

Referat af organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved, 15. marts 2021, kl. 17.00 Mødet blev afholdt som Teams møde

Deltagere:

Fungerende formand Ole Svendson, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, Line Johansen, Tom Brokholm, Susanne Morsing og Kristoffer Petersen.

Fra bygge- og udviklingsafdelingen deltog Esben Nielsen, Lene Gertsen.

Fra regionskontoret deltog driftschef Steen Andersen og Morten Lundsteen, samt forretningsfører Michael Keis

Afbud fra: Aase Løvenholdt og Peter Hansen

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra sidste møde
2. Kursus for organisationsbestyrelsen og byggeudvalg
3. Gennemgang af LBF-sager
4. Byggesag Manøvej
5. Eventuelt

Michael Keis og Ole Svendson bød velkommen og gennemgik kort principperne for Teams møde. Man markerede med "hånden" når man ønskede ordet, og generelt var mikrofonerne slukkede og kun tændt hos den person der havde ordet.

1. Godkendelse af referat fra sidste møde

Der er ikke indkommet bemærkninger, så referatet er godkendt og er til underskrift.

Beslutning:

Referat klar til underskrift. Bestyrelsesmedlemmer skal kontakte Tina Just og træffe aftale om dato/tid for underskrift af referatet i Brogade.

2. Kursus for organisationsbestyrelsen og byggeudvalg

På sidste møde aftales det, at der skulle afholdes et kursus 23. og 24. april 2021 om ansvar og roller i forbindelse med de mange renoveringssager i organisationen. Der blev præsenteret et overslag på tkr 75, som tog udgangspunkt i ophold på en kursusejendom.

Bestyrelsen besluttede, at kurset kunne afholdes i et af organisationens fælleshuse og forplejningen kunne bestå i et traktement, der svarede til det, der blev givet i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøder.

Det skønnes derfor, at kurset vil kunne afholdes indenfor en ramme på kr. 10.000 bestående af kr. 5.000 til Lejerbos kursusafdeling for bistand og de resterende beløb til forplejning.

Kursusdato er under forudsætning af, at Coronarestriktionerne gør det muligt at gennemføre. Der tages endelig stilling lige efter påske. På kurset gennemgås roller og ansvar for partnerne i en byggesag.

Esben udsender program til bestyrelsen hurtigst muligt.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning og beslutter, at kurset afholdes.

Beslutning:

Godkendt

3. Gennemgang af LBF-sager

Særligt for afd. 185-0 Gelsted

1 Siden sidste information	Der er siden sidste information afholdt et bygherremøde.
2 Arbejdets stade	Helhedsplanen er i fasen myndighedsprojekt. Vi regner med at fremsende byggeandragende til kommunens godkendelse indenfor 2 uger.
3 Økonomi	Det skema A godkendte beløb er fastsat. Vi følger stadig rammen som allerede godkendt.
4 Tidsplan	Projektet er på vej til skema B. Forventet godkendelse af skema B er i september 2021 jf. tidsplan som er fremsendt til udvalget.
5 Risici	Der er selvfølgelig en vis form for risici ift. projektøkonomien som vi får svært ved at kunne afklare før vi kender de rigtige priser ved tilbudsindhentning. Ellers er der ikke andre forhold som bør afklares på nuværende stade.

Der kan være en risiko for stigende materiale- og håndværkerpriser.

LG: har drøftet dette med kommunen.

EN: Vi ser pt. prisstigninger både på materialer og håndværkerarbejde.

