

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Faxø**Torsdag den 4. december 2025, kl. 17.00. Regionskontoret, Brogade 6, Næstved****Deltagere:**

Formand Lykke Skjoldan, næstformand John Sellerup Pedersen, Jonas Christoffersen, Bjarne Dalum, Vibeke Løwer, Dorthe Nielsen, Brian Taudal Børgesen.

Fra administrationen:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, sekretær Tina Just, lokalinspektør Aleks Kristiansen, boligsocial medarbejder Danni Jørgensen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Meddelelser fra administrationen/formanden.
3. Status for projekt om biodiversitet.
4. Ændring af vedtægter for Lejerbo Faxø på kommende repræsentantskabsmøde
5. Bemanding, evt. ansættelse af ekstra varmemester (tilføjet 27.11.25)
6. Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2026.
7. Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Lykke Skjoldan

Referent: Tina Just

Ad 2 Meddelelser fra administrationen/formanden**Lykke:**

Styringsdialogmøde i Faxekommune. Michael, Steen, Lykke og Danni deltog. Danni blev præsenteret på mødet. Kommunen ønsker et tæt samarbejde med Danni om den boligsociale indsats.

Koordinationsudvalgsmøde den 13. oktober. Michael, Lykke og Danni deltog. Den boligsociale indsats er stadig på kommunens budget for 2026-2029 med kr. 300.000 om året. Afventer den nye kommunalbestyrelse.

Danni, Aleks, Thomas og Lykke har været på besøg hos Peder Bonde i Nakskov ift. biodiversitet, hvor en afdeling har fået støtte til projektet fra Realdania. De tog god inspiration med hjem fra besøget, men ikke noget der umiddelbart kan kopieres til en afdeling i Lejerbo Faxø.

Danni, Aleks og Lykke har den 26. november 2025 holdt et opfølgende møde vedr. biodiversitet.

Michael:**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.

Det kunne være aktuelt at installere tv-overvågning i dele af Frøgården, men det vil være forholdsvis omkostningstungt.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Drøftelse af kursustilbud til beboerdemokrater (Bilag, Kursuskatalog 2026)

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af Aktive fællesskaber er uden beregning.

Organisationsbestyrelsens kursusudgifter dækkes af boligselskabet (via arbejdskapitalen). Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusedtagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes.

Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser).

Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen Aktive Fællesskaber og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Jonas og Danni har et samarbejde på tegnebrættet vedr. lobbyarbejde i afdelinger uden bestyrelse. De fremlægger et oplæg på kommende bestyrelsesmøde.

Jonas tilbød at deltage i afdelingsmøder, hvor han kan bidrage med viden om det at sidde i en afdelingsbestyrelse.

Indstilling:

Bestyrelsen drøfter eventuelle ønsker til kursusdeltagelse.

Bestyrelsen drøfter, om selskabets arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse kursus i økonomi, det udvidede afdelingsbestyrelseskursus og evt. øvrige kursustilbud.

Beslutning:

Lykke og Jonas har mandat til at godkende finansiering af kurser for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, hvis der er nogen der ønsker at deltage.

På næste møde drøftes det videre forløb.

Danni:

Har deltaget i konference med Fonden Ensomme Gamles Værn (EGV).

Indsatser ift. hvordan man bedst når ud til ældre og anden etniske danskere. Beboere uddannes til trivselsagenter.

Anden etniske kvinder vil ofte gerne ud at være noget for andre, end kun egen familie.

Kursus i beboerkommunikation. Skiltning og effekt af dette... hvordan kan vi kommunikere bedre med vores beboere? Kommunikerer vi til alle eller kommunikerer vi til ingen?

Beboerinddragelse, hvordan kan beboerne blev inddraget bedre?

Århus, boligsocial netværksdag. Sparring med kolleger i andre boligafdelinger. Man savner et fælles sted hvor viden er samlet, og hvor man kan søge råd og vejledning.

Bestyrelsesmøde Frøgården. Egen evaluering – hvad kan gøres bedre? Det blev understreget at beboerne skal være mere selvhjulpne. Det er ikke Dannis opgave at løse de praktiske opgaver ifm. arrangementer.

Dialog med andre afdelinger i organisationen. Hvordan kan vi spille hinanden stærke?

Ad 3 Status for projekt om biodiversitet

Besøg i Nakskov.

Lykke, Aleks, Thomas og Danni besøgte lokalinspektør Peder Bonde der fremviste områder med biodiversitet i afd. 018-0 Birkevænget.

