirigent efterfølgende.

Dirigenten konstaterede at repræsentantskabsmødet var indvarslet korrekt jf. vedtægterne.

### Ad 2 - Valg af referent og stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Steen Andersen og Morten Lundsteen blev valgt som stemmetællere.

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### Ad 3 - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2022/23

Organisationsformand Roy Stange aflagde bestyrelsens beretning.

#### **Byggesager:**

Renoveringssagerne er i fuld gang med de udfordringer og frustrationer som de medfører. Der er altid udfordringer i renoveringssager, og det er desværre til gene for beboerne.

Der er mange steder det kunne være godt at bygge.

Vi arbejder pt. med nybyggerier i Brøderup, Lov og Fensmark. Vi skal gribe de chancer der er for nye og gerne større afdelinger. Vi skal bygge hvor der er behov, og hvor boligerne kan udlejes.

Det er en større proces at have med nybyggeri at gøre, i nogle tilfælde kræver det ændring af lokalplanen.

#### **På tværs tur:**

Årets på tværs tur gik sydpå, og Tina Just havde en aftale med vejrguderne, så vejret var dejligt. Tak til Tina for en god tur, hvor der var tænkt på alt, også dem der ikke gik så godt.

Tak til deltagerne på turen, der var en rigtig god stemning.

#### **Afdelingsmøder:**

Det er en fornøjelse at komme ud til afdelingsmøderne på både godt og ondt. Tusind tak til afdelingsbestyrelserne for det kæmpe stykke arbejde der udføres i afdelingerne.

Bestyrelsesarbejde er ikke altid let, der er forskellige udfordringer i afdelingerne.

Vi skal huske fremadrettet at fremtidssikre afdelingerne mod vejr og vind. Især nedbør bør I være ekstra opmærksomme på.

Man skal opføre sig pænt på afdelingsmøderne, og man skal tale pænt til og om hinanden.

Det er vigtigt at en bestyrelse står sammen.

#### **Sammenlægning med DAB:**

Den foreslåede sammenlægning blev kort nævnt.

#### **Samarbejde med kommunen:**

Der er kommet nye medarbejdere i kommunen, og det lader til at de gerne vil hjælpe os. Vi ser frem til samarbejdet.

Der har været to dialogmøder med kommunen. Jeg har i mange år bedt om en social vicevært, og i år har der reelt været en debat om det med kommunen. Der er håb om at ønsket imødekommes på sigt.

Til sidst skal der lyde en tak til **ALLE** afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelsen, kommunen samt administrationen for et godt samarbejde i det forgangne år.

Formandskabet

Line Johansen og Roy Stange.

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### Spørgsmål til beretning:

*Hvor er det der skal bygges nyt i Fensmark?*

Michael Keis: fortalte at det er i området omkring Alfehøjvej, hvor der er åbne marker. Projektet afventer ændring af lokalplan. Tidshorizonten er lang, der kan måske gå 4 år.

### *Sammenlægning med DAB. Hvad er formålet?*

Erik Gemmer: administrationsbidraget er for højt, kan ikke forventes mindre med det antal boliger vi har. Der udvises derfor rettidig omhu ved at indgå i samarbejde med andet boligselskab nu. Sammenlægningen er ikke en spareøvelse. Formålet er at effektivisere, særligt i de centrale funktioner som IT, HR, Økonomi og Byg. Der er ingen planer om fyringsrunder, der forventes en naturlig afgang ifm. sammenlægningen af nogle af de centrale funktioner. Regionskontorerne vil umiddelbart ikke blive berørt af dette.

Hovedbestyrelserne i de to boligselskaber har været i dialog siden starten af året. Boligselskaberne er meget sammenlignelige og med fælles værdisæt. Konstruktionerne er næsten ens, og vi ligner hinanden meget mht. beboerdemokratiet.

Hovedbestyrelserne i begge selskaber har stemt ja til en sammenlægning af administrationerne. Det er landsrepræsentantskaberne i de to boligselskaber, der skal stemme om sammenlægningen. For Lejerbos vedkommende skal det foregå på landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj 2025. Forud for dette møde vil der være regionale informationsmøder om planerne for sammenlægningen.

Hvis sammenlægningen vedtages, slås de to hovedbestyrelser sammen. Der vil være en overgangsperiode på ca. 2 år.

DABs direktør Ole Jacobsen der bliver direktør for det samlede boligselskab. Det er forventeligt at adm. direktør for Lejerbo Palle Adamsen, går på pension indenfor de kommende 3-4 år, det samme gør sig gældende for direktør Mette Møllerhøj.

Reglerne for opskrivning og udlejning vil være uændrede. På sigt vil opskrivning i de "tidligere" selskaber betyde opskrivning i det nye samlede selskab. Udlejning vil fortsat foregå via venteliste.

