

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Vordingborg, den 27. november 2025 Cafe Klint, Algade 95, Vordingborg

Deltagere:

Formand Jes Hansen, Kim Nielsen, Marianne Hammer Ebbe, Henning Larsen, Rasmus Oxfeldt Larsen

Afbud:

Suppleant Vibeke Magnussen

Fra administrationen deltog:

Sekretær Tina Just, Lene Gertsen - Byg

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Meddelelser fra administrationen
3. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget
4. Ændring af vedtægter for Lejerbo Vordingborg
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
 - a) Stationstorvet II
 - b) Elevator afd. 1247-0
7. Konstituering af bestyrelsen
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Jes Hansen

Referent: Tina Just

Ad 2 Meddelelser fra administrationen**Ny lovændring: Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter**

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

Nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "et tryghedsskabende opholdsforbud". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området.

Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

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.

Tekst: Johnny Gudmand. Foto: Ældre Sagen

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-Lejers 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.

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 anvistning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Styringsdialogmøde

Der har været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 27. oktober 2025 hvor Jes Hansen og Michael Keis deltog.

Jes fortalte kort om indholdet på mødet.

Planer om Stationstorvet II drøftet. Kan evt. komme med i budgetbehandling for 2027.

Sammenlægning DAB og Lejerbo

Sammenlægningen blev en realitet pr. 1. juni 2025.

Det er en længere proces at få smeltet de 2 organisationer sammen på alle plan.

Det er DABs IT-systemer der arbejdes videre med, så det kræver at alle tidligere Lejerbo medarbejdere undervises i det nye. Det forventes at blive en tidskrævende proces, som vil strække sig over 2026.

Der arbejdes på at finde et fælles domicil, så hovedkontorerne kan blive til ét. Tidshorisont kendes ikke.

Ingen planer om ændringer ift. regionskontorerne, de består.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 3 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol og budget**Vederlag**

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2025 - 30/6 2026) kr. 11.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Vordingborg.

På organisationsbestyrelsesmødet den 28. november 2024 besluttede bestyrelsen: beløbet deles i 6 andele, hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Indstilling:

Bestyrelsen træffer beslutning om fordeling af vederlag.

Beslutning:

Fordelingen fortsætter uændret.

Beløbet deles mellem bestyrelsens medlemmer hvoraf formanden får 2 andele og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2024 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2024 - 30/6 2025, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2026 - 30/6 2027 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Overskud 19.780 kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen.
Skyldes renteindtægter.

Dispositionsfonden udgør 229.335 kr.

Arbejdskapital 65.553 kr.

Administrationen har forud for mødet behandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. nr.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
820-0	Vintersbølle Strand	Ældrebolig	1.261,43	1.261,43	0,00	0,00%
919-0	Uds. Vintersbølle Strand	Familiebolig	998,27	1.017,36	19,09	1,91%
1247-0	Stationstorvet	Familiebolig	1.047,56	1.078,52	30,96	2,96%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes, at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 820-0, 919-0, 1247-0

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 820-0, 919-0, 1247-0

Ad 4 Ændring af vedtægter for Lejerbo Vordingborg**Forslag til ændring af Lejerbo Vordingborgs vedtægter**

Microsoft og en række andre virksomheder tilbyder væsentligt billigere softwarelicenser til nonprofit organisationer.

En boligorganisation har mulighed for at blive godkendt som en nonprofit organisation, hvis det eksplicit fremgår af boligorganisationens vedtægter, at der er tale om en sådan organisation.

Der foreslås derfor en vedtægtsændring, hvor dette anføres i § 3.

Hvis vedtægtsændringen vedtages, vil DAB-Lejerbo på vegne af boligorganisationen ansøge Microsoft om at blive godkendt som en nonprofit organisation fsv. angår boligorganisationens licenser.

Microsoft foretager en konkret vurdering af hver enkelt ansøgning, men der forventes ikke udfordringer med at blive godkendt som nonprofit organisation. Der er ingen omkostninger forbundet med ansøgningen.

Det indstilles, at der i vedtægternes § 3 tilføjes følgende:

"Stk. 3. Organisationen er en nonprofit organisation."

Bemærk at vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af repræsentantskabsmedlemmerne er mødt, samt at der 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.

Indstilling:

Det tages til efterretning at punkt vedr. vedtægtsændringer er sat på dagsordenen til det ordinære repræsentantskabsmøde i Lejerbo Vordingborg, der afholdes 27. november 2025.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste, at der er i alt 436 (401 sidste år) noteret på ventelisten hvoraf de 188 (176 sidste år) er aktive. Flere af disse søger på forskellige rumtyper og alt i alt er der 1.025 (915 sidste år) ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	179	161	46	386
Ekstern i bero	Familiebolig	262	282	92	636
Intern venteliste	Familiebolig	1	1	1	3
		442	444	139	1.025

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 20 (11 sidste år) fraflytninger fra boligorganisationens i alt 76 familieboliger.

