

**Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved  
Tirsdag den 16. august 2022, kl. 17.00. Fælleshuset Præstøvej, 4700 Næstved**

**Deltagere:**

Næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Rolf Voetmann, John Christiansen, Melanie Funch, Christian Von Benzon.

**Afbud:** Formand Roy Stange, Erik Gemmer, Palle Østergaard.

**Fra regionskontoret deltog:**

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

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet 17. maj 2022
2. Orientering fra
  - a) Formandskabet
  - b) Regionskontoret
  - c) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
3. Ændring af forretningsorden omkring underskrift på referat
4. Betalingskort til formand og næstformand
5. SMS-service
6. Afdelingerne
  - a) Afd. 065-0 Udskiftning af vinduer (tidl. godkendt pr. mail).
  - b) Afd. 185-0 Udskiftning af transformerstation ved Bakkedraget 24
7. Orientering omkring udbud
8. Orientering fra byggeafdelingen omkring nyt i vores LBF renoveringssager
9. Orientering fra byggeafdeling omkring nybyggerier
10. Eventuelt

**Ad 1 Godkendelse af referat fra mødet 17. maj 2022****Indstilling:**

Referat godkendes.

**Beslutning:**

Godkendt, er tidligere underskrevet.

**Ad 2 Orientering fra****a) Formandskabet**

LJ orientere om at Roy desværre måtte meddele afbud pga. sygdom.

Der har været afholdt et møde mellem Roy og administration omkring byggemuligheder i Brøderup og Lov, Yderligere information vedr. dette under punkt 9.

Bestyrelsen er i gang med planlægning af deltagelse i de kommende afdelingsmøder.

Tina Brorly har 40-års jubilæum den 30/8, der er modtaget en invitation til reception. Hvis muligt vil LS og RS deltage med en hilsen fra Lejerbo Næstved.

**b) Regionskontoret****Daglig drift**

Det går godt med den daglige drift i boligafdelingerne.

Som aftalt på et tidligere bestyrelsesmøde, har vi igangsat en undersøgelse/rapport om konvertering af gas til to afdelinger. Vi har endnu ikke modtaget oplæg fra rådgiver.

Bestyrelsen drøftede udfordringerne omkring de stigende energipriser, det er ikke kun gaspriserne der stiger men også elpriserne. Bestyrelsen følger udviklingen og der blev ligeledes givet udtryk for, at det var et positivt tiltag omkring fællesløsning med varmeløsning i Karrebæk, som også vores lejermål kunne deltage i.

**Udlejning**

Vi har en lang venteliste og ingen tomme lejermål.

Vi er i gang med drøftelser af en fælles udlejningsaftale med kommunen vedr. kombineret udlejning, da Bolig Næstved har et område (Vandtårnsparken) på listen for forebyggelsesområder.

Udlejningsaftalerne for vores bofællesskaber er godkendt af kommunen på byrådsmøde den 29. juni 2022.

**Ladestandere:**

Aftale med Clever for afdeling 102-0 og 182-1 er på plads. Vi forventer opsætning snarest. Clever afventer ekstra strøm, der er bestilt hos Andel.

**Sundhedshus Brøderup:** byggeafdelingen er i gang med en opdeling/salg sammen med kommunen. For at salget kan gennemføres skal lokalplan ændres, vi har godkendt at lokalplan tilrettes. Vores jurist i byggeafdelingen er i gang med en masse formalia som kræves, når en del af en boligafdeling sælges. Det er en lang og kompliceret proces, og der arbejdes både fra kommunen og Lejerbos side på at få sagen gennemført.

Bofællesskaber:

MK orienterede om, at vi ved de kommende budgetmøder vil forsøge at aftale med afdelingsbestyrelserne, at det beløb der opkræves til aktiviteter og drift af fællesskabet, indsættes i afdelingens driftsbudget således, at det bliver en del af huslejen.

I forbindelse med en sag omkring betaling af deltagelse i fællesskabet, har vi fået en udtalelse fra vores jurist omkring sanktionsmuligheder, når enkelte lejere ikke deltager i fællesskabet.

MK vil på et kommende møde fremlægge et notat til bestyrelsen for en nærmere drøftelse.

Bestyrelsen drøftede kort udfordringerne som nogle af bofællesskaberne har omkring manglende deltagelse i fællesskabet, og et muligt møde med bofællesskaberne omkring ovenstående, blev ligeledes drøftet.

CB foreslår en beboerundersøgelse om, hvorfor man har valgt at bo i bofællesskabet

Personale, nyansættelser og opsigelser m.v.:

Der har ikke været personaleændringer siden sidste møde.