Særligt for afdeling 182-1 Skovparken

1 Siden sidste information	<p>Vedr. den seneste nedlukning (fra julen) har vi afventet udmeldingerne ultimo januar og ultimo februar. Det er et stort "lokomotiv" at ændre procedurerne og bearbejde tryghedsissues hos beboere og håndværkere. Derfor ville vi se om den nuværende stramning blev løst med februar-udmeldingen.</p> <p>Samtidig har vi undersøgt priser på ugentlig mobil test i fælleshuset, hvilket er alt for dyrt. Da februar-udmeldingen ikke kom med nogen lempelser, blev implementeringen af de nye skærpede retningslinjer sat i værk.</p> <p>Derfor kan vi udsende de første mangeludbedringsvarslinger igen fra den 8. marts til opstart af arbejdet den 15. marts.</p>
2 Arbejdets stade	<p>De første 10 boliger i etape 6 er hjemflyttet. De første 9 boliger i etape 5 er udflyttet.</p>
3 Økonomi	<p>Planen følges.</p> <p>Det holdes løbende økonomimøder med entreprenøren, hvor alle ydelser og priser diskuteres og afstemmes.</p>
4 Tidsplan	<p>Tidsplanen holdes.</p>
5 Risici	<p>Der arbejdes aktuelt med detailafklaring omkring de 20 boliger på Kastanjevej (Etape 7). De har lidt anderledes detailløsninger og planløsninger.</p> <p>Derfor er to boliger aftalt til udflytning 6 uger tidligere end tidsplanen går i gang, så byggeledelse og entreprenør har tid til at finde "problemer" og løse dem med rettidig omhu.</p>

LG: E&P har varslet prisstigninger og forsinkelse på hvid isolering pga. Coronasituationen, det kan give udfordringer omkring tidsplanen, men vi mener at økonomien er entreprenørens risiko.

Spørgsmål vedr. samarbejdet med Rambøll i forhold til afholdt byggeudvalgsmøde (Teams), hvor der på et tidspunkt ikke var slukket for mikrofonerne.

LG oplyste at forholdet har været drøftet med Rambøll og byggeafdelingen og, at der ikke er udfordringer Rambøll og projektleder imellem, og at alle enige om at samarbejde.

Kommunikation på byggeudvalgsmødet omkring nogle konkrete forhold blev drøftet og der var enighed om, at vi alle har en opgave i at få løst sagen bedst muligt.

EN beklagede hvis konkrete udtalelser ikke virkede hensigtsmæssige og oplyste, at de internt i byggeafdelingen har haft en snak om dette.

Særligt om mangelfhjælpsningen i afdeling Skovparken

Afdeling 162 Skovparken Udarb. Af LGE/KFR		Oversigt over fejl og mangler i forbindelse med aflevering						Dato 08 03 2021 Rev Dato 10 03 2021	
	Antal lejemål i alt	Antal afleveret lejemål med meget få eller ingen mangler	Antal afleveret lejemål med fejl og mangler, der ikke har betydning omkring brug af lejemålet og der afhjælpes uden problemer	Antal afleveret lejemål med fejl og mangler, der er alvorlige og kræver en større udbedring, har dog ikke betydning omkring brug af lejemålet	Antal afleveret lejemål med fejl og mangler, der er alvorlige og kræver at lejer skal frflytte eller genhuses i ekstra omfang	Årsag til ekstra genhusning	Hvor mange boliger mangler man at udrede i etape	Hvor mange gange har man måtte fejtrætte i samme lejemål i etape 1-5?	Bemærkninger
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	
Etape 1	26	0	6	19	1	Stj 1, anlævsomfang	Alle mangler er udredt. Byggesfdelingen har besigtiget og udarbejdet et samlet overblik med 100% fotoregistrering udført i november 2020, som var planlagt til udbedring fra januar 2021.	0 gang efter aflevering 1 gang efter møde i sept 2019 2 gang mellemgående ad hoc, direkte aftaler imt Beboer og byggeledelse ----- Opslæt 15. marts 3 gang efter Lejerbo byg's gang Nov 2020 4. gang tjekker byg op da der er ting vi synes skal med, men som rettmæssigt ikke er entreprenørens mangler	Der mangler udbedring af ca 5 arbejdsdage, som varsles den 8. marts og pågår den 15. marts. Udbedring har været sat i bero i januar og februar pga. de seneste restriktioner, men opstartes igen, da der er lavet nye retningslinjer af sagens arbejdsleder-koordinator.
Etape 2	40	27	10	2	1	Stj 36, vandskade	0	0	
Etape 3	31	31	0	0	0		0	0	
Etape 4	23	23	0	0	0		16	0	Udbedring har været sat i bero i januar og februar pga. de seneste restriktioner, men opstartes igen snarligt efter etape 1, da der er lavet nye retningslinjer af sagens arbejdsleder-koordinator
Etape 5	36	pågår	pågår	pågår		Ssy 31, Brand i 1 enhætte		pågår	
Etape 6	35	pågår	pågår	pågår				pågår	
Etape 7	20	pågår	pågår	pågår				ikke påbegyndt	
Antal i alt	211	81	16	21	3				

