

Referat organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 15. november 2022, kl. 17.00. Brogade 6, 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 deltog:

Forretningsfører Michael Keis, Steen Andersen, sekretær Tina Just.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra 18. oktober 2022
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
5. Udlejningssituationen
6. Nybyggeri/renovering
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Valgt som dirigent: Roy Stange

Valgt som referent: Tina Just

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 18. oktober 2022

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Referat godkendt.

Er underskrevet via Penneo, og er uploadet på hjemmesiden.

Ad 3 Meddelelser fra administrationen

Michael Keis:

Referat og kopi af helhedsplanen fra byggemøde i Gelsted er omdelt til alle. Giver et godt indblik i sagen.

Familieferie 2023

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også søgt midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond, til at sørge for ferie for udsatte familier i 2023. Det forventes, at der i december kommer svar på Lejerbos ansøgning.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max. 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen støtter projektet, såfremt Lejerbo tildeles midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond i lighed med tidligere år.

Beslutning:

Organisationen beslutter at projektet fortsat støttes.

Sag boligretten/Beboerklagenævnet:

Der er en lejer på Kastanievej der har indbragt en sag omkring forbrug i boligretten. Der har været afholdt et indledende retsmøde og med baggrund i det møde har lejer trukket sagen. Vi afventer den endelige afgørelse fra retten. Sag ligger pt. i Beboerklagenævnet vedr. samme beboer.

Grundejerforening i Tappernøje:

Efter en meget lang proces og godt arbejde fra vores jurist, ser det nu ud som om vi kan lande en aftale omkring udtrædelse af Grundejerforening i Tappernøje, proces pågår fortsat.

RS: organisationen ønsker generelt ikke medlemskab af grundejerforeninger, hvor det er det enkelte lejemål der skal være medlem.

JC: Lejerbo skal have deres andel af formuen i grundejerforeningen, hvis udtrædelse godkendes.

Seniorbofællesskaber:

På et af vores tidligere bestyrelsesmøder drøftede vi udfordringer ifm. bofællesskaber, hvor beboerne ikke kan blive enige om deltagelse i de sociale aktiviteter, ikke ønsker at deltage og i nogle tilfælde ikke vil betale til de sociale aktiviteter.

Vi aftalte, at jeg gav en redegørelse omkring muligheder m.v. i sådanne konflikter, så den får I her:

Nogle afdelingsbestyrelser forsøger at få administrationen til at presse lejerne til at deltage i fællesskabet, og måske naturligt når der er tale om et bofællesskab. Afdelingsbestyrelsens beføjelser og indflydelse rækker dog kun til udvælgelsen af, hvem de mener vil passe ind i bofællesskabet. Det er derfor kun på udlejningsområdet, at der er særlige regler for bofællesskaber. Når først boligen er blevet tildelt, vil opsigelses- og ophævelsesmulighederne være de samme som for alle andre typer almene boliger.

Vores jurist skriver:

Det er dog ikke utænkeligt, at beboerklagenævnet i første omgang vil behandle spørgsmålet om deltagelse i fællesarrangementer, hvis I indbringer den som en husordensag efter almenlejelovens § 83, jf. § 81, men nævnet vil meget hurtigt nå frem til, at der ikke er tale om en overtrædelse af husordenen og vi vil derfor ikke få medhold, hvis ikke sagen allerede på forhånd afvises.

MHK: Det er aftalt med RS at sag vedr. Elleparken indbringes for Beboerklagenævnet. Sagen skal prøves af, da det kan ødelægge bofællesskaberne, når beboerne ikke indgår i det fællesskab, man indvilliger i, når man flytter ind sådan et sted.

Der er i organisationsbestyrelsen enighed om, at det skal være forpligtende at være beboer i et seniorbofællesskab, og at sagen derfor skal prøves. Om nødvendigt kan sagen bringes videre ad politisk vej.

LJ: på Lejerbos bestyrelsesseminar var der indlæg fra Ældresagen, som havde en lidt anderledes vinkel på forpligtelserne i et bofællesskab. Der er fokus på at de ældre gerne vil være sociale i det omfang man har tid og kræfter til det.

Omkring opkrævning til sociale aktiviteter:

Vi kan undgå tvister omkring betaling, hvis beløbet indarbejdes i afdelingens budget og således bliver en del af lejen.

