

Organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved med Byggeafdelingen Tirsdag den 18. oktober 2022, kl. 17.00. Beboerhuset Lov, 4700 Næstved

Deltagere:

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

Fra regionskontoret deltager:

Forretningsfører Michael Keis, Steen Andersen, Morten Lundsteen, fra BYG: Lene Gertsen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet 16. august 2022
3. Godkendelse af redegørelse fra LBF jf. mail fra 19. september 2022 vedr. afd. 182-1. Tidligere godkendt pr. mail.
4. Orientering
 - a) Kort orientering fra formandskabet
5. Afdelingerne
 - a) 182-1 Skovparken
Ansøgning om tilskud til arrangement ifm. afdelingens 40-års fødselsdag. Bilag.
6. Orientering fra byggeafdelingen.
7. Energisituationen og energipriserne.
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Roy Stange og referent Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 16. august 2022

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Godkendelse af redegørelse fra LBF jf. mail fra 19. september 2022.

Tidligere godkendt pr. mail med følgende tekst:

Vi er fra Landsbyggefonden blevet anmodet om en bekræftelse på, at organisationsbestyrelsen kan godkende vedhæftede redegørelse fra LBF fra juli 2021. Redegørelsen er på 3 sider og med 70 sider bilag, så pas på med udskrivning.

Det var vores opfattelse at godkendelse af anlægsbudget, hvoraf de samme beløb fremgår, var tilstrækkeligt. Men LBF vil gerne have organisationens godkendelse af selve redegørelsen, inden de vil godkende det endelige regnskab som byggeafdelingen er i gang med at udarbejde.

Som det fremgår at redegørelsen, er der ydet kapitaltilførsel med 2.000 t.kr. hvoraf organisationen betaler 1/5 kr. 400.000 – øvrige tal fra redegørelsen kan ligeledes findes i anlægsbudgettet som bestyrelsen godkendte på mødet i 1/9-2017. Så vedhæftet er også referat fra 1/9-2017, indkaldelse og anlægsbudget. (Så redegørelsen indeholder de poster som fremgår af det anlægsbudget der blev godkendt af bestyrelsen 1/9-2017)

Så for god ordens skyld, må I gerne give en tilbakemelding på mail om at redegørelsen kan godkendes, så vi kan få sat gang i det endelige byggeregnskab.

Hvis I godkender på mail, skriver vi det ind i beslutningsoplægget til vores næste bestyrelsesmøde den 18/10-22, så det også fremgår af referatet – men proces omkring det endelige byggeregnskab behøver ikke at afvente næste bestyrelsesmøde.

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 4 Orientering**Kort orientering fra formandskabet**

RS:

Først og fremmest ros til varmemestre og lokalinspektører for besparelser og effektiviseringstiltag, samt opfølgning omkring energiforbrug. LED lys er udbredt i alle afdelingerne.

Har været til indvielse i afd. 182-1 vedr. nyt køkken i fælleshus. Flot arbejde af afdelingsbestyrelsen.

RS har været til en del møder omkring sociale- og naboudfordringer i vores afdeling på Sneppevej, kommunen har her en stor andel af anvisninger. Der har været afholdt mange møder, regionskontoret har brugt mange ressourcer på disse møder og de øvrige forhold omkring sociale- og naboudfordringer i afdelingen, med deltagelse af SSP og politi m.v.

RS udtrykte forundring og ærgrelse over kommunens manglende opbakning og engagement omkring de boligsociale udfordringer i afdelingen, da afdelingen med små billige startboliger, er bygget efter ønske fra kommunen og med udvidet anvisningsret. RS og regionskontoret forsøger fortsat at få kommunen med i samarbejdet.

Der har været en episode omkring forgiftning at en hund m.v. i Tappernøje, den er anmeldt til politiet og vi følger sagen.

MHK:

Ole, varmemester i Fensmark, går på pension.

Der er lidt ændringer vedr. kontering af de tab der har været omkring kurstab på obligationer, således at de fremover kan konteres som hensatte beløb, og ikke skal konteres direkte som renteudgifter i afdelingerne.

Kort orientering omkring varmepumper og nedlæggelse af Hyllinge-Menstrup varmeværk. Bestyrelsen har tidligere besluttet at yde tilskud til rådgiver omkring undersøgelse og udarbejdelse af projektforslag for de to projekter i Hyllinge og Toksværd. Erfaringer forventes at kunne bruges i øvrige boligafdelinger.

Der blev gjort opmærksom på, at vi skulle være opmærksom på støj fra varmepumperne.

Ad 5 Afdelingerne

a) 182-1 Skovparken

Ansøgning om tilskud til arrangement ifm. afdelingens 40-års fødselsdag.

RS: Det var de resterende kr. 74.000 af det bestyrelsen tidligere har godkendt. Det fungerer godt i afdelingen så RS kunne kun anbefale en godkendelse.

