

**Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved  
Tirsdag den 17. maj 2022, kl. 17.00  
Fælleshuset Regnbueparken Dragehøjvej 49, Fensmark, 4684 Holmegaard**

**Deltagere:**

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, John Christiansen, Palle Østergaard, Melanie Funch, Christian Von Benzon.

**Fra regionskontoret deltog:**

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, fra Byg: Esben Nielsen og Lene Gertsen

**Afbud fra:**

Rolf Voetmann, Morten Lundsteen

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet den 12. april 2022
2. Orientering  
Kort orientering fra Formandskabet
3. Afdelingerne
  - a) 751-0 Røjlehaven, ansøgning om støtte til etablering af biodiversitet på krolfbane kr. 10.000
4. Orientering fra byggeafdelingen
  - 4.1 Status på byggeudvalg og beslutning vedr. afd. 185-0 Gelsted
  - 4.2 Manøvej, status på nybyggeri
  - 4.3 Fremtidige byggesager
  - 4.4 Kursus byggeudvalg
5. Eventuelt

**Ad 1 Godkendelse af referat fra mødet 12. april 2022**

**Indstilling:**

Referat fra mødet den 12. april 2022 underskrives.

**Beslutning:**

Godkendt og underskrevet

**Ad 2 Orientering fra**

**a) Formandskabet**

RS orienterede om afdelingsmøde på Thyrasvej. At bo i et forpligtende bofællesskab kan være udfordrende, og det er svært at få fællesskabet til at fungere med alle i afdelingen.

Der er valgt en ny bestyrelse i afdeling 370-0 Regnbueparken, og bestyrelsen i 193-0 Mogenstrup har trukket sig.

Der var ros til LG fra Byg, for deltagelse i møde vedr. Skovparken.

JC informerede om et orienteringsmøde, der havde været afholdt af bestyrelsen i afd. 195-0 Tappernøje.

### Ad 3 Afdelingerne

**a) Afd. 751-0 Røjlehaven**

Ansøgning om tilskud til etablering af biodiversitet på krolfbane.

Der søges om tilskud på 10.000 kr.

Se bilag

**Indstilling:**

Godkendes

**Beslutning:**

Godkendt

Bestyrelsen ønsker fotodokumentation, når arbejdet er udført i afdelingen.

Fremtidige ansøgninger blev drøftet. Bestyrelsen er generelt positiv overfor etablering af biodiversitet i boligafdelingerne, men udgiften bør kunne indeholdes i afdelingens driftsbudget. Der kan generelt ikke forventes tilskud fra organisationen til etablering af biodiversitet.

### Ad 4 Orientering fra Byggeafdelingen

#### **4.1 Status på byggeudvalg og beslutning vedr. afd. 185-0 Gelsted**

**a) Særligt for afd. 065-0 Præstøvej**

<p>1 Siden sidste information</p>	<p>Efter genforhandling med LBF, pga. for høj huslejestigning, er der fremsendt ny finansieringsskitse, der medfører en lavere huslejestigning på 9% Helhedsplanen er herefter godkendt ved besluttende afdelingsmøde 8. august 2021.</p> <p>Bane Danmark yder tilskud til en del af vinduesudskiftningen på Præstøvej, og for at vi kan modtage tilskuddet fra dem, skal vinduesudskiftning være færdig med udgangen af 2022, dette har vi indhentet et nyt tilbud på fra 2 entreprenører. Hansen &amp; Andersen A/S samt H. Nielsen &amp; Søn as, hvor det bliver sidstnævnte der får opgaven. Det har desværre ikke været muligt at udskifte alle vinduer på en gang, da finansieringen af den resterende del af vinduerne som er ustøttet, skulle tages som et særskilt lån, og hele godkendelsesprocessen hertil, ville forsinke udskiftningen, så vi ikke kunne nå at blive færdige i indeværende år.</p> <p>Hertil er projekteringen af tilgængelighedsboliger i fuld gang.</p>
<p>2 Arbejdets stade</p>	<p>Afventer afklaring på, om projektet er omfattet af reglen om skema B tidsfrist er forlænget fra 15 mdr. til 36 mdr.</p>