Driftschef Morten Lundsteen har på alle budgetmøderne med bofællesskaberne anmodet om, at vi fik indarbejdet det beløb bestyrelsen opkræver til sociale aktiviteter, i afdelingens budget. Alle har dog meldt tilbage, at det ønsker de ikke. De fleste med den argumentation, at det ikke giver udfordringer i afdelingen.

Styringsdialogmøde:

Der har den 3. november 2022 været afholdt styringsdialogmøde med kommunen hvor RS og MHK deltog.

Mødet forløb godt, ros fra kommunen og Lejerbo omkring godt samarbejde. Dog har vi gjort opmærksom på, at vi ikke vil løfte kommunens ansvar omkring beboergruppen på Sneppevej, som kommunen har anvist.

RS: er ikke tilfreds med kommunens håndtering af sagen på Sneppevej. Det er én person der styrer afdelingen, som er belastet af beboere, der har det svært socialt- og psykisk.

Alle boligorganisationerne er i gang med at udarbejde udkast til en fælles udlejningsaftale med kommunen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 1/7 2022 – 30/6 2023 budgetteret med 116 t.kr. til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Næstved.

Beslutning fra regnskabsmødet 24. november 2021

Vederlag skal deles i 9 andele hvoraf 2 går til næstformanden, og 1 andel til øvrige medlemmer, bortset fra formand Roy Stange.

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter fordeling af vederlag for indeværende regnskabsperiode 1/7 2022 – 30/6 2023

Beslutning:

Gældende frem til 30.06.22: Vederlag skal deles i 9 andele hvoraf 2 går til næstformanden, og 1 andel til øvrige medlemmer, bortset fra formand Roy Stange.

Gældende fra nyt regnskabsår pr. 01.07.22: Vederlag skal deles i 10 andele hvoraf formanden får 2 andele, øvrige bestyrelsesmedlemmer får hver 1 andel.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2021 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024.

Desuden er årsregnskaberne for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2023 – 30/6 2024 og dels tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal, samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Rikke Daugstrup, økonomiafdeling - orienterede om regnskab og budget:

I indeværende år har boligorganisationen et driftsunderskud på kr. 747.041. Underskuddet er dækket af arbejdskapitalen.

Underskuddet opstår da der har været en negativ forrentning på 801 t.kr af organisationens egenkapital. Tilsvarende underskud ses i alle organisationer og i hele branchen. Skyldes hovedsageligt negative renter/kursændringer på obligationer. Nylig ændring i lovgivningen betyder, at underskud på grund af negative renter, fremadrettet konteres i balancen under henlæggelser.

Næstved-afdelingerne plejer at komme ud med overskud, men i år kommer ca. 75% ud med underskud, hvilket hovedsageligt skyldes øgning på renovationsudgifter og de førnævnte renteudgifter/kursændringer. Renovationsudgifterne er pt. dyrere i Næstved end i flere andre byer.

MHK: forklarer de øgede renovationsudgifter i Næstved med, at Næstved Kommune er langt fremme ift. affaldssortering, og at det derfor har betydet betydelige investeringer for kommunen.

Dispositionsfonden:

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for kr. 13.453.000 fra dispositionsfonden.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. juni 2022 udgør kr. 41.286.055, svarende til kr. 19.440 pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfonden, når dispositionsfondens disponible del udgør under kr. 5.826 pr. lejemålsenhed.

Budget:

Niveau som foregående 3 år holdes.

Budgetterne overholdes normalt, men de renteudgifter vi blev mødt med i år, kunne ikke forudses.

Arbejdskapitalen:

Det ser fornuftigt ud. Der bruges meget til helhedsplanerne, der er pt. 7 stk.

Arbejdskapitalens disponible del pr. 30. juni 2022 udgør kr. 6.568.398, svarende til kr. 3.093 pr. lejemålsenhed.

Der kan ske bidrag fra afdelinger til arbejdskapitalen, når arbejdskapitalens disponible del udgør under kr. 3.188 pr. lejemålsenhed.

Trækningsretten:

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for kr. 5.402.000 fra egen trækningsret.

Vedr. blandt andet helhedsplaner i afd. 065-0 Præstøvej, 182-1 Skovparken, 185-0 Gelsted 191-0 Svendborgvej, 195-0 Tappernøje og 193-0 Mogenstrup.

Afdeling 182-1, Skovparken

Der er udarbejdet udkast til byggeregnskab (Skema C) som er hos revisionen. Når regnskabet er godkendt af revisionen, skal det indsendes til kommunen.