LG gennemgik skema med fejl og mangler. Der var for mange fejl og mangler i 1. og 2. etape, men skemaet viste en klar forbedring omkring 3. og 4. etape.

KP efterlyste svar på hvor mange lejemål der var afleveret helt uden fejl og mangler.

LS spurgte ind til mangelfhjælpsningen.

EN og LG orienterede om, at vi via dialog og skriftlig varsling altid forsøger at få en aftale om mangelfhjælpsning. Hvis vi ikke kan få adgang til lejemålet, kan mindre mangler (f.eks. manglende maler reparation) ende med at dette noteres i lejersag og at lejer ved en fraflytning ikke hæfter for den pågældende mangel. I enkelte tilfælde vil det også være en mulighed, at en anden håndværker end entreprenøren udbedreren manglen. Der kan dog også være tilfælde hvor vi er nødt til at få adgang til lejemålet, f.eks. ved mistanke om forkert monteret afløb m.v. – her kan det i yderste konsekvens blive tale om varsling af, at lejemålet opsiges hvis vi ikke får adgang.

Afdeling 182 Skovparken		Budgetoverskridelse		Dato 08 03 2021	
Udarb Af LGE/KFR				Rev Dato 12 03 2021	
Spørgsmål		Besvarelse			
Hvor stor har budgetoverskridelsen været i hver etape fra etape 1 - 5?		Budgettet er bygningsdelsopdelt og ikke etapeopdelt. Vedhæftet oversigt i hovedpunkter, som er sendt til landsbyggefonden, der har meddelt at de kan indgå i den fremtidige budgetafklaring på sagen.			
Hvad har man gjort for at indhente underskuddet i etape 1-5?		Forhandlet enkeltvist om alle entreprenørens krav og presset priseme Fundet mulige besparelser, som kunne tages ud uden at forringe projektet Fundet ting fra udbudsprojektet, som ikke har været relevant i projektet, og bedt om negative aftalesedler på disse.			
Budgetoverskridelsen, hvad skyldes den?		Primært mangler i udbudsprojekt, men også reelle uforudsete ydelser.			
Hvor stor er overskridelsen i % nu?		Ca 10% af entreprenørens kontraktsum, incl afsatte forventede samtl reserve			
Hvor meget vil budgetoverskridelsen koste lejerne i huslejestigning, hvis den skulle omregnes i procent		Huslejestigning forventes at kunne holdes på de vedtagne 26%, idet der er en buffer i ydelsesprocenten på de understøttede gruppe 3 arbejder samt forventligt en reguleringskonto, som Karina pt er i dialog med Landsbyggefonden om.			
Hvad vil huslejestigningen være i procent vores beregning viser 6% Den overskridelser der er på 19 945 925 kr. vil svare til en huslejestigning på 6%		Sker der ændringer i forhold til den aftalte husleje, vil Karina Frid orientere om dette med det samme			
		Se ovenstående			

Spørgsmål vedr. fordelte arbejder og økonomi med ekstraarbejder for 3 mio. kr.

EN oplyste, at fordelte arbejder ikke har indflydelse på overskridelser af økonomien, men er arbejder som skal fordeles mellem forskellige tilskudsgrupper efter LBF-opgørelsen. Dette vil EN sørge for bliver belyst på det kommende kursus.