**Effektivisering og udbud**

Vi er i løbende dialog med ejendomsfunktionærer og har fokus på håndværkerpriser. Vi er i gang med nyt udbud af håndværkerydelser, da de gamle udløber primo 2022, administrationen gav en orientering omkring udbuddet. (Se punkt 7)

**Udsendelse af materiale til møder**

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte at mest muligt materiale til organisationsbestyrelsen udsendes elektronisk og via mail.

Bestyrelsen har tidligere drøftet og besluttet at indkøbe iPad til alle. Der er i foråret indkøbt iPad til JC og RS. Det blev aftalt at MK sørger for indkøb af iPad til RV, MF, LJ og CB. iPad er organisationens ejendom og afleveres ved udtrædelse af bestyrelsen, dog afskrives de over 3 år.

Der var et generelt ønske fra bestyrelsen om, at hvert bestyrelsesmedlem fik tildelt en "Lejerbo" email adresse

**c) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon**

CB orienterede om byrådets godkendelse af forhold omkring 3 LBF-sager, samt ens fleksible udlejningsregler for organisationens bofællesskaber.

**Indstilling:**

Tages til efterretning

**Beslutning:**

Taget til efterretning

**Ad 3 Ændring af forretningsorden omkring underskrift på referat**

Af forretningsorden fremgår følgende:

§ 10. Referat af bestyrelsesmøder

Stk. 1. Der udarbejdes referat efter alle møder i organisationsbestyrelsen. Af referatet skal fremgå navne på både tilstedeværende og fraværende bestyrelsesmedlemmer. Desuden skal angives organisationsbestyrelsens beslutning vedrørende de enkelte sager.

Stk. 2. I det referat, der offentliggøres, **skal der** tages højde for sager behandlet på det lukkede møde.

Stk. 3. Organisationsbestyrelsesmedlemmerne skal snarest efter mødet have tilsendt referatet. Indsigelser og forslag til rettelser i referatet fra medlemmer, der har deltaget i mødet seneste 14 dage efter at man har modtaget det, skal fremsættes og behandles på næstfølgende bestyrelsesmøde under punktet "Godkendelse af referat".

Stk. 4. Referatet, med eventuelle rettelser, forelægges på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde til godkendelse, og underskrives derefter af de bestyrelsesmedlemmer, som har deltaget i mødet.

**Stk. 4 ændres til:**

Stk. 4 Referatet underskrives af formand og næstformand, hvis der ikke fremkommer indsigelser som beskrevet i stk. 3.

Referatet med eventuelle rettelser forelægges på førstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

**Indstilling:**

Godkendelse

**Beslutning:**

Godkendt

**Ad 4 Betalingskort til formand og næstformand**

For at undgå kontantudlæg, oprettes et betalingskort til formand og næstformand.

MK orienterede kort om forretningsgang m.v.

**Indstilling:**

Godkendes

**Beslutning:**

Godkendt

### Ad 5 SMS-service

Der var forud for mødet udsendt informationsmateriale.

Driftschef ML gav en orientering og præsentation om brug af SMS-system hos vores ejendomsfunktionærer og om omkostningerne til at varsle og kommunikere med beboerne i afdelingerne, f.eks. ved akut opståede udfordringer, orientering om håndværkere i afdelingen m.v.

Drøftelse af indgåelse af aftale med firmaet Blue Idea, der arbejder med kommunikation mellem forsyninger, kommuner, forbrugere og borgere. Blue Idea tilbyder produktet SMS-Service.dk.

Der var et spørgsmål om aftalen kunne opsiges og om vi overholdt GDPR reglerne. ML oplyser at aftalen kan opsiges og GDPR overholdes, vi vil fortsat anvende vores skriftlige information til beboerne.

#### **Indstilling:**

Aftale indgås med Blue Idea om SMS-Service.dk.

#### **Beslutning:**

Godkendt

### Ad 6 Afdelingerne

a) Afd. 065-0 Udskiftning af vinduer (tidligere godkendt pr. mail)

#### **Udskiftning af vinduer i afdeling Præstøvej**

#### **Godkendelse af projekt og finansiering - støttetilsagn fra BaneDanmark.**

Som det vil være bestyrelsens bekendt, så har det været en del af helhedsplanen for afdeling Præstøvej, at der skulle skiftes vinduer.

Der har været ført en række forhandlinger med BaneDanmark om støjsolering af facaderne mod banelegemet og disse forhandlinger har ført til en aftale med BaneDanmark om, at man har givet tilsagn om at refundere udgifter i størrelsesordenen 8,43 mio. kr. svarende til det, det koster at indkøbe og montere særlige støjvinduer.

Der er imidlertid knyttet den betingelse til tilsagnet, at arbejderne er afsluttet og byggeregnskab afleveret til BaneDanmark inden udgangen af november 2022.

