

Referat organisationsbestyrelsesmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 10. oktober 2023, kl. 17.00. Fælleshuset Præstøvej, Næstved

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Rolf Voetmann, John Christiansen, Kim Nielsen, Palle Østergaard, Erik Gemmer

Afbud:

Christian Von Benzon

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, Lene Gertsen fra Byg

Dagsorden, rettet 02.10.23:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet 15. august 2023
3. Kort orientering fra
 - Formandskabet
 - Regionskontoret
 - Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - Næstved kommune v/Christian Von Benzon, udgår
4. Afdelingerne
 - Tilskud gulv, afd. 740-0 Spiræavej
5. Renoveringssagerne
 - Igangværende sager:
 - 185-0 Gelsted
 - Kommende sager:
 - 065-0 Præstøvej
 - 102-0 Manøvej
 - 191-0 Svendborgvej
 - 193-0 Mogenstrup
 - 195-0 Tappernøje
6. Nybyggeri
 - Orientering fra byggeafdelingen om nye byggesager og fremdrift i sagerne
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent Roy Stange

Referent Michael Keis

Ad 2 Godkendelse af referat fra mødet 15. august 2023

Referat er udsendt uden bemærkninger og er underskrevet af formandskabet.

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Kort orientering, da det er et bestyrelsesmøde med fokus på byg**a) Formandskabet**

RS orienterede omkring møder siden sidst, herunder afd. 193-0 Mogenstrup hvor en tidligere afdelingsformand er voldsomt utilfreds med den nuværende afdelingsbestyrelse og organisationsformanden.

Ligeledes er der jævnligt samtaler med beboere fra Snejpevej omkring en del forskellige forhold.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Regionskontoret**Afd. 182-1 Skovparken**

Kort opdatering på sag vedr. husorden/maling af hegn.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde 28. september 2023, hvor udkast til revideret husorden blev godkendt.

Afd. 193-0 Mogenstrup

Vi har modtaget et omfattende materiale omkring forslag til afdelingsmødet fra tidligere bestyrelsesmedlem og nuværende lejer. Materialet er udsendt til formandskabet sammen med det materiale der udsendes til afdelingsmødet.

På afdelingsmødet 11.10.23 vil en repræsentant fra Tilsynet i Næstved Kommune deltage. Ligeledes deltager jurist Rasmus Vadskær fra Lejerbo. Rasmus Vadskær vil blive foreslået som dirigent på mødet.

Formandskabet har godkendt at tilsyn og Rasmus Vadskær deltager i mødet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

Mødet den 29. august var et temamøde med orienteringspunkter til hovedbestyrelsen.

- Halvårsregnskabet ser ikke godt ud. Det er primært byggeafdelingen – der på grund af forskydninger – ikke når de budgetterede honorarmidler.
- Status for kapitalforvaltningen er, at det ser lidt bedre ud nu, der opnås større afkast end tidligere.
- Udlejningssituationen er gået den forkerte vej; det er de kendte områder, der giver udfordringer.
- Der blev orienteret om sagen i Borgergården, som kan have betydning for andre afdelinger med hjemfald. Retssag mod Borgergårdens bestyrelse – Lejerbo adm. Organisationen afventer afklaring før fremtidig aftale.
- IT-sikkerhed og beredskabsplaner blev gennemgået.
- Retningslinjer for hædring af beboerdemokrater blev gennemgået.

Den 5.-6. september var hovedbestyrelsen på den årlige besigtigelsestur, som i år gik til Nyborg og Odense. Dette er refereret i Beboerdemokraten dateret september 2023.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

Punkt udgår grundet afbud.

Ad 4 Afdelingerne

Afd. 740-0 Spiræavej

Tilskud fra dispositionsfond til gulv, afd. 740-0 Spiræavej

Gulvet i fælleshuset er medtaget og trænger til en udskiftning.

Afdelingen er belastet af en forholdsvis høj husleje samt allerede høje hølæggelser

Der er indhentet to tilbud på ny gulvbelægning. To alternativer.

Tilbud 1 omhandler udskiftning af trægulv til ny banevare som Pergo, i alt kr. 160.250 (bilag vedlagt oplæg)

Tilbud 2 omhandler udskiftning af trægulv og etablering af nyt klinkegulv, i alt kr. 145.000 (bilag vedlagt oplæg)

Indstilling:

Godkendes.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte tilskud fra dispositionsfonden, beløb svarende til tilbud på kr. 160.250.