Regnskabsafdelingen og byggeafdelingen er i gang med at finde en løsning omkring den endelige finansiering sammen med LBF. Som tidligere præsenteret for bestyrelsen, har der været en del ekstraudgifter i forbindelse med renoveringsprojektet.

Vi forventer ikke at det vil betyde ekstraordinære lejestigninger i boligafdelingen for lejerne og men vi må forvente, at LBF kræver at en del af udgifterne dækkes via organisationens dispositionsfond som beskrevet i tidl. godkendt redegørelse fra LBF.

MHK: Overskridelsen på byggesagen er tidligere godkendt af organisationsbestyrelsen.

LS: oplyste at bestyrelsen tidligere har godkendt merudgifter på ca. 19 millioner kroner.

MHK: det endelige resultat foreligger først når Skema C er godkendt. Der er pt. ca. 41 millioner kr. i dispositionsfonden.

MHK: afdelingens driftsoverskud flyttes til reguleringskonto. Skal blandt andet bruges til reetablering efter containerne er flyttet (RS).

RD: Budgettering i afdeling 182-1 har været vanskelig, da beboere er varslet lejestigninger løbende.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokolat.

Afdeling 222-0, Brandtsgade

Til revisors fremhævelse bemærker af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 222-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Bemærkning revisionsprotokolat:

Bemærkning vedr. afd. 222-0 Brandtsgade pga. for små henlæggelser, det er der taget hånd om nu.

Det forventes ikke, at der er afdelinger der får bemærkninger i revisionsprotokolat til næste år.

Afdelingsbudgetter

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
065-0	Præstøvej	Familiebolig	731,04	739,36	8,32	1,14%
102-0	Manøvej	Familiebolig	749,33	763,92	14,59	1,95%
155-0	Manøhytten	Institution	1.246,64	1.313,34	66,70	5,35%
181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	981,65	991,34	9,69	0,99%
181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1.064,85	1.074,56	9,71	0,91%
181-1	Søbo	Ældrebolig	1.156,11	1.179,52	23,41	2,03%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	972,15	972,15	0,00	0,00%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	922,89	922,89	0,00	0,00%
185-0	Gelsted	Familiebolig	870,17	879,03	8,86	1,02%
185-0	Gelsted	Ældrebolig	1.030,00	1.038,87	8,87	0,86%
191-0	Svendborgvej	Familiebolig	917,05	936,74	19,69	2,15%
193-0	Mogenstrup	Familiebolig	910,16	934,42	24,26	2,67%
193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	864,80	889,32	24,52	2,83%
193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1.134,00	1.158,27	24,27	2,14%
195-0	Tappernøje	Familiebolig	941,42	951,16	9,74	1,03%
195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	913,45	923,13	9,68	1,06%
207-1	Herlufmagle, Birkevænget	Familiebolig	884,10	897,02	12,92	1,46%
219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	927,76	948,93	21,17	2,28%
220-0	Grønnegade	Familiebolig	960,26	980,37	20,11	2,09%
222-0	Brandtsgade	Familiebolig	941,96	976,52	34,56	3,67%
227-0	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	955,20	961,52	6,32	0,66%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	815,61	821,75	6,14	0,75%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1.064,08	1.070,39	6,31	0,59%
261-0	Egelund	Ældrebolig	1.059,20	1.090,53	31,33	2,96%
263-0	Hyllinge	Familiebolig	844,11	864,91	20,80	2,46%
268-0	Lynæsvej	Familiebolig	871,76	893,25	21,49	2,46%
286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	802,94	816,20	13,26	1,65%
319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	942,54	962,48	19,94	2,12%
319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	823,96	843,84	19,88	2,41%
338-0	Birkevænget, Birkevang	Ældrebolig	1.148,88	1.171,30	22,42	1,95%
370-0	Regnbueparken	Familiebolig	971,02	994,41	23,39	2,41%
370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	828,17	851,56	23,39	2,82%
399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	921,95	928,72	6,77	0,73%
399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	846,72	853,72	7,00	0,83%
493-0	Kirkestræde	Familiebolig	899,63	922,94	23,31	2,59%
538-0	Havnen	Familiebolig	822,09	838,90	16,81	2,04%
539-0	Stenskovvej, Holmegaardsvej, Næstvedvej	Ældrebolig	887,60	918,90	31,30	3,53%
577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	905,01	924,41	19,40	2,14%
728-0	Elleparken	Familiebolig	1.001,13	1.032,54	31,41	3,14%
728-1	Skovburren	Familiebolig	906,25	917,39	11,14	1,23%
740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1.204,15	1.228,21	24,06	2,00%
751-0	Røjlehaven	Familiebolig	1.037,14	1.052,56	15,42	1,49%
752-0	Skovbo	Familiebolig	1.028,16	1.046,41	18,25	1,78%