Det betyder, at vi vil være nødt til at tage disse arbejder ud af helhedsplanen for at kunne forcere arbejdets udførelse.

Når arbejderne tages ud af helhedsplanen, så vil vi håndtere arbejdet som et almindeligt forbedringsarbejde.

Den samlede økonomi i sagen vil herefter se således ud

Håndværkeromkostninger	8.500.000 kr.
Udgifter til teknisk rådgivning	1.000.000 kr.
Uforudsete udgifter	500.000 kr.
Byggeadministration	275.000 kr.
I alt	10.275.000 kr.



I betragtning af sagens hastende karakter, så indstilles det, at Lejerbo Næstved af sin dispositionsfond yder et byggelån på kr. 10.275.000 til afdeling Præstøvej indtil arbejdets afslutning.

Når den endelige finansiering gennemføres ved hjemtagelse af refusion fra BaneDanmark, så indstilles det, at den endelige finansiering gennemføres således:

Behov	10.275.000 kr.
Hjemtagelse af refusion BaneDanmark	8.443.500 kr.
Rest	1.831.500 kr.

Dette beløb søges overført til helhedsplanen og indtil det kan ske, ydes det som et lån fra organisationens dispositionsfond.

#### Indstilling

- At vinduesudskiftning gennemføres som støjisolering.
- At organisationsbestyrelsen accepterer tilbuddet om refusion fra BaneDanmark.
- At der ydes et byggelån på 10.275 mio. kr. til afdeling Præstøvej indtil 30.11.2022.
- At "restfinansiering" ydes som et lån til afdeling Præstøvej indtil afviklingen kan indarbejdes i realisering af helhedsplanen.
- At lån i organisationens dispositionsfond ydes med samme rentesats som fondens indestående.

Punktet er tidligere godkendt pr. mail.

#### Beslutning:

Godkendt

#### b) Afd. 185-0 Udskiftning af transformestation ved Bakkedraget 24

Udskiftning af den næsten udtjente transformestation ved Bakkedraget 24, Herlufmagle med en helt ny ved siden af, for i fremtiden også at kunne sikre elforsyningsikkerheden.

For at skifte transformestationen skal der laves en ny tinglysning, samtidig skal den gældende tinglysning afnoteres. Såfremt vi finder en løsning, skal der underskrives tinglysningsdokumenter. Efterfølgende kan vi finde en passende lokation på matriklen sammen.

For at Nexel kan få udarbejdet tinglysningen, skal de bl.a. have afdelings- og organisationsbestyrelsens accept. Afdelingsbestyrelsen har allerede sagt ok., men vi skal også bruge organisationsbestyrelsens godkendelse, før direktionen kan give den endelige accept.

#### Indstilling:

Bestyrelsen godkender udskiftning af transformestation.

#### Beslutning:

Godkendt

### **Ad 7 Orientering omkring udbud**

Driftschef ML gav en orientering om de udbudsregler vi er underlagt at følge, og en orientering vedr. den nye runde af udbud vi lige har gennemført.

ML: Vi er omfattet af udbudspligten og den skal vi selvfølgelig overholde.

Indkøb er et vigtigt indsatsområde inden for optimering af den almene sektors drift, administration og byggeri. Optimering af indkøb slår igennem i effektiviseringstallene og ikke mindst på beboernes husleje. Vi køber ind for andre folks penge, så det er en pligt at købe strategisk og smart ind.

Vi har to muligheder:

1) Vi indhenter selv tilbud, med ekstern rådgiver, der bistår og forestår udbudsprocessen. Rådgiver starter helt forfra med analyser, udarbejdelse af udbudsmateriale, tilbudsindhentning, tildeling af leverandører mm. Organisationen må så betale og evt. fordele udgiften i afdelingerne. I Lejerbo Næstved indkøber vi for så meget, at en stor del af opgaverne skal i EU udbud.

2) Vi benytter os af Almen Indkøb, Typisk advokatfirma, der bistår Almen Indkøb med udbudsprocessen. Der tages udgangspunkt i tidligere materiale, med eventuelle tilpasninger. Finansieres via udført arbejde – de 3%.

Vi har lige gennemført 3. gang (rul) Almen Indkøb udbud, hvor der er 3 kriterier

- Priser pr. time
- Kvalitet
- Samarbejde

Bestyrelsen har tidligere vedtaget en indkøbspolitik hvor vi bruger Almen Indkøb mest muligt, dog kun der hvor det giver mening, ellers lokale udbud.

I de tilfælde hvor vi ikke bruger Almen Indkøb, indhenter vi flere priser fra håndværkere på konkrete arbejder, altid i udbud til flere leverandører.