Indstilling:

Ansøgning behandles.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 6 Orientering fra Byggeafdelingen

Orientering omkring nyt i vores LBF renoveringssager

Særligt vedr. nybyggeri

Den 8. september 2022 havde vi lejlighed til at tale med borgmester Carsten Rasmussen, formanden for Plan, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget, Marianne Olsen samt direktør Sven Kofoed-Hansen. Som repræsentanter for Lejerbo Næstved deltog formand Roy Stange, samt Michael Keis og Esben Nielsen.

Vi fik lejlighed til at gennemgå de fire projekter, som har fyldt mest for os i de sidste par år. Og ved drøftelserne gav det os mulighed for bagefter at prioritere vore indsatser på nybyggesiden i det næste stykke tid. Uden at der blev givet tilsagn om støtte, så fremgik det af drøftelserne, at særligt projekterne udenfor Næstved by – og her særligt projektet i Lov og Brøderup – ville kunne formodes at forvente, at kunne nyde fremme.

På den baggrund har vi skriftligt rettet henvendelse til Næstved Kommune om de to projekter.

Næstved Kommune har meldt tilbage, at man gerne vil lade byggeriet på Brøderupvej i Tappernøje nyde fremme og har udbedt sig mere materiale. Vi samler det materiale sammen og tager herefter et møde med kommunen, for at få at vide, hvor meget mere de gerne vil have.

Herefter regner vi med, at vi på det næste møde vil bede organisationsbestyrelsen om en rammebevilling i størrelsesordenen kr. 250.000 for at lade udarbejde skitser mv. og andet materiale, som vi regner med vil skulle bruges til lokalplanarbejdet.

Indstilling:

Redegørelse tages til efterretning.

Beslutning:

Redegørelse tages til efterretning og bestyrelsen besluttede at bevilge kr. 250.000 til udarbejde skitser og andet materiale, som skal bruges til lokalplanarbejdet og projektet.

a) Særligt for afd. 065-0 Præstøvej

1 Siden sidste information	Montering af vinduer på Præstøvej fortsætter, og de er nu færdige med 2 blokke, der har været mangelgennemgang på d. 10. oktober 2022. Projektering pågår på helhedsplanen.
2 Arbejdets stade	Intet nyt
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Intet nyt
5 Risici	Der kan blive et problem om budgetterne holder, når man ser på markedet pt.

LJ gav en yderligere redegørelse omkring de igangværende arbejder, og omkring at få adgang til og ryddet i de områder, hvor der skulle udskiftes vinduer. LJ, PØ og afdelingens varmemester brugte meget tid på dette.

b) Særligt for afd. 102 Manøvej

1 Siden sidste information	Der vil i oktober/november blive foretaget prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer, samt en bygningsundersøgelse for at kontrollere revner, altaner og facader.
2 Arbejdets stade	Intet nyt
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Intet nyt

5 Risici	Der kan blive et problem om budgetterne holder, når man ser på markedet pt.
----------	---

c) Særligt for afd. 182-1 Skovparken

1 Siden sidste information	<p>Terrænet er reetableret efter pavillonerne.</p> <p>E&P har varslet ekstra økonomi ifm. pavillonerne i ultimo uge 39 – dette er stærkt utilfredsstillende at det kommer nu, hvor der skal sendes skema C ind og så lang tid efter at E&P kunne have taget pavillonerne ned.</p> <p>1 års gennemgang er så småt i planlægningsfasen med de rette personer.</p> <p>OB har pr. mail tiltrådt redegørelsen fra LBF. Dette er nu godkendt af LBF også, således at reguleringskontoen kan aktiveres.</p>
2 Arbejdets stade	Intet nyt
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Planlægning af 1 års gennemgang pågår forud for selve gennemgangen i januar 2023.
5 Risici	Varsling om ekstra økonomi af E&P kan trække indsendelse af Skema C ud.

d) Særligt for afd. 185-0 Gelsted

1 Siden sidste information	Henrik Aaby er projektleder på sagen.
2 Arbejdets stade	<p>Arbejde pågår og følger entreprenørens tidsplan. Der startes med fællesbolig og byggeplads.</p> <p>Der er indkaldt til beboermøde i Herlufmaglehallen den 27.10.22</p> <p>Der uddeles ”byggeaviser”. Nr. 2 uddeles snarest.</p>
3 Økonomi	Budgettet er stramt og udfordres formentlig. Der arbejdes hele tiden på at HE ikke kan komme med ekstra krav om økonomi.

4 Tidsplan	Der er blevet, med opbakning fra byggeudvalget, ændret på tidsplanen, således at køkken- og badeværelsesrenovering ikke forekommer i juleperioden. Udførelse 18.08.2022 til 31.01.2024.
5 Risici	<ul style="list-style-type: none"> - Økonomioverskridelser - tidsplanforlængelser - Asbestforekomst i fliseklæb - Genhusning - Beboerkrav (toilet- og køkkenvogne)

LG gav en yderligere orientering omkring toiletfaciliteter og omkring antal toiletvogne m.v.