	<p>Dette projekt er omfattet af reglen om skema B tidsfrist forlængelse fra 15 mdr. til 36 mdr. Dog arbejder vi videre på projektet, som normalt.</p>
3 Økonomi	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>
4 Tidsplan	<p><b>Afventer afklaring på om projektet er omfattet af reglen om skema B tidsfrist er forlænget fra 15 mdr. til 36 mdr.</b></p> <p>Dette projekt er omfattet af reglen om skema B tidsfrist forlængelse fra 15 mdr. til 36 mdr. Dog arbejder vi videre på projektet, som normalt.</p>
Risici	<p><b>Afventer afklaring på om projektet er omfattet af reglen om skema B tidsfrist er forlænget fra 15 mdr. til 36 mdr.</b></p> <p>Dette projekt er omfattet af reglen om skema B tidsfrist forlængelse fra 15 mdr. til 36 mdr. Dog arbejder vi videre på projektet, som normalt.</p> <p>Montering af vinduer med tilskud fra Bane Danmark, skal være færdige i indeværende år, for at opnå tilskuddet, og med stor efterspørgsel på vindues elementer, kan dette blive en økonomisk og en tidsmæssig risiko.</p>

Drøftelse om brug af genhusningskonsulent, også i afdelinger hvor der ikke skal ske genhusning. Det er vigtigt at der bliver gjort en særlig social indsats, når vi skal igennem en omfattende renovering inde i lejlighederne. Indsatsen bør også omfatte et kommunalt samarbejde.

Denne indsats bør afstemmes forud for igangsættelsen af hver enkelt renoveringssag.

#### b) Særligt for afd. 102 Manøvej

1 Siden sidste information	<p><b>Driftschef og projektleder har gennemgået helhedsplanen, for at opdatere budgetarket.</b></p> <p><b>Pixibog er endnu ikke omdelt til beboerne, da vi afventer rådgivers opdatering af budgetarket, samt gennemgangen af arket med LBF.</b></p> <p>Lejerbo og rådgiver har haft møde med Kommunen omkring lokalplanen, for at afdække om der indenfor det eksisterende plangrund kan opføres et 300m<sup>2</sup> stort nyt fælleshus, da bebyggelsesprocenten vil blive overskredet. Kommunen oplyste, at opførelse af fælleshus ligger indenfor lokalplanens rammer for anvendelse, dog skal der søges om dispensation, der skal i nabohøring.</p>
2 Arbejdets stade	<p><b>Afventer afklaring på om projektet er omfattet af reglen om skema B tidsfrist er forlænget fra 15 mdr. til 36 mdr.</b></p> <p>Dette projekt er ikke omfattet af reglen om skema B tidsfrist forlængelse fra 15 mdr. til 36 mdr. da vi i ultimo 2020 fik hastet dette projekt igennem hos LBF.</p>
3 Økonomi	<p>Intet nyt</p>

	Budgetark er ved at blive opdateret af rådgiver, og en evt. besparelsesrunde i BU kan blive aktuel.
4 Tidsplan	Intet nyt Intet nyt
5 Risici	Intet nyt Indsigelser ifm. nabohøringen, kan give udfordringer.

