

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Faxø**Mandag den 18. august 2025, kl. 17.00. Regionskontoret, Brogade 6, Næstved****Deltagere:**

Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Jonas Christoffersen, Bjarne Dalum, Vibeke Løwer

Afbud: Dorthe Nielsen, Brian Taudal Børgesen

Fra administrationen:

Forretningsfører Michael Keis.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen/formanden.
3. Præsentation af boligsocial medarbejder Danni Jørgensen – og nuværende status.
4. Fjernvarme: Hvordan kompenseres fraflyttede lejere, der har betalt den ekstraordinære høje pris på fjernvarme i 2024 som følge af en ekstraordinær udgift, der skyldes et havari på fjernvarmevarmeværket, og som nu refunderes til varmeaftagerene i 2025 grundet overskud på årsregnskabet for 2024?
5. Personalsituationen, opfølgning på punkt fra mødet 13. februar 2025.
6. Budgetstrategi og styringsdialograpport, udsendt på mail 10. juni 25.
7. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2025.
8. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Dirigent: Lykke Skjoldan

Referent: Michael Keis

Ad 2 Meddelelser fra administrationen/formanden.

Michael Keis

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 år 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.

MHK gav lidt orientering omkring vandskade og personalesituationen på regionskontoret

LS orienterede om at der ikke var skat så meget siden sidste bestyrelsesmøde og havde ikke yderlig at tilføje.

Bestyrelsen fandt samarbejdet med ældresagen interessant og vil gerne bidrage til samarbejdet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 3 Præsentation af boligsocial medarbejder Danni Jørgensen – og nuværende status.

Der er siden ansættelsen af Danni etableret et rigtigt godt samarbejde mellem Danni og den daglige drift, og vi kan konstatere at vi får løftet mange boligsociale udfordringer der både hjælper beboerne og vores driftspersonale.

Danni præsenterer sig på mødet og fortæller om opstarten i jobbet, om hvad der arbejdes med pt., og om eventuelle kommende projekter.

Aktiviteter: som jeg har igangsat.

- Frøgårdens spilcafé (ikke computer, men brætspil, bordtennis mm.)
- Pétanque
Frøgårdens Spil Café og Pétanque er to faste aktiviteter, der har vist sig som stærke fællesskabende tilbud. De samler både børn, unge og voksne, og styrker relationer på tværs i boligområdet. Afholdes en gang ugentligt.
- **Ændring af fast aktivitet til behovsstyret (hjælp til job og uddannelse)**
Det tidligere faste tilbud om job- og uddannelsesafklaring er blevet tilpasset. Da der ikke var fremmøde på de planlagte tidspunkter, men folk kom ind på mit kontor på andre tidspunkter, tilbydes nu hjælp efter behov. Det betyder at tilbuddet stadig gælder, men sker mere fleksibelt og målrettet, når behovet opstår.

Helt konkret har jeg hjulpet med;

- konkret jobsøgning,
- Kontakten med studievejleder
- tilmelding til uddannelse

Andre sociale aktiviteter

- **Fællesspisning**
- **Sommer hygge dag**

Fællesspisning (grill) har haft en tydelig positiv effekt. Det skabte et uformelt rum, hvor beboere mødes og opbyggede relationer. Det gav faktisk en effekt, nogle talte om ønsket om en madklub.

Sommerhygge-dagen med snobrød, ansigtsmaling og spil / rundbold) var et vellykket arrangement, der samlede flere beboere – især familier – og skabte god stemning i området. Nogle af aktiviteter overføres til Frøgårdens fødselsdag i september.

Lommepengeprojekt

Jeg har kontaktet andre afdelinger og har blandt andet været på besøg hos Lejerbo Holbæk. Her fik jeg mulighed for at møde både andre boligsociale, driftspersonale og unge LPP, høre om deres tilgang og få inspiration, som jeg kan tage med hjem og bruge i vores egen afdeling.

Infomøde d. 9. september i Frøgården.
Samtaler efterfølgende
Planlagt opstart ca. 1.oktober

Styrkelse af Driften og det boligsociale.

Et tæt samarbejde med driften, men også udlejning. ift. håndtering af sager. Opsøgende beboerkontakt, styrket samarbejde med driften samt tidlig opsporing af udfordringer – samlet set en 360-graders indsats for vidensdeling, øget trivsel og tryghed. Jeg har desuden hjulpet drift med små administrative opgaver, ved behov.

6. Det boligsociale kontor.

Helt konkret har indsatsen været omkring følgende;

- Hjulpet med tilmelding af regninger og forstå breve.
- Tilmelding til ferie
- Kontakt til SKAT
- Kontakt til Studievejleder
- Hjælp til CV og ansøgning
- Kontakt til afd. Udlejning ift. lejemål
- Små samtaler med beboere & nedtrappe konflikter
- Andre private udfordringer.

Det boligsociale kontor har i perioder fungeret som et vigtigt rum, hvor beboere har kunnet komme og dele frustrationer, bekymringer eller personlige oplevelser. – et trygt sted at blive lyttet til.

7. Udfordring: Svært at nå ud til beboere.

Det er en tilbagevendende udfordring at nå ud til beboere. Ikke at alle skal og har behov, men de må gerne vide tilbuddene eksisterer. Nogle beboere er selvopsøgende, mens andre ikke deltager eller kender til tilbuddene. Det kræver løbende opsøgende arbejde og tillidsopbygning.