KP havde nogle konkrete spørgsmål omkring bl.a. håndværkerudgifter til opvarmning 5 mio. og genhusningskoordinator 1,7 mio. Det blev aftalt af KP mailer spørgsmål til EN, der sørger for en tilbagemelding

Drøftelse omkring vandstik kr. 9 mio. LG oplyste at dette var en mangel ved udbud men ikke en fejl.

I LBF-sager godkender LBF ikke, at der afsættes til uforudsete udgifter, disse skal registreres løbende og redegørelse indsendes til LBF. Der vil derfor ofte komme uforudsete ekstraudgifter på disse renoveringssager, da man i projekteringsfasen ikke kender alle forhold helt til bunds.

Der blev spurgt ind til om merforbrug i forhold til budget vil medføre huslejestigning i forhold til det godkendte på afdeling mødet.

EN: En budgetoverskridelse i en LBF-sag, på de arbejder som LBF har godkendt, er det ikke ensbetydende med en øget huslejestigning. De fleste sager ender med at vi får fundet en løsning sammen med LBF, så lejereguleringen ikke ændres i forhold til det vedtagne. Men det kan der først endeligt svares på når byggesagen er opgjort og LBF har fastsat den endelige finansiering.

Afdeling 182 Skovparken		Klager		Dato: 08 03 2021	
Udarb Af LGE/KFR				Rev Dato: 10 03 2021	
Spørgsmål		Besvarelse			
Hvor mange klager har der været i hver etape fra 1- 5		Det har vi ikke statistik på, men alle klager er blevet behandlet løbende. Rambølls genhusningskoordinator blev i juni 2020 udskiftet med en intern Lejerbo beboerrådgiver, hvorefter alle klager er blevet behandlet hurtigere og mere effektivt. Dette var omkring tidspunktet for de sidste udflytninger i etape 3 og de sidste hjemflytninger i etape 2			
Hvor mange har klaget mere end en gang i hver etape fra 1-5		Gentagelse af klager har været mest udtalt i etape 1 og 2. Derudover har klager fra pavillonerne eskaleret omkring årsskiftet 2020/2021, hvorefter vi har holdt 7 ugentlige pavillonmøder med rådgiver og entreprenør, for at sikre at der er blevet strammet op på procedurer for opkald og udbedning Dette har virket efter hensigten, således at der idag ikke er problemer med pavillonerne.			

EN orienterede om at vi selvfølgelig, i de kommende sager, vil bruge den erfaring som vi har opnået i Skovparken bl.a. omkring ansættelse af en genhusningskonsulent.

Særligt for afdeling 065 Præstøvej

1 Siden sidste information	Arkitekt er ved at opdatere tegninger efter ønske fra LBF for lejlighedsplaner og altaner. Udkast til skema A skal tilrettes kommentarer fra LBF og grønsscreening. Der skal afholdes beboerinfo møde og afstemning om huslejeniveau, før skema A fremsendes til godkendelse af LBF og kommunen. Forventet godkendelse af Skema A inden sommerferien 2021.
2 Arbejdets stade	Projektering vil starte, når der foreligger et godkendt skema A, og der er indgået kontrakt med rådgiver.
3 Økonomi	Her følger vi planen, Rådgiver har fået udbetalt kr. 100.000,- iflg. kontrakten, når der foreligger en foreløbig udmelding fra LBF om støtte til sagen. Er udbetalt 28.04.2014 Næste faste rate på kr. 100.000,- samt 15% af honorarer, skal foreligge når endeligt godkendt skema A foreligger.
4 Tidsplan	Tidsplanen følges endnu, og hvis vi kan afholde beboermøde inden april 2021, kan vi sende Skema A ind, inden sommer.
5 Risici	Forsinkelse af sagen, pga. Covid-19 restriktioner, kan forekomme. Hvis beboerne ikke godkender huslejeniveauet, vil der komme forsinkelse.

LJ orienterede om manglende referat, men også at det er blevet lidt bedre.

OS spurgte ind til om rådgiver og rådgiverbesigtigelse af de konkrete forhold i afdelingen.