## c) Særligt for afd. 182-1 Skovparken

1 Siden sidste information	<p>Alle boliger er færdigrenoverede og de 2 sidste beboere i etape 7 flyttede hjem den 17. december 2021.</p> <p>Pavillonbyen er derved tømt og vi har rykket entreprenøren for en tidsplan for bortkørsel af pavilloner, reetablering af arealerne, samt fjernelse af forsyningstilslutninger mv.</p> <p>Denne proces har en lille udfordring idet der er en tvist imellem E&amp;P og Algeco. I princippet Lejerbo uvedkommende, men der oplyses at samarbejdet imellem de to parter besværliggør processen, herunder levering af en tidsplan for demonteringen.</p> <p>Fællesarealer og vejene omkring Skovparken eftergås for beskadigelse af store lastvogne og området reetableres. Der er allerede konstruktive drøftelser imellem E&amp;P og driften, men den endelige reetablering, vil for visse område blive nødt til at afvente foråret da jorden pt. er for våd og græssåning mv. ikke er muligt før april-maj måned.</p> <p>Der afsættes en pulje "udskudte arbejder" til dette arbejde i den endelige afleveringsprotokol, som udfærdiges ved den sidste juridiske aflevering den 24. januar 2022, som samler alle 4 kontraktetaper (bestående af de i alt 7 underetaper).</p> <p>Projektleder Karina Frid stopper i Lejerbo med udgangen af januar 2022, og projektet overdrages til Lene Gertsen. Ved overdragelsen vil økonomien i grove træk være afklaret med entreprenøren og alle poster i byggeregnskabet være afsluttet, således at den efterfølgende indsendelse af skema C (senest juli 2022), ikke bliver udfordret af at sagen skifter projektleder.</p> <p>Der har desværre været en tvist mellem E&amp;P og Algeco, der har medført at pavillonerne ikke er nedtaget. Ligeledes er terræn som følge af dette ikke blevet reetableret.</p> <p>Tvisten har medført, at E&amp;P's advokater den 5. maj har varslet en frist for påbegyndelse af nedtagning af pavillonerne på 3 dage.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Alle boliger er nu færdigrenoveret og hjemflyttet.</p> <p>Plan for demontering af pavilloner, skure på Kastanievej, indhegning til materialelager, reetablering af terræn efter byggeplads, pavillon by, p-plads mv. afventer entreprenør.</p>

	<p>Manglerne fra afleveringsforretningen er alle ved at være udbedret. Der er enkelte beplantningsarbejder der er udskudt, så der ikke er risiko for nattefrost.</p> <p>Endvidere arbejdes der med at få lukket de sidste henvendelser fra beboere.</p>
3 Økonomi	<p>Den samlede økonomiske konsekvens for hele etape 7 indarbejdes i det samlede regnskab. Sagen ligger samlet set, grundet uforudsete ydelser i etape 7, tæt på en lille overskridelse, men det endelige beløb kendes først når de sidste aftalesedler er handlet på plads med entreprenøren.</p> <p>Her skal fremhæves 2 faktorer, som vil give det endelige resultat, men pt. afventer afklaring:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. En enkelt aftaleseddel omhandlende udgifter for forskudt tidsplan, hvor entreprenørens krav virker urimelig højt og udokumenteret. Vi kan derfor ikke for nuværende godkende denne, men heller ikke udelukke at de har krav på noget af det.</li><li>2. Iht. AB92, stk. 8, har entreprenøren ret til at fremkomme med krav senest 35 dage efter afleveringen. Modtages ingen opgørelse skal byggherre rykke herefter, og besvares denne ikke bortfalder retten til yderligere krav 10 dage påmindelsen.</li></ol> <p>Da vi løbende har afklaret ekstraarbejderne omfang og pris, forventes ikke overraskelser, men perioden i ovennævnte punkt 2 slutter reelt først den 28. marts 2022.</p> <p>E&amp;P har varslet et krav fra Algeco på 295.000 kr. for misligholdelse af pavillonerne. Denne følges der op når kravet er blevet officielt fremsendt og tages sammen med udarbejdelse af skema C.</p> <p>Dette krav på misligholdelse vil blive sammenholdt med de aftaler, der er indgået ved udflytningen af de sidste beboere 17. dec. 2021.</p>
4 Tidsplan	<p>Grundet omfattende uforudsete forhold på Kastanievej (de 20 boliger i etape 7) fortalte vi ved sidste rapportering, at der var varslet tidsfristforlængelse. Det er denne forskydning som punkt 1 under økonomi omhandler.</p> <p>Sidste hjemflytning er sket den 17.12.2021. Samlet kontraktuel slutafl levering for hele projektet: 24.01.2022.</p> <p>I oprindelig udbudstidsplan var slutafl levering sat til 03.12.2021</p> <p>Der er løbende blevet rykket for nedtagningsplan og senest 5. maj da E&amp;P varsler nedtagning på Algecos regning, såfremt Algeco ikke selv påbegynder nedtagningen 3 dage efter den 5. maj 2022. Denne tidsplan bliver fremsendt til byggeudvalget samt regionskontoret og Næstved Kommune til orientering.</p>