Ad 5 Renoveringssagerne v/BYGIgangværende sager

a) 185-0 Gelsted

1 Siden sidste information	<p><i>Der er engagerede beboere, der gerne følger byggeprocessen.</i></p> <p><i>Denne byggesag gennemføres uden genhusning. Dog er der flere lejemål, der alligevel er blevet genhuset pga. sygdom. Der søges derudover løsninger for beboere, der føler sig meget generet af byggeriet.</i></p> <p><i>Der har været og er uro blandt beboerne om helhedsplanen. Uroen går især på entreprenørernes planlægning og deres medarbejderes opførsel. Det sidste søges løst ved at entreprenøren (igen) minder medarbejderne om, at de arbejder i folks private hjem.</i></p> <p>Der er afholdt byggeudvalgsmøde torsdag den 21. september 2023. Deltagere er rådgiver, Lejerbo Næstved og Gelsted, afdelingsbestyrelsesrepræsentanter og Organisationsudpeget.</p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Byggeavis nr. 5 er uddelt den 31.3.2023 og nr. 6 planlægges til udgivelse ultimo maj 2023.</i></p> <p><i>Helgesvej 105 A-C inkl. fælleshus Aflevering 9.8.2023 Tagarbejde forventes færdig primo maj. Stillads nedtages. Belægningsarbejder kan færdiggøres.</i></p> <p><i>Stenagergårdsvej 1-13 Aflevering 25.4.2023</i></p> <p><i>Stenagergårdsvej 15-27 Aflevering 4.8.2023</i></p> <p><i>Ladestandere, Helgesvej 105. Der er ført tomrør frem til forberedelse for senere ladestandere.</i></p> <p><i>Driftsbygning: Aflevering 9.6.2023</i></p> <p><i>Bakkedraget 54 – 56 Aflevering 2.8.2023</i></p> <p><i>Bakkedraget 2-8: Afleveringsforretning 13.3.2023</i></p> <p><i>Bakkedraget 10-16: Afleveringsforretning 31.3.2023</i></p>

	<p><i>Bakkedraget 18-24: Afleveringsforretning 24.4.2023.</i></p> <p><i>Bakkedraget 26-32: Afleveringsforretning 22.5.2023.</i></p> <p><i>Bakkedraget 34-40: Opstartet 3.4.2023.</i></p> <p><i>Det undersøges, om der kan ske særskilt delaflevering for hhv. køkken og bad.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der indsamles beboermangellister i færdiggjorte etaper. - Det skal sikres at alle varslinger uddeles rettidigt. <p><i>Helgesvej 105 A-C inkl. fælleshus</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aflevering 18.12.2023. - Belægningsarbejder kan færdiggøres efter nedtagning af stillads. <p><i>Stenagergårdsvej 29 - 41</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbejdet pågår. - Der er dog foretaget en beskrevet asbestsanering. Men der er ingen prøver på at det er rent. Prøver igangsat. Debat om fordeling af faktura pågår. <p><i>Stenagergårdsvej 43 - 55</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbejdet pågår. - Stilladsoverdækning og nedrivningen er i fuld gang. - Døre/vinduer er monteret på etappen. - Der er dog foretaget en beskrevet asbestsanering. Men der er ingen prøver på at det er rent. Prøver igangsat. - <p><i>Driftsbygning:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Indregulering pågår. - Overdækning bag driftsbygning udestår. Fundamenter er udført. <p><i>Bakkedraget 54 – 56</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aflevering 18.12.2023. <p><i>Der pågår mangelgennemgang i færdiggjorte etaper. Vi er nu i sidste etape.</i></p>
3 Økonomi	<p><i>Der er foreløbig modtaget 70 aftalesedler, hvoraf flere er blevet afvist. Andre har været reelle nok, eksempelvis bygningssvamp og asbestforekomster, ligesom der har vist sig dobbelte betonlag under køkken og bad.</i></p> <p><i>Der er også et antal aftalesedler, der er uenighed om. Det er aftalesedler, der tager udgangspunkt i mangelfuldt projektmateriale. Som udgangspunkt søges der forlig. Lejerbo er dog også klar til en afgørelse i voldgiftsretten.</i></p> <p><i>Endelig opgørelse vil vise, om vi får en mindre overskridelse.</i></p>

