

Referat repræsentantskabsmøde i Lejerbo Næstved Onsdag den 3. december 2025, Hotel Kirstine, Næstved

Deltagere:

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

I alt deltog 56 stemmeberettigede repræsentantskabsmedlemmer.
Repræsentantskabet var beslutningsdygtigt ift. behandling af punkt 5, da kravet om 2/3 fremmøde var opfyldt.

Fra administrationen deltog: forretningsfører Michael Keis, sekretær Tina Just, driftschef Nick Lundfort og driftschef Steen Andersen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2024/25
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
5. Godkendelse af tilrettede vedtægter for Lejerbo Næstved (bilag)
Bemærk at vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, samt at der er 2/3 flertal for vedtægtsændringen. Der opfordres derfor til, at alle repræsentantskabsmedlemmer deltager, så vi undgår at, der skal afholdes et møde mere, hvis tilstedeværelsen ikke er på 2/3. Bilag fremgår af næste side.
6. Behandling af indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen
 - a) Valg af formand for 2 år. På valg er Roy Stange
 - b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
På valg er: Line Johansen, Ole Nielsen, Lene Stange
 - c) Valg af 3 suppleanter for 1 år.
På valg er: Niels Mario Holbek, Marianne Budolph
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Kort præsentation af bestyrelsen

Ad 1 Valg af dirigent

Erik Gemmer valgt som dirigent.

Ad 2 Valg af referent og stemmetællere

Tina Just blev valgt som referent.

Nick Lundfort og Steen Andersen blev valgt som stemmetællere.

Ad 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for regnskabsåret 2024/25

Bestyrelsens beretning:

I foråret blev det vedtaget at DAB og Lejerbos administrationen skulle lægges sammen med virkning fra 1 juni 2025. I løbet af 2026 findes der et nyt navn til DAB-Lejerbo. Afdelingerne får nye numre, men navnene ændres ikke.

Der er kommet gang i byggesager. De fleste starter op i det nye år.
Der har været afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde pga. en byggesag.

Hjælp til bestyrelser. Der er nogle udfordringer i nogle afdelinger ift. hvad man må og ikke må som bestyrelse.

Seniorfællesskaberne er udfordret på mange måder, trods kæmpe arbejde fra bestyrelserne.

Naboskaber. Vi oplever en del ensomhed blandt beboerne i de forskellige afdelinger, så "prøv at lære din nabo at kende".

Der er fortsat et stort ønske om en social vicevært.

Michael Keis:

Udlejning

Udlejningen går fint.

Vi har 5.142 på venteliste til en familiebolig, heraf 2.897 aktivt søgende.

I årets løb har der været 256 fraflytninger.

Det giver en fraflytningsprocent på 12,2

Sammenlægning DAB og Lejerbo

Det går godt med sammenlægningen, vi er nu i fuld gang med omlægning af IT-systemer, som forventes gennemført medio april 2026.

Det betyder bl.a. nyt IT til administrationen og vores driftspersonale bl.a. vedr. fakturahåndtering og elektronisk syn.

Landsbygefondsager

Organisationen arbejder fortsat intenst omkring vores LBF-sager og vi må konstatere, at det lige var på det sidste vi fik vores sager igangsat. LBF har ændret regler og i fremtiden kan der forventes markant mindre tilskud og økonomisk hjælp fra LBF.

Vi har dog desværre enkelte lejere, der har meget svært ved at acceptere nødvendigheden af at vores boliger bliver vedligeholdt, selv om organisationsbestyrelsen har givet væsentligt økonomisk støtte, så huslejereguleringerne bliver minimale for det omfattende vedligeholdelsesarbejde der skal udføres.

Der var ingen spørgsmål til bestyrelsens beretning eller til forretningsførelsen for regnskabsåret 2024/25.

Begge taget til efterretning.

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

Overskud kr. 1.407.696. Overskud er overført til arbejdskapitalen.

Overskud skyldes kursgevinst og renteindtægter. Der budgetteres ikke med renteindtægter/udgifter.

Dispositionsfondens disponible del udgør pr. 30.06.25 kr. 22.658.215.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. juni 2025 udgør kr. 5.491.184, svarende til kr. 2.594 pr. lejemålsenhed.

Ingen spørgsmål til regnskab eller revisionsberetning.

Budget

Administrationsbidraget holdes på samme niveau.

Lavere omkostninger til IT ved overgang til DAB's EG-Bolig. Lejerbo stod overfor en omkostningstung opgradering af eget IT-system.

Der var ingen spørgsmål til budgettet.

Indstilling:

Repræsentantskabet godkender årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Repræsentantskabet tager budget til efterretning.