5 Risici	<p>Vi gør fortsat opmærksom på, at i de nu 12 boliger på Kastanjevej, som ikke er ombygget til tilgængelighedsboliger, skiftes varmerør under gulve ikke, da disse gulve ikke skal skiftes iht. helhedsplanen.</p> <p>Varmerørene er temmelig udtjente, og vil snart kræve udskiftning. Under byggebudgettet er tilkøbt nye varmerør under gulve i de 8 boliger, hvor gulvudskiftning var en af projektet. (en del af overskridelsen nævnt under Pkt. 3. økonomi.</p> <p>Grundet tvisten mellem E&amp;P og Algeco er byggeregnskab til Skema C ikke færdig udarbejdet. Pågår i nærmeste fremtid, når de sidste fakturaer for diverse beboerhenvendelser samt evt. krav i forbindelse med pavillonerne mm er indkommet.</p>
----------	--

## d) Særligt for afd. 185-0 Gelsted

1 Siden sidste information	<p>Projektets stade er i tilbudsfasen / tilbudsindhentning.</p> <p>Entreprenørerne har bedt om forlængelse af tilbudsperioden med en måned, som vi har accepteret. Deres ønske for forlængelse har været på baggrund af de udfordringer, der måtte have været med leverandører og underentreprenører, som har meldt fra.</p> <p>Vi har godkendt dette for at sikre os interessen fra flest tilbudsgivere som muligt, så vi har noget at vægte dem op i mod.</p> <p><u><a href="#">Licitationsresultatet kan ses i dag d. 6/1-2022 Kl. 12 i Byggeweb.</a></u></p> <p>Hvis tilbuddene er konditionsdygtigt, uden forbehold og holdes indenfor budgettet, vil jeg anwise den lavest bydende til bygherrens godkendelse i uge 3.</p> <p>Desværre kunne tilbuddene ikke holdes indenfor budgettet. Den lavestbydende entreprenør af bud i håndværkerudgifter: 38.490.125 kr. inkl. moms. og vores budget lå på 22.458.340 kr. inkl. moms., en forøgelse på 71,38% af entrepriseudgiften.</p> <p>Vi har forhandlet med LBF og fået forhøjet de støttede arbejdere. Vi mangler at præsentere et huslejbudget som stemmer med projektets tilbud til endelige godkendelse på deres ekstraordinære afdelingsmøde som afholdes om ca. 2 uger.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Vi har været nødsaget til at påbegynde udskiftning at gasfyrene for nogle boliger, med tilhørende varmtvandsbeholdere, hvor de var udtjente.</p> <p>Dette er blevet drevet som et selvstændigt projekt.</p> <p>Der blev indhentet 3 tilbud, hvor husets VVS'er var billigst og de dermed fik opgaven.</p> <p>Opgaven blev afsluttet 4 kv. 2021.</p>