(Stationstorvet=14, Udsigten Vintersbølle Strand=6) svarer til en fraflytningsprocent på 26,3 (14,5% sidste år)

Der har i alt været 40 (44 sidste år) fraflytninger af boligorganisationens i alt 126 boliger, svarende til en fraflytningsprocent på 31,7 (34,9% sidste år).

(SAP 29.10.25)

Hyppigste årsager til fraflytning:

Lejer opsigelse=25

Dødsfald=13

Udlejningen i Vordingborg sker uden problemer for afd. 820-0 Vintersbølle Strand, som er plejeboliger med anvisning fra Vordingborg kommune.

Afd. 919-0 Vintersbølle Strand Udsigten er fuldt udlejet, og genudlejning går godt.

Jes foreslår at man på afdelingens hjemmeside reklamerer for det boligprogram der viste en lejlighed frem.

(YouTube: **DanmarkBolig dysten - Vintersbølle Strand, Vordingborg**)

Afd. 1247-0 Stationstorvet er fuldt udlejet. Tilbud sendes ud ad flere omgange, men der er ingen tomgang.

Bestyrelsen udtrykte ønske om at statistikken næste år udspecificeres på afdelingsniveau.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Nybyggeri/renovering

Lene Gertsen:

Møder med Vordingborg kommune vedr. etablering af Stationstorvet II.

a) Stationstorvet II**Mulige nybyggeri-sager:**

På sidste møde orienterede vi om en række muligheder, som vi har været i gang med at undersøge. Det gælder generelt, at Vordingborg Kommune lige for tiden – og det varer nok et par år – er meget økonomisk trængt og vil have svært ved at finde muligheder for at støtte byggeri.

Men status for sagerne er:

Stationstorvet II:

I slutningen af marts i år meddelte grundejer, at den pris vi kunne tilbyde for grunden, var for lav og at han hellere ville prøve at realisere et andet projekt på grunden. Ved fornyet henvendelse her efter sommeren har han ikke skiftet opfattelse.

Skyggediagrammer fra Friis Andersen er fremsendt til kommunen, tilbagemelding afventes.

"Fonden for blandede byer" kan yde lån til grundkøb. Byggeafdelingen kigger pt. på den løsning. Økonomien vil da være realistisk og der kan bygges til en m2-pris på ca. 7.000 kr.

Mulig forurening på grund. Grunden skal renses op inden evt. køb.

b) Elevator afd. 1247-0**Status på projektet:**

Der har været afholdt 1 års gennemgang på projektet. Ved 1 års eftersynet blev punkterne fra Byggeskade-fondens rapport samt de indmeldte mangler fra beboerne gennemgået og udbedret.

Der er beklageligvis stadig udfordringer med elevatoren, der trods udskiftninger af dele ikke fungerer optimalt.

Der arbejdes med totalentreprenøren for at få dette udbedret, så afdelingen kan få en elevator der fungerer tilfredsstillende.

Theis, Peder og Carl har haft møde med EMR (elevatorservice).

Der arbejdes på en fuld serviceaftale der sikrer en funktionsdygtig elevator.

Hvis det ikke kan lade sig gøre skal der forhandles økonomi ift. ny elevator.

Der forventes en tilbagemelding indenfor ca. 14 dage.

JH: der skal være en midlertidig funktionsdygtig elevator, indtil en permanent løsning er på plads. Vi kan ikke være det bekendt overfor beboerne.

Der er fremsendt reklamation til entreprenøren samt garantistiller i forhold til elevatoren.

Der er i forbindelse med reklamationen gjort krav om at entreprenøren skal komme med en løsning i henhold til gældende frist jf. ABT 18.

Byggeafdeling samarbejder med driften i afdeling om hvilke løsningsforslag / udbedringer som tilgodeser og kan accepteres af afdelingen og driften.

Tidsplan:

Næste aktivitet er når der indkaldes til 5 års eftersyn.

Ad 7 Konstituering af bestyrelsen

Punktet blev behandlet i forlængelse af repræsentantskabsmødet, som blev afholdt umiddelbart efter organisationsbestyrelsesmødet.

Ad 8 Eventuelt

Marianne fortalte om møde i Vordingborg kommune vedr. "Den grønne port".

Der er en del erhvervsdrivende der er kede af at Algade skal ensrettes.

Referat underskrevet via Penneo af:

Jes Hansen, organisationsformand og 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.”

Jes Hansen

Organisationsformand og dirigent

Serienummer: 52be18b4-bf57-4ea2-a932-786ed50b6db5

IP: 80.164.xxx.xxx

2025-12-02 21:06:31 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.