En god tur hvor man gik en masse brugbar information.

Emnet er drøftet efterfølgende – hvad kan vi bruge derfra? Vi kan lade os inspirere, men det kan ikke kopieres direkte. Det er omkostningstungt at arbejde med biodiversitet.

Danni og Jonas fremviste tegning over mulige biodiversitetsområder i Frøgården. Tegning er tænkt som en visualisering der kan fremvises for afdelingerne på afdelingsmøderne. Tegningen har allerede været vist for bestyrelsen i Frøgården og der var umiddelbart begejstring for ideen.

Hvis ideen skal "sælges" så skal den gode fortælling om områderne fortælles. Hvor mange sommerfugle er der kommet til, hvad kan vi få til at gro og hvad er effekten?

Det kan være en idé at indhente tilbud fra en anlægsgartner, så man kan se hvad man kan få for pengene.

Brian: hovedbestyrelsen giver støtte til biodiversitetsprojekter. Hold øje med hjemmesiden i januar, hvor der kan søges. Alt under tkr. 10 bliver umiddelbart godkendt.

Lykke: der er mulighed for at udforme forslag, der kan komme til afstemning på afdelingsmøderne i 2026. Forslag skal indeholde økonomien i projektet. Hvordan finansierers det? Afdeling kontra organisationen?

Steen: erfaring fra Næstved viser, at der skal noget af et lobbyarbejde til forud for at sådan et forslag stilles.

Dorthe: energien skal bruges på etageejendommene, ikke på de afdelinger der har egne have.

Aleks: Frøgården, Tjørneparken og Køgevej er relevante afdelinger.

Jonas: i Frøgården stiller afdelingsbestyrelsen et konkret forslag til afdelingsmødet 2026 om etablering af områder med biodiversitet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning og drøftes igen på kommende møde.

Ad 4 Ændring af vedtægter for Lejerbo Faxse på kommende repræsentantskabsmøde

Forslag til ændring af Lejerbo Faxes 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:

Punkt vedr. vedtægtsændringer sættes på dagsordenen til det kommende ordinære repræsentantskabsmøde i Lejerbo Faxe.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 5 Bemanning, evt. ansættelse af ekstra varmemester (tilføjet 27.11.25)

Steen: der er udfordringer på personalesiden.

Vi har været lidt uheldige med de varmemestre der har været ansat.

Der skal kigges på organiseringen. Tjørneparken er en udfordrende afdeling pga. beboersammensætningen.

Der er ønske om at ansætte en ny varmemester, der kunne få adresse på Køgevej.

Det vil betyde en overskridelse på ca. kr. 100.000.

Økonomien ser fornuftig ud ift. løn, så der kommer ikke voldsomme overraskelser ift. dette i regnskaberne.

Generationsskifteudfordring på ejendomsfunktionærsiden. Flere er omkring 60-årsalderen. Flere ønsker at gå ned i tid og have lange weekender. Fleksibilitet er vigtig ift. at fastholde personalet.

Flemming Larsen (tidligere ejendomsfunktionær, der var gået på pension) er ansat pr. 1. december på 15 timer pr. uge (midlertidig ansættelse for 6 måneder)

Der er behov for 1 lokalinspektør og 2 varmemestre.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender at der ansættes 2 varmemestre i stedet for 1.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 6 Fastsættelse af møderække for kommende bestyrelsesmøder i 2026

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde, torsdag den 12. februar 2026, kl. 17.00

Regionskontoret i Næstved, middag på Hotel Kirstine.

Repræsentantskabsmøde, torsdag den 19. februar 2026, kl. 16.30

Rønnede Kro.

Øvrige møder fastsættes efter repræsentantskabsmødet.

Afdelingsmøder: Lykke og Steen aftaler deltagelse i disse møder.

Ad 7 Eventuelt

John: beredskab i afdelingerne, hvis krisen indtræffer?

Michael: boligorganisationerne er ikke forpligtet til at løfte den udfordring, men der er fokus på dette blandt andet fra BL's side.

BL har en temaside på deres hjemmeside:

<https://bl.dk/viden-kartotek/ny-temaside-om-beredskab-paa-bldk/>

Referat underskrevet via Penneo af

Lykke Skjoldan, 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.”

Lykke Skjoldan

Organisationsformand og dirigent

Serienummer: lykkeskjoldan@gmail.com

IP: 93.160.xxx.xxx

2025-12-22 14:50:57 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.