	<p><i>Der skal påregnes indeksering, da 1 årsdagen for tilbudsgivning er passeret.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der er blevet afholdt et økonomimøde med Hansen og Andersens ledelse, rådgiverne og Lejerbo mandag den 4. september i år. Alle aftalesedler blev gennemgået og dem, der stadig er uenighed om, blev lukket med en aftale om en samlet betaling på kr. 775.000, - (samlet krav var mere end 1.0 mio. kr.) - Den økonomiske oversigt viser et samlet merforbrug d.d. på kr. 247.138,13 - Der er d.d. modtaget 101 antal aftalesedler på i alt kr. 4.377.952,88 - Der er til dato betalt kr. 304.530,88 til indekseringer. Der forventes yderligere til betaling i forbindelse med resterende aconto betalinger. - Forventelig deling af faktura for kvalitetssikring af asbestsanering i resterende etaper. - Der er til dato betalt kr. 74.762,09 til faktura i forbindelse med genhusning. - Landsbyggefonden skal søges om tilskud til indekseringer og genhusning. <p>Der er anmeldt råds-kader fra Helgesvej til forsikringen. Det er håbet, at der kan refunderes for kr. 124.637,50.</p>
4 Tidsplan	<p><i>I revideret tidsplan dateret 30.3.2023 er der aflevering den 18.12.2023 således at ingen udestående arbejder hen over jul og nytår. Afrigning dog i 2024.</i></p> <p>Seneste tidsplan dateret 30.3.2023 med aflevering 18.12.2023 er stadig gældende med den bemærkning, at der sker en samlet aflevering. Udbedring af fejl og mangler samt afrigning dog efter nytår.</p>
5 Risici	<p><i>Økonomioverskridelser Uro blandt beboerne.</i></p> <p>De fleste risici er set og imødegås.</p>

Med baggrund i det godkendte skema B har byggeafdelingen udarbejdet ajourført BAA-skema (Bygge-administrationsaftale), som er udsendt sammen med oplæg til bestyrelsesmødet.

Skema blev gennemgået på mødet af LG.

Indstilling:

Tages til efterretning og BAA-skema godkendes og underskrives.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendt BAA, som udsendes og underskrives via Penneo.

Kommende sager:

b) 065-0 Præstøvej

1 Siden sidste information	<p><i>Alle vinduer er skiftet, og varslinger om Bane Danmarks besigtigelse er blevet omdelt. Det bliver d. 12. og 13. juni.</i></p> <p><i>d. 11. og 12. april blev der foretaget miljøundersøgelser i et udvalg af boligerne. Prøverne er nu indsendt til Teknologisk Institut</i></p> <p>Rådgiver er i gang med myndighedsprojektet, der beskriver projektet mere konkret og detaljeret med tegninger og tekst, hvori det er beskrevet, hvad der helt konkret skal søges byggetilladelse til.</p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Projektforslag igangværende</i> <i>Miljø Screening pågår</i> <i>Gavlundersøgelser pågår</i></p> <p>I september/oktober vil der blive foretaget undersøgelser af facader/ brystninger, for at se hvilke muligheder vi har for isolering af disse.</p> <p>Det ser ud til på tegningerne at facaderne ikke er hulmurede, så man kan ikke efterisolere ved at blæse granulat i. Det skal derfor undersøges, hvilken type isolering der kan anvendes.</p>
3 Økonomi	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Det overordnede budget er tilrettet, efter priserne er blevet indekseret og tilrettet til projektet, da der var punkter i helhedsplanen der ordentligt defineret.</p>
4 Tidsplan	<p><i>Projektforslag skal sendes til granskning i juni 2023</i> <i>Vi forventer at indsende skema B ansøgning september 2024.</i></p> <p>Der har været mange udfordringer med adgang til tilgængelighedsboligerne, da landmåler mv. skulle ind, hvilket har forlænget tidsplanen med et par mdr. pga. den lange varselsperioder der er et lovkrav.</p> <p>Det forventes at have godkendt skema B 1 januar 2025.</p>
5 Risici	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Intet nyt</p>