Løsningsforslag – at nå bredere ud kunne være

- Øge synligheden gennem tilstedeværelse ude i området.
- Samarbejde med nøglepersoner og frivillige som brobyggere.
- Måltrettet kommunikation via opslag, sms'er, lokale grupper og dør-til-dør.
- Video. Let fordøjelig, skal ikke læse et opslag, hvilket kan være en fordel.

Eksternt:

- Møde med SSP
- Løbende opfølgning med Politiet.
- Møde med Hverdagsrådgivningen + lektiehjælp.
- Møde med Anette Hinge, kirke og kulturmedarbejder i Haslev.
- Der er en stor tilbudsramme, som f.eks.
- Samtalerum for børn (en gruppe for børn, hvis forældre er skilt)
- Sorggrupper for unge
- Mandemad
- Godt netværk
- Samarbejde med gadeteam
- (Hvilket har resulteret konkret beboerhjælp efter min start). Er jeg også personligt glad for.

8. På tegnebrættet?

- Nye aktiviteter som kan løftemedborgerskab, og fremme og styrke tryghed og trivsel.

- Efter møde med Kirke og kulturmedarbejder Anette, = mange ressourcer som potentielt kan anvendes i kommende arrangementer i Frøgården.
- Vild med Vilje. Aleks og jeg skal besøge en anden afd. hvor vi kan lade os inspirere. Efter organisationsmøde d. 18.08.25 har Formand Lykke Skjoldan & næstformand John Sellerup Pedersen ydret ønske om deltagelse i denne tur. Aleks og jeg kommer med datoforslag.
- **Idé om muligt nyt Netværk**
Jeg har et ønske om at se på om man kan starte et nyt netværk, for at styrke alle indsatser. Mulige interessenter kunne være;
 - SSP
 - Politi
 - Boligrådgiver
 - Ungdomsskole / Haslevskolerne.
 - Varmemester
 - Beskæftigelse
 - Kirke og kultur
 - Gadeteam

Fordi;

- Det styrker det helhedsorienterede overblik
- Øger koordinering og effektivitet
- Bygger relationer og tillid
- Skaber nye løsninger og ideer
- Synliggør ressourcer og muligheder

Bestyrelsen gav udtryk for at de var glade for det arbejde der blev udført

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning

Ad 4 Fjernvarme: Hvordan kompenseres fraflyttede lejere, der har betalt den ekstraordinære høje pris på fjernvarme i 2024 som følge af en ekstraordinær udgift, der skyldes et havari på fjernvarmevarmeværket, og som nu refunderes til varmeaftagerene i 2025 grundet overskud på årsregnskabet for 2024?

MK: ovenstående spørgsmål fra Lykke er drøftet med forbrugsafdelingen og Haslev Fjernvarme.

Varmeregnskabet udarbejdes efter det årsregnskab vi har modtaget fra Haslev varmeværk, som er inkl. merudgifter/mindre udgifter som de meldte ud i midten af 2024 og som udgør udgiften for 2024 varmeregnskab fra Haslev Fjernvarme (varmeværket skal balancere med udgifter og indtægter).

Denne udgift er den årlige udgift, der fordeles til beboerne efter deres måler. Beboernes aconto betaling fratrækkes - det samme er gældende ved en fraflytning, hvor forbrug aflæses efter måler og udgiften pr. enhed er opgjort efter årsregnskabet fra varmeværket. Så de beboere/fraflyttere der har betalt ekstra aconto, får også deres ekstra aconto betaling retur.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Personalesituationen, opfølgning på punkt fra mødet 13. februar 2025.

Personalesituationen er stabil og i en yderst positiv udvikling efter ansættelse af ny varmemester og boligsocial medarbejder.

MK vil inden mødet forsøge at trække en budgetkontrol på afdelingernes lønudgift, så bestyrelsen kan få et overblik over merudgifterne i regnskabsperioden omkring udskiftning af medarbejder i driften.

MK orienterede om at budgetkontrol for de første 9 mdr. viste ekstraudgifter på konto 114 på ca. 8-10% svarende til i alt ca. 500.000 for hele boligorganisationen som følge af de ekstraordinære opsigelser der blev gennemført i 2024

Bestyrelsen drøftede ovenstående og gav udtryk for at personalesituationen nu var stabil og velfungerende. Der vil ikke blive givet generelt tilskud fra organisationen til dækning af den ekstraordinære udgift. Hvis det ved regnskabsaflæggelsen viser sig store udfordringen i en boligafdeling, vil bestyrelsen vurdere på den konkrete situation.

Ad 6 Budgetstrategi og styringsdialograpport, udsendt på mail 10.06.25.

Budgetstrategi og udkast til styringsrapport er udsendt til bestyrelsen

Indstilling:

Styringsdialog tages til efterretning og budgetstrategi godkendt.

Beslutning:

Styringsdialog taget til efterretning og budgetstrategi godkendt.

Ad 7 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2025.

Næste bestyrelsesmøde (Julemøde bliver torsdag 4/12 kl. 17.00, Næstved regionskontor og med efterfølgende spisning.

Ad 8 Eventuelt.

Der var ikke yderlig

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

Forretningsfører

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2025-08-25 07:46:04 UTC



Lykke Skjoldan

Organisationsformand

Serienummer: lykkeskjoldan@gmail.com

IP: 93.160.xxx.xxx

2025-08-25 20:59:17 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.