e) Særligt for afd. 191-0 Svendborgvej

1 Siden sidste information	Miljøkortlægningen er udarbejdet og det samme er den destruktive undersøgelse af etageadskillelsen. Det har været meget nyttigt at foretage den destruktive undersøgelse, da rådgiverne nu har kunne se konstruktionen der er vigtig for den videre rådgivning.
2 Arbejdets stade	Projektforslag afleveres ultimo oktober.
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Aflevering af projektforslag er forskudt en måned for at kunne få afsluttet forundersøgelserne. Byggeudvalget er orienteret omkring dette.
5 Risici	Der kan blive et problem om budgetterne holder, når man ser på markedet pt.

f) Særlige for afd. 193-0 Mogenstrup

1 Siden sidste information	Projektforslag blev afleveret d. 30. august 2022 Tirsdag d. 11. oktober 2022 vil der blive foretaget prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer. Beboerne er varslet.
2 Arbejdets stade	Intet nyt
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Intet nyt

5 Risici	Der kan blive et problem om budgetterne holder, når man ser på markedet pt.
----------	---

g) Særligt for afd. 195-0 Tappernøje

1 Siden sidste information	Projektforslag blev afleveret d. 30. august 2022 Tirsdag d. 11. oktober 2022 vil der blive foretaget prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer. Beboerne er varslet.
2 Arbejdets stade	Intet nyt
3 Økonomi	Intet nyt
4 Tidsplan	Intet nyt
5 Risici	Der kan blive et problem om budgetterne holder, når man ser på markedet pt.

Omkring Tappernøje og Mogenstrup var der nogle spørgsmål omkring yderligere miljøundersøgelser og varsling af disse. LG: vi undersøger nærmere og give en tilbagemelding.

Særligt for afd. 227-0 Rosenvænget 2A – 2H i Tappernøje

Alt det materiale, som skal samles i forbindelse med at opnå tilladelse til salg er samlet og videresendt til Landsbyggefonden, som herefter udarbejder indstilling til ministeriet – dvs. Bolig- og Planstyrelsen.

Under normale omstændigheder vil Landsbyggefonden gerne se sådanne afdelinger/boliger inden indstillingen udarbejdes, så vi må nok forberede os på at få besøg i løbet af de næste par måneder. Der er ikke noget "dramatisk" ved besøget og vi viser bare repræsentanterne rundt og fortæller om fortrædelighederne ved samme lejlighed.

Da det er kommunen, der skal købe ejendommen, så kan vi ikke fastsætte prisen selv – eller bare aftale den med kommunen. Vurderingsstyrelsen skal godkende prisfastsættelsen og siden dagsordenen blev sendt ud, har Vurderingsstyrelsen udbedt sig en betinget købsaftale for at have et grundlag at tage stilling på. Vi har sammen med vores advokat og Næstved Kommune i første omgang givet dem en tilkendegivelse fra Næstved Kommune om, at man er indstillet på at overtage ejendommen til den opgjorte restgæld. Og håber, at det er nok. Komplikationen er, at Vurderingsstyrelsen skal sikre sig, at kommunen hverken betaler for lidt eller for meget for ejendommen, men det er jo ikke let at afgøre handelsværdien af en ejendom af den karakter.

RW vil gerne have besked ved en besigtigelse.

Der er lidt begyndende udfordringer omkring de mange ukrainske flygtninge, der er placeret i bebyggelsen. RW vil kontakte kommunen omkring fremtiden, og om hvor længe afdelingen skal forvente at kommunen bruger bebyggelsen til Ukrainske flygtninge.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Tages til efterretning.

Ad 7 Energisituationen og energipriserne

Drøftelse af energisituationen.

RS opfordrede til ro på omkring de stigende energipriser på især gas, de er nu faldet en del igen.

Der var en debat omkring skift af udendørslamper, disse skiftes løbende – der er dog nogle hvor vi ikke kan få reservedele til, så i nogle tilfælde vil der være forskellige udendørslamper i en overgangsperiode.

Det blev også nævnt, at den enkelte lejer kunne gøre meget selv for at spare på sit energiforbrug, men man skal dog være opmærksom på, at der ikke kommer fugt i lejemålet og hermed også skimmelsvamp.

Det er meget individuelt omkring energipriser og stigning i disse, så beboerne opfordres til at kontakte Forbrugsafdelingen, hvis de ønsker af forhøje deres a-konto betaling.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Tages til efterretning.

Ad 8 Eventuelt

MK orienterede kort om Penneo (elektronisk underskrift). Det går rigtig godt og bestyrelserne er glade for systemet, vi vil også bruge det til underskrift på referater fra organisationen m.v.

Datoer for kommende bestyrelsesmøder:

Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00 (ordinært regnskabsmøde)
Brogade 6, 4700 Næstved og efterfølgende middag på Vinhuset

Tirsdag den 29. november 2022, kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)
Hotel Kirstine, Købmagergade, 4700 Næstved
Bestyrelsen mødes kl. 16.00 på Hotel Kirstine, lokale: Samsø

Referat underskrives via Penneo af:

Roy Stange
Formand

Line Johansen
Næstformand

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.”

Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-154321526223

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-10-28 11:57:12 UTC



Line Johansen

Underskriver

Serienummer: edd41d7a-75dc-45c9-92fe-c0696805feb2

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-10-28 12:14:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>