	Vi har fået godkendelse af OB og byggeudvalget om at tilvejebringe projektet til godkendelse på et ekstraordinær-afdelingsmøde, hvor beboerne kan stemme ja/nej til helhedsplanen.
3 Økonomi	<b>Økonomien vil blive tilvejebragt ifm. licitationsresultatet.</b> Anlægsbudgettet er ændret til 45,3 mio. kr. Differentieret huslejestigning (ca. 13,5% i gennemsnit) ved skema A var det på 8,5% i gennemsnit.
4 Tidsplan	<b>En forskydning på 6 uger, skal forventes fra tidligere fremlagte tidsplan, pga. forlængelse af tilbudsindhentningen og byggetilladelsen fra Næstved Kommune.</b> <b>Ny tidsplan fremsendes ifm. med licitationsresultatet</b>  Opstart efter sommerferien, medio august 2022 og afleveringen anslået til 4 kv. 2023. Dette forhandles med entreprenøren og byggeudvalget, så vi får en god start som alle kan tilslutte sig til.
5 Risici	<b>Intet nyt</b>  At entreprenøren løber fra deres tilbud, da vedståelsesfristen er overskredet.

Med baggrund i de markante stigninger på materialepriser, har den lavestbydende entreprenør ikke ønsket at forlænge vedståelsesperioden for sit tilbud, uden at der reguleres for de stigende materialepriser, som er estimeret til kr. 2,5 mio.

Beløbet kan enten indarbejdes i huslejestigningen, eller organisationsbestyrelsen kan beslutte tilskud fra dispositionsfonden.

Der vil på mødet blive yderligere redegjort for forløbet.

**Indstilling:**

Formandskabet indstiller, at der ydes et ekstra tilskud fra dispositionsfonden på kr. 2,5 mio.

**Beslutning:**

Godkendt at der ydes tilskud kr. 2,5 mio. fra dispositionsfonden.

## e) Særligt for af. 191-0 Svendborgvej

1 Siden sidste information	<p>WSP har udarbejdet byggeprogram samt dispositionsforslag, der er blevet gennemgået på BU-møder. Den næste fase forventes at blive tildelt via den kommende rammeaftale for totalrådgivning.</p> <p>De nye rådgivere fra COWI/ Arkitema er kommet på sagen, og første BU-møde har været afholdt d. 7. april 2022, med de nye medlemmer af organisationsbestyrelsen. Totalrådgiveren er i fuld gang med at verificere de forundersøgelser der er udarbejdet, samt at følge op på det godkendte dispositionsforslag.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Opstart på den videre projektering forventes opstartet med totalrådgiveren på rammeaftalen primo 2022.</p> <p>Projekteringen er opstartet marts 2022.</p> <p>Derudover er der ved at blive udarbejdet et nyhedsbrev til afdelingen, og der skal udarbejdes en genhusningsstrategi, der skal godkendes af organisationsbestyrelsen.</p>
3 Økonomi	<p>Intet nyt</p> <p>Jf. de nye regler skal der være certificerede brandrådgivere og statikere tilknytte på sagen, ift. senere at få ibrugtagnings-tilladelse. Totalrådgiverne har oplyst dette, men ikke fremsendt noget økonomi på dette endnu.</p>
4 Tidsplan	<p>Intet nyt</p> <p>Tidsplanen er forsinket 2 mdr. ift. til tidligere oplyst. Dette skyldes at det har taget lidt længere tid at kontrahere med totalrådgiverne på rammeaftalen, samt at de nye rådgivere har haft brug for at bruge lidt længere tid på at gennemgå projektet, inden de kan tage ansvaret for projekteringen</p>
5 Risici	<p>Der er taget kontakt til kommunen angående skema B. Det er kommunens holdning at skema B skal regnes efter datoen for det besluttende afdelingsmøde. Afventer LBFs holdning til dette.</p> <p>Idet tidsplanen er lidt forsinket, skal LBF og kommunen godkende denne forsinkelse. Totalrådgiverne og projektlederen tager dialogen med kommunen omkring dette.</p>