763-0	Vejgården	Familiebolig	1.042,68	1.060,07	17,39	1,67%
767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1.139,31	1.163,11	23,80	2,09%
767-2	Toksværdparken	Familiebolig	1.022,56	1.035,48	12,92	1,26%
789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1.123,46	1.138,23	14,77	1,32%
985-0	Agerhønevej	Familiebolig	946,58	972,36	25,78	2,72%
1238-0	Startbo Sneppevej	Familiebolig	986,04	994,60	8,56	0,87%

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger til dette punkt, og det konkluderedes,

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet,

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 155-0, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse,

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 155-0, hvor der ikke er afdelingsbestyrelse.

Ad 5 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 4.876 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, heraf er 3.089 aktive (SAP 07.10.22).

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 49.932 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero.

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1.432	9.525	12.453	5.546	232	29.188
Ekstern i bero	Familiebolig	879	6.055	9.103	3.800	119	19.956
Intern venteliste	Familiebolig	10	212	228	81	4	535
Intern i bero	Familiebolig	5	105	117	26	0	253
		2.326	15.897	21.901	9.453	355	49.932

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 188 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.774 familieboliger svarende til en fraflytningsprocent på 10,6 (SAP 07.10.22)

Der har i alt været 265 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.104 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 12,6 (SAP 07.10.22).

Udlejningssituationen i Lejerbo Næstved er god og der er en lang venteliste.

Ad 6 Nybyggeri/renovering

Vedr. muligt nyt nybyggeri:

Brøderupvej i Tappernøje:

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 drøftelserne gav 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.

Vi har den 12. oktober 2022 modtaget meddelelse fra Næstved Kommune om, at man finder projektet på Brøderupvej i Tappernøje mest interessant og udbeder sig nærmere drøftelser herom. Projektet i Lov er fortsat også en mulighed, drøftelser med Næstved Kommune pågår.

MHK: det er vanskeligt at sige hvor realistiske de to projekter er.

CVB: befolkningstallet stiger jævnt i Næstved Kommune. For kommunen er det mest rentabelt med bygning af private boliger ift. almene boliger. Kommunen bruger pt. mange penge på etablering af det nye svømmehalsområde.

MHK: kommunen har ikke fravalgt almene boliger, der er et par projekter i kommunen der pågår.

RS: Den tidligere Mogenstrup Kro kunne fortsat være interessant ift. nye boliger. Det nye område ved Stenlængegårdsvej er ligeledes interessant.

Indstilling:

Tages til efterregning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Vedr. Renoveringer:

Afdeling 065-0 Præstøvej:

Den 8. december 2021 blev der stemt ja til helhedsplanen på et besluttende afdelingsmøde. Siden har vores rådgivere været i gang med projekteringen af helhedsplanen.

Efter dialog med Banedanmark, blev vi nødt til at fremskynde udskiftningen af de vinduer der vender mod banelegemet, og som Banedanmark yder støtte til. Vi valgte derfor at tage denne del ud af projektet og gennemføre den som en forbedringssag, i byggeafdelingen, hvorfor organisationsbestyrelsen har ydet økonomisk hjælp hertil, indtil vi modtager Banedanmarks støttetilsagn, hvilket de først udbetaler, når alle arbejder er færdige, og Banedanmark har besigtiget projektet.

Ros til Marianne fra udlejningen og til Integrationen i Næstved kommune, der meget hurtigt var behjælpelige ifm. problemer med beboere, der ikke talte dansk.

Afdeling 102-0 Manøvej:

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. Herefter vil budgettet blive endeligt opdateret, hvorefter vi skal have et gennemgangsmøde med LBF, så fordeling af støttede og ustøttede poster bliver godkendt. Herefter laves et anlægsbudget/huslejberegning, vi kan benytte til det forestående orienterende og besluttende afdelingsmøde, der skal afholdes i indeværende år.

Afdeling 182-1 Skovparken:

Om projektet:

Arbejderne har omfattet total indvendig nedrivning af stueetager og delvis 1. sal på de blokke hvor boligerne har 1. sal. Efterfølgende skiftes bundrem og der skimmelsaneres i krybekældre, som fyldes op, isoleres og får udlagt nyt terrændæk med gulvarme.