### **Forretningsførelse v/administrationen:**

#### Udlejningen

Udlejningen går fint.

Vi har 4.865 på venteliste, heraf 2.878 aktive søgende.

I årets løb har der været 268 fraflytninger.

Det giver en fraflytningsprocent på 12,7.

Der er især søgning på de nyere lejligheder, selvom disse også har en højere husleje. De ældre og billigere boliger er knapt så eftertragtede.

#### Spørgsmål til udlejningen:

*Hvor mange af de aktivt søgende er på den interne venteliste?*

Michael Keis: anslog at det er ca. 25%

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### Inflationshjælp:

Folketinget har besluttet, at der i 2024 skal gives inflationshjælp i form af et tilskud til beboere i en række almene boligafdelinger.

I Næstved var det nedenstående afdelinger:

191-0 Svendborgvej, 207-1 Gartnervænget/Birkevænget, 222-0 Brandtsgade, 261-0 Egelund, 399-0 Østerskovvej, 539-0 Stenskovvej, 740-0 Spiræavej, 767-1 Tokesvej, 789-0 Holmegaard Ældrecenter

Den fulde liste over hvilke afdelinger i Lejerbo der er omfattet, kan ses på hjemmesiden [www.lejerbo.dk/inflationshjælp](http://www.lejerbo.dk/inflationshjælp)

Tilskuddet består i, at beboerne fik en måneds gratis husleje i september. Det gjaldt alle, der var beboere i den pågældende afdeling pr. 1. september 2024.

Hvordan er boligafdelingerne valgt ud?

Folketinget havde besluttet, at det var Landsbyggefonden, der skulle foretage fordelingen af inflationshjælpen. Det har Landsbyggefonden gjort ud fra bestemte faktorer. Det er altså IKKE Lejerbo der har bestemt, hvem der skal have del i inflationshjælpen.

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen:

1. Andel enlige med børn i afdelingen
2. Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
3. Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
4. Median personlig indkomst i afdelingen
5. Median rådighedsbeløb i afdelingen

### Energi og konvertering fra gas:

I Næstved har vi i en periode været i gang med konvertering fra gas til fjernvarme. En del afdelinger er blevet konverteret, og nogle vil få muligheden i de kommende år.

I kommunen arbejdes der på at udvide områder med fjernvarme.

I områder uden fjernvarme skal man overveje alternative muligheder som f.eks. varmepumper m.v.

Pt. er gasprisen dog lav, så det giver mulighed for at fortsætte med gas nogle år endnu.

### **Indstilling:**

Beretning tages til efterretning.

### **Beslutning:**

Beretning godkendt med akklamation.

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### **Ad 4 - Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget**

Årsberetning og revisionsprotokol er udsendt til alle repræsentantskabsmedlemmer fra Lejerbo i Valby.

Årsberetningen beskriver på 25 sider de økonomiske forhold vedr. organisationen. Michael Keis forklarede kort hvordan årsberetningen er stykket sammen.

Sidste år var der ca. 4 mio. kr. i underskud grundet kurstab.

Årsregnskab viser et overskud på kr. 12.216.345 grundet ekstraordinære indtægter: mankolån fra LBF kr. 11.200.230 og kursgevinst/renter kr. 998.278, Når disse to ekstraordinære indtægter fratrækkes årets overskud, giver det et ordinært overskud på kr. 18.067.

Budget er uden de store ændringer.

Der var ingen spørgsmål til regnskab og budget.

#### **Indstilling:**

Årsregnskab godkendes og budget tages til efterretning.

#### **Beslutning:**

Årsregnskab godkendt med akklamation, budget taget til efterretning.

### **Ad 5 – Behandling af indkomne forslag**

Ingen forslag modtaget.

### **Ad 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen**

a) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

På valg er: Kim Nielsen, Rolf Voetmann, Palle Østergaard.

#### Øvrige kandidater:

Ole Nielsen afd. 102-0

Marianne Budolph afd. 985-0

Tina Mack afd. 985-0

Kandidaterne præsenterede sig.

#### Stemmerne fordelte sig således:

Kim Nielsen 43 stemmer, genvalgt for 2 år

Rolf Voetmann 37 stemmer, genvalgt for 2 år

Palle Østergaard 41 stemmer, genvalgt for 2 år

Ole Nielsen 18 stemmer

Marianne Budolph 17 stemmer

Tina Mack 11 stemmer

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

b) Valg af 3 suppleanter

På valg er: Ole Nielsen afd. 102-0, Niels Mario Holbek afd. 263-0

### Kandidater:

Ole Nielsen afd. 102-0

Niels Mario Holbek afd. 263-0

Marianne Budolph afd. 985-0

Tina Mack afd. 985-0

Hans Peter Hansen afd. 207-1

### Valgt:

Ole Nielsen 49 stemmer, 1. suppleant, valgt for 1 år

Niels Mario Holbek 35 stemmer, 2. suppleant, valgt for 1 år

Marianne Budolph 27 stemmer, 3. suppleant valgt for 1 år

(Tina Mack afd. 985-0 fik ligeledes 27 stemmer. Marianne Budolph og Tina Mack blev enige om at Marianne fik pladsen som 3. suppleant.