LJ oplyste at der var en god opfølgning fra projektleder Randi

Særligt for afdeling 102 Manøvej

1 Siden sidste information	Vi venter på at kunne afholde beboermøde og afstemning, Skema A er godkendt fra LBF og kommunen, dog med forbehold for afstemningsresultatet.
2 Arbejdets stade	Projekteringen afventer endelig godkendelse af huslejeniveauet på et afd. møde, og der er indgået kontrakt med rådgiver.
3 Økonomi	Her følger vi planen, Rådgiver har fået udbetalt kr. 100.000,- iflg. kontrakten, når der foreligger en foreløbig udmelding fra LBF om støtte til sagen. Er udbetalt 28.04.2014 Næste faste rate på kr. 100.000,- samt 15% af honorarer, skal foreligge når endeligt godkendt skema A foreligger.
4 Tidsplan	Der er skema A på sagen, dog med forbehold for at huslejestigningen bliver godkendt på et afdelingsmøde.
5 Risici	Forsinkelse af sagen, pga. Covid-19 restriktioner, kan forekomme. Hvis beboerne ikke godkender huslejeniveauet, vil der komme forsinkelse.

MK oplyste, at man nok tidligst kunne forvente afdelingsmøder i maj måned, pga. Coronasituationen

Særligt om afdeling 193 Mogenstrup

1 Siden sidste information	Der er ved at blive indhentet tilbud fra WSP Orbicon på udarbejdelse af udbudsmateriale til totalrådgiver til den videre projektering. Se nærmere under punkt 3.
2 Arbejdets stade	Projektering vil starte ca. 5-6 mdr. efter kontrakt med WSP er indgået.
3 Økonomi	Sagen var i den indledende faser ude for at totalrådgiveren trak deres virksomhed ud af landet inden arbejdet med at udarbejde helhedsplanen var færdigt. I den forbindelse blev WSP bedt om at færdiggøre helhedsplanen således at der kunne opnås tilsagn om skema A. Der er givet tilsagn om skema A på sagen, men der er ikke tilknyttet en totalrådgiver på sagen der kan fortsætte med projekteringen. Der er derfor ved at blive indhentet tilbud på hvad det vil koste at få udarbejdet udbudsdokumenter således at der kan tilknyttes en totalrådgiver. Dette har betydet at der vil tilkomme ekstra omkostninger på projektet. Så snart der er klarhed over økonomien vil det blive fremlagt for organisationen og afdelingen.
4 Tidsplan	Projektering skulle have været igangsat i januar 2021, men vi afventer kontraktindgåelse med WSP Tidsplan blive forsinket med ca. 5 mdr. iflg. ny tidsplan
5 Risici	Hvis kontrakt med WSP Orbicon ikke bliver indgået snart, vil tidsplan blive yderligere forsinket.

Særligt om afdeling 195 Tappernøje

1 Siden sidste information	<p>Der er ved at blive indhentet tilbud fra WSP Orbicon på udarbejdelse af udbudsmateriale til totalrådgiver til den videre projektering.</p> <p>Se nærmere under pkt. 3.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Projektering vil starte ca. 5-6 mdr. efter kontrakt med WSP er indgået.</p>
3 Økonomi	<p>Sagen var i den indledende faser ude for at totalrådgiveren trak deres virksomhed ud af landet inden arbejdet med at udarbejde helhedsplanen var færdigt. I den forbindelse blev WSP bedt om at færdiggøre helhedsplanen således at der kunne opnås tilsagn om skema A.</p> <p>Der er givet tilsagn om skema A på sagen, men der er ikke tilknyttet en totalrådgiver på sagen der kan fortsætte med projekteringen. Der er derfor ved at blive indhentet tilbud på hvad det vil koste at få udarbejdet udbudsdokumenter således at der kan tilknyttes en totalrådgiver.</p> <p>Dette har betydet at der vil tilkomme ekstra omkostninger på projektet. Så snart der er klarhed over økonomien vil det blive fremlagt for organisationen og afdelingen.</p>
4 Tidsplan	<p>Projektering skulle have været igangsat i januar 2021, men vi afventer kontraktindgåelse med WSP Orbicon.</p> <p>Tidsplan blive forsinket med ca. 5 mdr. iflg. ny tidsplan.</p>
5 Risici	<p>Hvis kontrakt med WSP Orbicon ikke bliver indgået snart, vil tidsplan blive yderligere forsinket.</p>