Projektet, i alt 211 rækkehuse, er opdelt i 7 etaper hvoraf etape 1 og 4 er med 1. sal.

Etape 1-3 er Skovstjernevej, etape 4-6 er Skovsyrevej, og etape 7 omhandler 20 boliger på Kastanjevej.

Tidsplan:

Byggeriet, som startede op i juni 2019, har haft etapevis aflevering af de første 6 etaper og en samlet aflevering af hele byggeriet den 24. januar 2022.

De sidste beboere, der var genhuset, flyttede tilbage til deres boliger 17. december 2021, hvorefter entreprenøren kunne begynde at demontere pavillonerne primo januar 2022.

Grundet den samlede AB92 aflevering i januar 2022, var reetablering af terræn sat til at skulle være færdigt 2. maj 2022.

Desværre viste det sig, at der var en twist mellem entreprenøren og leverandøren af pavillonerne, som Lejerbo ikke juridisk havde indflydelse på, trods utallige forsøg på at henvise til, at de to parter økonomiske twister var Lejerbo uvedkommende.

Demonteringen af pavillonerne blev derfor først påbegyndt ultimo juni 2022 med efterfølgende reetablering af terræn medio august 2022. Entreprenøren har ultimo september 2022 meddelt, at nu er der også sået græs og dermed er reetableringen afsluttet.

Planlægningen af 1. års gennemgangen er i den indledende fase og udføres i januar 2023.

Næstved kommune har givet tidsfristforlængelse med hensyn til indsendelse af skema C til 30. november 2022.

Økonomi:

De fleste fremstillede ekstrakrav var færdigbehandlede inden den samlede aflevering, men grundet twisten mellem entreprenøren og leverandøren af pavillonerne, har det ikke været muligt at få afsluttet den sidste økonomi endnu.

Det forventes dog fortsat, at de samlede ekstraarbejder kan dækkes af sagens reguleringskonto, og at den besluttede huslejestigning på 26% kan fastholdes efter byggeregnskabet ved skema er indsendt til Næstved Kommune.

Afdeling 185-0, Gelsted:

Helhedsplanen er færdigprojekteret og hovedentreprenør ved Hansen og Andersen er fundet. Udførelsesplansplanen er ændret, således at køkken- og badeværelsesrenovationer er flyttet til efter nytår.

Der er ikke forudsat genhusning, men der er dog nogle beboere, der fordrer en genhusning, op til 7 lejemål.

Der opstilles køkken- og bade/toiletvogne. Beboere har insisteret på, at der stilles en toiletvogn til rådighed pr. bolig.

Der pågår arbejder ved Helgesvej 105 med jordarbejder og forberedelse til vindues- og tagudskiftning.

Driftsbygningen på adressen er nedtaget, og en ny under opførelse.

To tomme bygninger på adressen Bakkedraget 54 – 56 skal ombygges og arbejdet pågår.

Skema B godkendelse hos kommunen	juni 2022
Opstart af byggesag	august 2022
Aflevering af byggesag	januar 2024

Afdeling 191-0 Svendborgvej:**Om projektet:**

Blok 10 og 11 skal have udskiftet installationer i kældre og jord, renovering af altangange, udskiftning af vinduer mod haveside, renoveret terrassedøre samt isoleret gavle.

Blok 12 og 13 skal omdannes til tilgængelighedsboliger, nye udestuer, renovering af altangangene, isoleret gavle.

Rækkehusene skal have skriftet vinduer og døre, samt omlagt et af tagene.

Projektet har afventet, at der blev indgået en rammeaftale for totalrådgivning. Denne er nu indgået og projektet er bemandet med rådgivere fra Arkitema A/S og COWI.

Byggeudvalget har haft enkelte udskiftninger siden dispositionsforslaget men projektet kører med faste byggeudvalgsmøder, der indkaldes efter behov og jf. tidsplanen.

Der er udført kortlægning af eventuel bygningsforurening samt undersøgelse af de konstruktive forhold i etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal for at have det rigtig grundlag til grundlag i forbindelse med projekteringen af tilgængelighedsboligerne i blok 12 og 13.

Tidsplan:

Projekteringen er planlagt til at have følgende faser:

Aflevering af projektforslag – ultimo oktober 2022

Myndighedsprojekt – ultimo november 2022

Udbudsprojekt ultimo – januar 2023 – juni 2023

Godkendelse af skema B – juli 2023 – ultimo september 2023

Udførelse oktober 2023 – ultimo februar 2025

Økonomi:

Grundet situationen i markedet er materialepriser steget betydeligt siden skema A blev godkendt af afdelingen.