Beslutning:

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

Budget blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Ad 5 Godkendelse af tilrettede vedtægter for Lejerbo Næstved

56 ud af 63 repræsentantskabsmedlemmer deltog i mødet. Kravet om 2/3 fremmøde var derfor opfyldt.

Forslag om et nyt stk. 3 i vedtægtens § 3 med overskriften "Nonprofit" og ordlyden "Selskabet er et nonprofit selskab". Således anført:

Nonprofit Stk. 3. Selskabet er et nonprofit selskab.

Microsoft og en række andre virksomheder kan tilbyde væsentligt billigere licenser til NGO'er (Non-governmental organizations), hvis dette fremgår af organisationens vedtægter.

NGO-godkendelsen vil sikre billige licenser til både administration, ejendomsfunktionærer og bestyrelsesmedlemmer i selskabet. Det medfører ingen omkostninger at blive NGO-godkendt.

Det tidligere DAB er blevet godkendt som NGO af Microsoft, men de licenser, som DAB har under deres aftale, kan ikke dække licenser til boligselskaberne.

For at selskabet kan blive NGO-godkendt skal det derfor fremgå af selskabets vedtægter, at det er en nonprofit organisation.

Hvis vedtægtsændringen vedtages, kan DAB-Lejerbo ansøge Microsoft om at blive NGO godkendt på selskabets licenser. Det skal nævnes, at Microsoft ikke automatisk godkender selskabet, idet det vil være en konkret vurdering fra ansøgning til ansøgning.

Vedtægtsændringen kræver en dobbelt 2/3 flertal vedtagelse ifølge vedtægterne.

Normalvedtægternes nuværende ordlyd:	Foreslås ændret til:
§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturligtilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet.	§ 3. Boligorganisationens kerneaktivitet er at opføre, udleje, administrere, vedligeholde og modernisere støttet boligbyggeri i overensstemmelse med reglerne i lov om almene boliger m.v. Stk. 2. Organisationen kan udover den virksomhed, der er nævnt i stk. 1, udføre aktiviteter, som har en naturligtilknytning til boligerne og administrationen af disse, eller som er baseret på den viden, som organisationen har oparbejdet. Stk. 3. Organisationen er en nonprofit organisation.

Der var ingen spørgsmål til forslaget.

Indstilling:

Repræsentantskabet godkender vedtægtsændringen.

Beslutning:

Godkendt enstemmigt.

Ad 6 Behandling af indkomne forslag

Forslag stillet af Freddie Rieper-Holm, afdelingsformand afd. 219-0

Forslag:

Øget opmærksomhed omkring Sundhed og trivsel i almene boliger i Næstved.
Få kortlagt ensomhed mm. via en undersøgelse.

Beskrivelse:

Alle boligafdelinger kender til lejere der er ensomme og eller har fysiske eller psykiske problemer.

Uddybning:

Ovenstående problemstillinger kan ikke løses af alene af Afdelingsbestyrelserne. Der er behov for en større organisering boligorganisationen i samarbejde med Næstved kommune.

Der skal henvises til bl.dk: <https://bl.dk/indsatsomraader/sundhed-og-trivsel/> hvor forskellige indsatser beskrives.

Økonomi: Der er mulighed for ansøgning om midler: [Puljeopslag-ulighed-i-sundhed.ashx](#)

Indstilling:

Repræsentantskabet behandler forslaget.

Freddie motiverede sit forslag.

Gemmer: orienterede kort om samarbejde mellem DAB-Lejerbo og Ældresagen. Med projekt "Samvær – lige om hjørnet" vil de to organisationer drage fordel af hinandens styrker og få flere sårbare seniorer med i fællesskabet.

Samtidig blev der givet en kort information om DAB-Lejerbos indsats "Aktive fællesskaber", som har til formål at engagere beboere til at skabe flere gælles sociale aktiviteter i boligafdelingerne. Dette er endnu ikke fuldt implementeret for "Lejerbos" afdelinger. Aktive Fællesskaber er en aktiv part i samarbejdet mellem DAB-Lejerbo og Ældresagen.

Debat om forslagets indhold. Der var bred enighed om at det var et sympatisk forslag, men der blev også udtrykt bekymring for hvordan man i praksis skal arbejde med opgaven.

Ensomhed er ikke kun et problem for ældre mennesker, det rammer alle aldersgrupper.

Man kan ikke pr. definition fastslå at folk er ensomme, blot fordi de ikke ønsker at deltage i afdelingernes aktiviteter. Mange er faktisk glade for at være alene og trives fint med en mindre omgangskreds.

Der var delte meninger om hvor meget man skulle blande sig i beboernes privatliv og de udfordringer beboerne måtte have. Beboerne har ret til deres personlige frihed.