Særligt om afdeling 191 Svendborgvej

1 Siden sidste information	<p>Vi afventer stadig muligheden for at afholde det besluttende beboermøde, der har været aflyst pga. Covid-19.</p> <p>Der er ved at blive indhentet tilbud fra WSP Orbicon på udarbejdelse af udbudsmateriale til totalrådgiver til den videre projektering.</p> <p>Se nærmere under pkt. 3.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Projektering vil starte ca. 5-6 mdr. efter kontrakt med WSP er indgået.</p>
3 Økonomi	<p>Sagen var i den indledende faser ude for at totalrådgiveren trak deres virksomhed ud af landet inden arbejdet med at udarbejde helhedsplanen var færdigt. I den forbindelse blev WSP bedt om at færdiggøre helhedsplanen således at der kunne opnås tilsagn om skema A.</p>

	<p>Der er givet tilsagn om skema A på sagen, men der er ikke tilknyttet en totalrådgiver på sagen der kan forsætte med projekteringen. Der er derfor ved at blive indhentet tilbud på hvad det vil koste at få udarbejdet udbudsdokumenter således at der kan tilknyttes en totalrådgiver.</p> <p>Dette har betydet at der vil tilkomme ekstra omkostninger på projektet. Så snart der er klarhed over økonomien vil det blive fremlagt for organisationen og afdelingen.</p>
4 Tidsplan	<p>Projektering skulle have været igangsat i februar 2021, men det besluttende beboermøde afventer grundet Covid-19. Når dette møde har været afholdt og forventeligt bliver godkendt kan der indgås aftale med WSP Orbicon om udarbejdelse af udbudsmateriale til totalrådgiver.</p> <p>Når det besluttende beboermøde har været afholdt, vil det tage yderligere ca. 5.-6 mdr. før projektering kan påbegyndes.</p> <p>Ny tidsplan udarbejdes og fremsendes når det besluttende beboermøde har været afholdt.</p>
5 Risici	<p>Tidsplanen vil blive forskudt en del pga. Covid-19. Der tages kontakt til Landsbyggefonden og kommunen vedr. forsinkelsen så de er orienterede.</p>

Generelt skal byggeafdelingen kontrollere, om de har de korrekte personer noteret i de respektive byggeudvalg.

Vedr. Bygge-web kontakt Lene eller Randi for en gennemgang. Byg udsender en kort startvejledning, men hvis det giver udfordringer så kontakt Lene Gertsen.

Beslutning:

Taget til efterretning

4. Særligt om byggesag Manøvej

På sidste møde orienterede vi om en mulig byggesag på Manøvej. Vi har siden været i kontakt med grundejers rådgiver, som er ved at aftale et møde med Næstved Kommune med henblik på at afklare kommunens interesse i projektet. Lejerbos administrationsorganisation har lovet at deltage i et sådant møde.

Indstilling:

Det indstilles, at redegørelsen tages til efterretning.

Beslutning:

Vi arbejder videre med sagen.

5. Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde er planlagt til mandag den 12. april 2021.
Mødet afholdes Helgesvej 107 C, 4160 Herlufmagle (afd. 185-0) eller via Teams.

Næste bestyrelsesmøde med Byg: mandag den 10. maj kl. 17.00 Fælleshuset i Lov, Østerskovvej 88

Skulle du være forhindret i at deltage – så ring venligst besked til Ole Svendsen på ☎ 22 44 01 00.

Referent: Michael Keis

Dato: 22/3-2021



Ole Svendsen, fungerende formand

Dato: 11/4-2021

Yo fela

Lene Stange

Renard

Michael Keis

Tom Bruk Helt