Der pågår dialog med Landsbyggefonden omkring hvordan vi skal forholde os til de stigende priser, men indtil videre har Landsbyggefondens holdning været, at de ikke vil forholde sig til nogle budgetter mellem skema A og skema B, men først når der har været afholdt licitation lige inden skema B.

Projekteringen fortsætter derfor frem til afholdt licitation inden det kan afgøres om den godkendte økonomi ved skema A kan holdes.

Afdeling 193-0 Mogenstrup:

Vi har fået myndighedernes tilsagn og helhedsplanen er godkendt af beboerne i Mogenstrup.

Renoveringsarbejderne i Mogenstrup og Tappernøje er planlagt at blive udført under samme paraply, da de arbejder der skal udføres i stor udstrækning er ens, og da ombygning til tilgængelighedsboliger skal udføres på samme hustype i begge afdelinger. På grund af gentagelseeffekt forventes en besparelse i både projektering og udførelse.

Efter WFP's afslutning af byggeprogrammet, har vores nye samarbejdspartnere fra Arkitema/Cowi, der vandt rammeaftalen med byggeafdelingen, gennemgået alle de dokumenter der lå til grund for byggeprogrammet. Arkitema/Cowi har efter projekteringen, udarbejdet et projektforslag jeg modtog d. 30. august 2022 til granskning. Arkitema/Cowi er nu i gang med forprojektet, inden der laves hovedprojekt, før projektet går i udbud.

Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje:

Se venligst under afdeling 193-0 Mogenstrup. Renoveringsarbejderne i Mogenstrup og Tappernøje er planlagt at blive udført under samme paraply.

Ad 7 Eventuelt

Markedsføring

Debat om markedsføring af Lejerbo. Behovet er ikke stort, da ventelisten på boliger er lang. Der annonceres med en lille profilannonce hver 14 dag i Ugebladet. Organisation finder at annonceringen bør fortsætte.

Opdatering af fotos fra afdelinger

JC: ønsker nye billeder af afdelingerne/boligerne til upload på hjemmesiden.

MHK: send besked til regionskontoret med specifikke ønsker, så kigges der på det.

Digitale underskrifter

Penneo giver pt. udfordringer for et enkelt organisationsbestyrelsesmedlem. Øvrige medlemmer synes at systemet er velfungerende.

TDC fibernet

JC: spørger ind til samarbejde med TDC.

MHK: forklarer baggrunden for valg af TDC som udbyder af fibernet. TDC tilbød, som eneste udbyder, at skyde fibernet ind i samtlige afdelinger, uanset hvor de var beliggende.

TDC er ikke eneudbyder, der kan frit indgå aftaler omkring øvrige fiberudbydere.

Affaldssortering

STA: på sigt sanktioneres afdelingerne, når affald ikke er sorteret korrekt. Det er fællesskabet der skal betale regningen. Det kan derfor være en fordel for fællesskabet, hvis boligerne har egne containere, så ekstra-regningen lander rettet sted.

Repræsentantskabsmødet 29. november 2022

MHK: Naboskab er et interessant emne til repræsentantskabsmødet.

Gurli Mikkelsen fra afd. 102-0 Manøvej og MHK vil præsentere et lille indlæg på mødet omkring godt naboskab. Organisationsbestyrelsen bifalder dette.

Formøde 29/11 fra kl. 16.00 i lokale Samsø. Lokalet er tilgængeligt fra kl. 15.30

Der er stillet ét forslag til repræsentantskabsmødet.

Forslag fremsendes til repræsentantskabet den 16. november 2022.

Der er 3 medlemmer på valg.

Der informeres om, at der er tilkendegivelse om opstilling fra en beboerdemokrat.

Alle delegerede har stemmeret med én stemme hver.

RS: slutter mødet af med en positiv bemærkning om, at det har været et godt år i Lejerbo Næstved.

16.11.22

Tina Just, referent

Referat underskrives via Penneo af:

Roy Stange, formand og dirigent

Line Johansen, næstformand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Line Johansen

Underskriver

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

IP: 85.82.xxx.xxx

2022-12-05 14:33:03 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

Serienummer: be3de312-3155-48c5-b098-bcd3fb44006b

IP: 87.58.xxx.xxx

2022-12-05 16:15:54 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>