Det blev ligeledes debatteret om det er en afdelingsbestyrelses ansvar at varetage beboernes trivsel, eller om det er vores sundhedsvæsen og kommunens forskellige instanser.

Flere gav udtryk for at trivsel og at minimere ensomhed er et naboansvar, ikke et ansvar der påhviler afdelingsbestyrelserne. Afdelingerne har i forvejen svært ved at få yngre beboere til at stille op til bestyrelserne, og det vil måske ikke fremme interessen, hvis det er sådanne emner der skal arbejdes med i afdelingsbestyrelserne.

I afdelinger uden fællesfaciliteter er det en reel udfordring at drive aktiviteter der fremmer fællesskabet.

Debat om hvor opgaven skal placeres, hvis der skal arbejdes videre med den.

Det blev nævnt at ejendomsfunktionærerne kan have en idé om hvem der kan have brug for hjælp, da det er dem der kommer i beboernes boliger.

Gemmer: mener at Næstved kommune har en trivselskonsulent, som man kan kontakte for råd og vejledning.

Freddie slutter af med at afleveres undersøgelse/rapport fra BL og KL afleveret til organisationsbestyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen vil vurdere om og evt. hvordan der kan arbejdes videre med sagen.

Ad 7 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til organisationsbestyrelsen

a) Valg af formand for 2 år.

På valg var Roy Stange (modtog genvalg).

Kim Nielsen stillede ligeledes op til posten som formand.

De to kandidater præsenterede sig og herefter var der skriftlig afstemning.

Stemmefordeling:

Roy Stange 17

Kim Nielsen 38

Kim Nielsen valgt som formand for 2 år. På valg 2027

Afgående formand Roy Stange takkede for samarbejdet og forlod mødet.

b) Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

På valg var: Line Johansen, Ole Nielsen, Lene Stange

Da Kim Nielsen blev valgt som formand, skulle der vælges yderligere et bestyrelsesmedlem for 1 år.

Følgende stillede op til de 4 bestyrelsesposter:

Line Johansen (genvalg), Ole Nielsen (genvalg), Lene Stange (genvalg), Marianne Budolph. Niels Holbek, Tom Brokholt, Melanie Funch.

Kandidaterne præsenterede sig og herefter var der skriftlig afstemning.

Kandidat:	Stemmer	Valgt
Line Johansen	40	2 år
Ole Nielsen	37	1 år (efter lodtrækning med Marianne Budolph)
Lene Stange	19	ikke valgt
Marianne Budolph, afd. 985-0	37	2 år (efter lodtrækning med Ole Nielsen)
Niels Holbek, afd. 263-0	19	ikke valgt
Tom Brokholt, afd. 102-0	39	2 år
Melanie Funch, afd. 193-0	12	ikke valgt

c) Valg af 3 suppleanter for 1 år.

Følgende stillede op til de 3 suppleantposter:

Melanie Funch, Niels Holbek, Pia Pedersen

Kandidaterne præsenterede sig selv.

Da der ikke var flere kandidater, besluttede man at fordele 1., 2. og 3. suppleant via lodtrækning.

Resultat af lodtrækning

1. suppleant Melanie Funch
2. suppleant Pia Pedersen
3. suppleant Niels Holbek

Organisationsbestyrelsen pr. 03.12.25:

Formand Kim Nielsen (pv 2027), bestyrelsesmedlemmer Line Johansen (pv 2027), Ole Nielsen (pv 2026), Marianne Budolph (pv 2027), Tom Brokholt (pv 2027), Rolf Voetmann (pv 2026), Palle Østergaard (pv 2026), Erik Gemmer (udpeget af HB til 2026), Christian Von Benzon (kommunalt udpeget indtil 31.12.25)
Suppleanter: 1) Melanie Funch, 2) Pia Pedersen, 3) Niels Holbek

Ad 8 Valg af revisor

EY, godkendt revisionspartnerselskab blev foreslået.

Indstilling:

Forslag godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 9 Eventuelt

Der blev ytret utilfredshed med, at man ikke kunne give anbefaling ifm. formandsvalget. Dirigenten tog kritikken til efterretning.

Tak for godt samarbejde til organisationsbestyrelse og Lejerbo fra bestyrelsen afd. 370.

Karl afd. 728-0: tak til Lene fra organisationsbestyrelsen.

Dirigenten afsluttede mødet.

Referat underskrevet via Penneo af:

Kim Nielsen, organisationsformand
Erik Gemmer, dirigent

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.”

Erik Gemmer

Dirigent

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

IP: 91.101.xxx.xxx

2025-12-04 13:56:40 UTC



Kim Nielsen

Organisationsformand

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2025-12-04 15:01:57 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.