Hans Peter Hansen 10 stemmer

### Bestyrelsen består herefter af:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, Erik Gemmer, Kim Nielsen, Rolf Voetmann, John Christiansen, Lene Stange, Christian Von Benzon, Palle Østergaard.

1. suppleant Ole Nielsen, 2. suppleant Niels Mario Holbek, 3. suppleant Marianne Budolph.

## **Ad 7 – Valg af revisor**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab blev foreslået.

### **Beslutning:**

EY Godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt med akklamation.

## **Ad 8 - Eventuelt**

### Spørgsmål vedr. ladestandere til biler

Ønsker at organisationsbestyrelsens drøfter retningslinjer for dette.

Michael Keis: opfordrer til at bestyrelsen tager snakken med administrationen når der er afdelingstjek. Jf. Lejerbos jurister må man ikke have egen lader, medmindre man har egen og helt separat indkørsel. Der må ikke trækkes kabler over veje og stier.

Erik Gemmer: Det er ikke givet at der skal være ladestandere til biler i alle afdelinger, ligesom man heller ikke har benzinstandere. Der er efterhånden rig mulighed for at lade sin elbil op på tankstationer eller de mange ladestandere der findes rundt omkring, blandt andet ved indkøbscentre og supermarkeder. Ladestandere i afdelingerne kan være dyrt for beboerne, og der skal samtidig være sikkerhed for at der er strøm nok til at drive laderne.

### Hvem skal bekoste flere ladestandere?

Michael Keis: nogle afdelinger har fået ladestandere via Clever. Det gælder afdelinger med mere end 150 lejemål. Det er Clever der ejer anlægget. Omkostningen til ekstra ampere og lednings/kabeltræk er afdelingens. I andre afdelinger, hvor afdelingsmødet beslutter at der skal opsættes ladestandere, vil det være en omkostning for afdelingen og dermed en stigning i huslejen.

## Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved, tirsdag den 3. december 2024 Hotel Kirstine, Næstved

### Er der krav om, at der skal være ladestandere i afdelingen?

Michael Keis: nej, ikke i eksisterende afdelinger. Der er andre krav til nybyggeri, der skal være forberedt til ladestandere.

Roy Stange: mener at ladestandere skal væk fra bygningerne af sikkerhedshensyn, men det er afdelingerne der beslutter om/hvor de skal sættes op.

### Spørgsmål vedr. beredskab

Hvad gør vi i krisesituationer ift. vand og gassituationen?

Gemmer: der findes ikke beredskabsplaner der omfatter beboerne. Det er beboernes eget ansvar at gøre sig de forberedelser, man mener er nødvendige.

Michael Keis: man kan lave "små" lokale beredskaber i afdelingerne, f.eks. ift. alternativ varme i et fælleshus.

### Varmekilde i krisesituation

Det fremgår af nogle husordener, at man ikke må anvende alternativ varmekilde, gælder det i en krisesituation?

Michael Keis: man må anvende anden varmekilde, hvis ens primære varmekilde ikke virker.

### Spørgsmål vedr. tur på tværs

Hvorfor er det kun formanden der kan komme med, og ikke næstformanden?

Michael Keis: i år kunne man sende næstformanden, hvis formanden ikke kunne deltage. Det er max. 50 personer der kan deltage, grundet plads i bussen.

### Spørgsmål vedr. møder for beboerdemokrater

Er der planer om at afholde fyraftensmøder om f.eks. økonomi?

Roy Stange: kontakt organisationen hvis der er behov for møder. Bestyrelsen støtter gerne op om dette, hvis behovet er der.

Roy Stange: bestyrelsen overvejer om der skal være dage med "åben kontortid", hvor organisationsbestyrelsen kan træffes.

Der var forslag om netværksmøde med andre bestyrelser.

Dirigenten afsluttede herefter mødet, og takkede for god ro og orden.

### Referat underskrives via Penneo af:

Michael Keis, dirigent

Erik Gemmer, dirigent

Roy Stange, organisationsformand

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.”

## Michael Keis

Dirigent

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-12-06 09:51:35 UTC



## Line Johansen

Næstformand

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-12-06 09:58:19 UTC



## Roy Eluf Wulffsen Stange

Organisationsformand

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-12-06 10:11:44 UTC



## Erik Gemmer

Dirigent

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-12-06 10:49:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2F6YI-PUOBG-C3IEG-UEGJE-FESXU-B8ZL1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**