Det er meddelt fra vores udbudsjurister, at sum af indkøb regnes for hele organisationen (Lejerbo Næstved) og at de fleste udbud så vil være EU udbud, da vi overskriver den tærskelværdi der for EU-udbud. Dette kan i yderste konsekvens medføre at vi ved lokale udbud, ikke følger denne vejledning, når vi blot indhenter lokale tilbud.

Bestyrelsen skal være opmærksom på at dette i yderste konsekvens kan medføre en klage omkring udbudsform og evt. erstatning.

#### **Indstilling:**

Tages til efterretning

#### **Beslutning:**

Taget til efterretning

### **Ad 8 Orientering fra byggeafdelingen omkring nyt i vores LBF renoveringssager**

#### **065-0 Præstøvej**

Kontrakten med entreprenøren er underskrevet. Arbejderne med udskiftning af vinduerne opstartes i uge 36.

Der blev udsendt beboerorientering i uge 30-32, således at beboerne er informeret om det fremskudte arbejder og de berørte lejere er blevet varslet.

**102-0 Manøvej**

Intet nyt

**182-1 Skovparken**

Pavilloner er nu nedtaget og fjernet fra området. Reetableringen af terrænet opstarter mandag i uge 28, men såning af græs vil først blive til efteråret når det er sæson for græssåning. Der pågår stadig udbedring af enkelte mangler. Der er fokus på at det bliver afsluttet nu.

**185-1 Gelsted**

Kontrakten med entreprenøren er underskrevet og der forventes opstart primo august. Lene har midlertidigt været projektleder på sagen efter Metin er stoppet. Henrik Aabye, der startede i BYG 1. august 2022, vil blive ny projektleder på sagen. Overdragelse af sagen vil pågå i august måned.

**191-0 Svendborgvej**

Der vil i august måned skulle foretages en destruktiv undersøgelse af etageadskillelsen mellem 1. og 2. sal for at undersøge hvordan faldstammer er udarbejdet, samt hvilken type dæk der er i adskillelse. Ydermere vil der også i august/september skulle foretages prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer. Forundersøgelserne bliver varslet efter sommerferien.

**193-0 Mogenstrup**

Der vil i august/september skulle foretages prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer. Forundersøgelserne bliver varslet efter sommerferien. LS påpegede at der allerede var udarbejdet diverse undersøgelser af tidligere rådgiver. LG oplyste, at der var tale om yderligere miljøundersøgelser, for at minimere risikoen for uforudsete ekstraudgifter og tidsforlængelser i projektet.

**195-0 Tappernøje**

Der vil i august/september skulle foretages prøver for at lave en mere detaljeret kortlægning af miljøfarlige stoffer. Forundersøgelserne bliver varslet efter sommerferien.

**Ad 9 Orientering fra byggeafdelingen omkring nybyggerier**

Vedrørende Byggeri Manøvej 21 til 23 har vi fået en tilkendegivelse fra grundejer om, at Næstved Kommune har vist interesse for, at der i rammelokalplanen, som er ved at blive udarbejdet, nævnes almene boliger opført af Lejerbo Næstved. Vi har skrevet en ikke alt for bindende hensigtserklæring om, at vi vil være indstillet på at købe grunden, såfremt kommunalbestyrelsen giver os tilladelse hertil og godkender opførelse af almene boliger.

Herudover har vi modtaget henvendelser om to jordstykker i Brøderup, som vi er ved at undersøge nærmere og tilsvarende om et areal i Lov.

På mødet blev der omdelt en redegørelse fra byg.

Administrationen arbejder videre på undersøgelser vedr. de nævnte projekter.

**Beslutning:**

Taget til efterretning



**Ad 10 Eventuelt**

CB: Der var udsendt et budget, skal det godkendes.

MK: Organisationsbudget anvendes som baggrundsmateriale til alle afdelingsbudgetterne som vi pt er i gang med, så hvis der er markante ændringer, skal det meldes ind ellers vil vi gennemgå budgettet på vores årlige regnskabsmøde, her kan der så kun foretages småjusteringer indenfor det udsendte budget. Det udsendte følger tidligere års vedtagne budgetter, og er fremskrevet med en forventet pristalsudvikling.

RV: nyt omkring salg til kommunen af sundhedscenter. MK: vi har fået oplyst fra ministeriet at der ikke er nogle genveje, men at hele processen skal igennem omkring salget – Emil og Esben fra Byg er i gang.

JC: påpegede at bestyrelseshonorar blev modregnet i offentlige ydelser.

LS: ny lovgivning er på vej omkring modregning.

**Datoer for kommende bestyrelsesmøder:**

Tirsdag den 18. oktober 2022, kl. 17.00 (ordinært bestyrelsesmøde og med orientering/deltagelse fra byg)  
Mødested: Beboerhuset i Lov

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

Dato: 29.08.22



Formand, Roy Stange



Næstformand Line Johansen