## f) Særligt for afd. 193-0 Mogenstrup

1	Siden sidste information	<p>WSP har udarbejdet byggeprogram samt dispositionsforslag, der er blevet gennemgået på BU-møder. Den næste fase forventes at blive tildelt via den kommende rammeaftale for totalrådgivning.</p> <p>De nye rådgivere fra COWI/ Arkitema er kommet på sagen og første BU-møde har været afholdt d. 4. april 2022, med de nye medlemmer af afd. bestyrelsen. Hvilke boliger der skal ombygges til tilgængelighedsboliger, er blevet udvalgt, og beboerinformation er omdelt til alle.</p>
2	Arbejdets stade	<p>Projektering forventes opstartet primo 2022.</p> <p>Projektering er opstartet marts 2022</p>
3	Økonomi	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>
4	Tidsplan	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>
5	Risici	<p>Intet nyt</p> <p>Vær opmærksom på at afd. 193 samt afd. 195, kører simultant, for at opnå stordriftsfordele, hvorfor det ene projekt til tider må afvente det andet projekt</p>

## g) Særligt for afd. 195-0 Tappernøje

1	Siden sidste information	<p>WSP har udarbejdet byggeprogram samt dispositionsforslag, der er blevet gennemgået på BU-møder. Den næste fase forventes at blive tildelt via den kommende rammeaftale for totalrådgivning</p> <p>De nye rådgivere fra COWI/ Arkitema er kommet på sagen og første BU-møde har været afholdt d. 4. april 2022, med de nye medlemmer af afd. bestyrelsen. Hvilke boliger der skal ombygges til tilgængelighedsboliger, er blevet udvalgt, og beboerinformation er omdelt til alle.</p>
2	Arbejdets stade	<p>Projektering forventes opstartet primo 2022.</p> <p>Projektering er opstartet marts 2022</p>
3	Økonomi	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>
4	Tidsplan	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>
5	Risici	<p>Intet nyt</p>

Vær opmærksom på at afd. 193 samt afd. 195, kører simultant, for at opnå stordriftsfordele, hvorfor det ene projekt til tider må afvente det andet projekt
--

#### 4.2/4.3 Manøvej, status på nybyggeri/fremtidige byggesager

EN omdelte en præsentation vedr. punkt 4.2 og 4.3, der omhandlede de pt. igangværende aktuelle sager, og lidt materiale vedr. kommende muligheder.

Bestyrelsen drøftede de forskellige muligheder og var enige om, at vi fortsat er opmærksomme på mulighederne for nybyggeri, da vi har en lang venteliste.

Bestyrelsen besluttede ligeledes at formandskabet, i samarbejde med Byg, kunne igangsætte skitse materiale for op til kr. 150.000 via dispositionsfond. Der skal selvfølgelig efterfølgende orienteres om dette på først kommende bestyrelsesmøde.

CB: foreslog lidt statistik på, hvad der var bygget inden for de seneste år fordelt på almene lejemål, private lejemål og ejerboliger i Næstved kommune.

EN: fint forslag som Byg gerne vil tage med, når de undersøger byggemuligheder nærmere.

#### 4.4 Kursus byggeudvalg

Dato blev aftalt til 18. juni ca. 9.00 til ca. 15.00-16.00. Kan holdes i fælleshuset på Præstøvej. Byg udarbejder invitation/dagsorden og regionskontor udsender.

I kurset deltager organisationsbestyrelsen og alle medlemmer af byggeudvalgene.

#### Ad 5 Eventuelt

##### Datoer for kommende bestyrelsesmøder:

Tirsdag den 14. juni 2022, kl. 17.00 Fælleshus Præstøvej (ordinært bestyrelsesmøde) Afbud fra Erik Gemmer

Tirsdag den 16. august 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde) Afbud fra Erik Gemmer

Tirsdag den 18. oktober 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde)

Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00 (regnskabsmøde, hvis muligt)

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde, hvis muligt)

Michael Keis, referent

18. maj 2022

Underskrevet af bestyrelsen den . 9/6 2022

*[Handwritten signatures of board members]*