c) 102-0 Manøvej

1 Siden sidste information	<p><i>Rådgiveren er i gang med projektforslaget, og en del prøver og opmålinger skal til at varsles.</i></p> <p>Rådgiver er i gang med dispositionsforslaget på fælleshuset, der indeholder en beskrivelse af den arkitektoniske idé, funktioner, bæredygtighed og herunder også forslag til overordnet materialevalg, konstruktions- og installationsprincipper samt overvejelser om drift og vedligehold.</p> <p>Samtidig er vi i gang med miljøscreeninger, geotekniske undersøgelser samt undersøgelser af gavle mv. på alle blokkene.</p> <p>Det er et krav fra LBF at der udføres destruktive undersøgelser for at undersøge hvilke muligheder, der er for efterisolering.</p> <p>Det er ligeledes et krav fra LBF, at det undersøges om murbindere er korrugerede, at der udføres træktest på gavlene for at undersøge om de kan holde til den nye efterisolering.</p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Boreprøver af altaner (igangsættes)</i> <i>Geotekniske undersøgelser ved fælleshus (igangsættes)</i> <i>Terræn opmåling (igangsættes)</i></p> <p>Boreprøver af altaner er varslet til 2. november 2023 Dette har tidligere været varslet, men pga. dårlig adgang til boligerne, er vi blevet nødt til at varsle igen. Miljøscreeninger er varslet til 6. og 7. november 2023.</p> <p>Det samlede projektforslag med fælleshuset og den øvrige renovering pågår.</p>
3 Økonomi	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Intet nyt</p>
4 Tidsplan	<p><i>Projektering vil være i maj/juni 2024 – maj/juni 2025</i> <i>Udførelsen forventes at være marts 2025 – dec. 2026</i></p> <p>Medio oktober fremsendes dispositionsforslaget på fælleshuset til myndighederne.</p> <p>Der har været afholdt møde med kommunen omkring fælleshuset. Deres kommentarer er ved at blive indarbejdet i projektet og det ser ud til at de eksisterende p-pladser er tilstrækkeligt.</p> <p>Det forventes at projekteringen af myndighedsprojektet opstartes januar 2024.</p> <p>Forventet godkendt skema B 1/6 2025 – byggestart 1/7 2025.</p>
5 Risici	<p><i>Intet nyt</i></p>

	<p>Det er en stor udfordring, at der intet tegningsmateriale ligger på denne bebyggelse, dog har vi bedt COWI om at lede i deres tegningsarkiv, da de har bygget 2. salen.</p> <p>Det er COWI der har bygget 3. salen. COWI er ved at undersøge hos E&P om de har nogle tegninger arkiveret, herunder også tegninger på altanerne.</p>
--	--

d) 191-0 Svendborgvej

1 Siden sidste information	<p><i>Der arbejdes stadig med materialet til LBF der kan opfyldes LBFs krav før de vil tage yderligere stilling til om hvordan den videre projektering skal forløbe.</i></p> <p>Der har været et skift af projektlederen fra vores rådgiver, hvor vi har fået Marianne Lindhardt på sagen, samtidig er der kommet en god dialog med LBF, efter rådgiver og jeg har udarbejdet en samlet dokumentoverdragelse til LBF.</p> <p>Sidste nyhedsbrev var juli 2023 – der udsendes nyt nyhedsbrev snarest når svaret fra LBF kendes angående altangangene kendes.</p> <p>Sidst byggeudvalgsmøde var 21. august – der indkaldes til nyt møde når svaret fra LBF angående altangangene kendes.</p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Intet nyt.</i></p> <p>Der skal udtages boreprøver af altangangene, efter ønske fra LBF. Dette forventes at være færdigt uge 41-43.</p>
3 Økonomi	<p><i>Intet nyt.</i></p> <p>De udfordringer vi har med altangangene, kan medføre at antal af tilgængelighedsboliger formentlig vil blive reduceret og det har indflydelse på sagen og økonomien. Men det er dette vi har dialog med LBF omkring.</p>
4 Tidsplan	<p><i>Intet nyt.</i></p> <p>Tidsplanen er forrykket, med nogle mdr. eftersom det har været en udfordring at få LBF i dialog, omkring vores udfordringer på projektet.</p> <p>Opdatering på tidsplan kommer så snart LBF har givet godkendelse på projektændringerne samt økonomien.</p>
5 Risici	<p><i>Intet nyt.</i></p> <p>Svalegangenes eksponeringsklasse er til indendørs brug, og kan derfor ikke udvides.</p> <p>Omdisponering af 2. sal, så afløb kommer til at ligge over underliggende faldstammer, hvorved vi kan undgå kværn.</p>

e) 193-0 Mogenstrup

1 Siden sidste information	<p><i>Projekt fortsætter mod licitation med indarbejdet besparelsesforslag, med princip om at lade ustøttede tilbygninger til ungdomsboliger udgå.</i></p> <p>Rådgiver er i gang med udbudsprojektet. Der har været et skift af projektleder fra vores rådgiver.</p>
2 Arbejdets stade	<p><i>Udbudsprojekt pågår.</i></p> <p>Udbudsprojekt forventes færdigt 17. november, hvor det sendes i prækvalifikation.</p>
3 Økonomi	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Ifm. budgettet fra Projektforslaget, er der en budgetudvidelse på kr. 56% - 14.430.624 – denne overskridelse afventer vi med at tage en dialog med LBF omkring ved skema B</p>
4 Tidsplan	<p><i>Forsinket/ mangelfuld miljøkortlægning udarbejdet af 3. part har givet anledning til forlængelse af udbudsprojekt. Periode afsat til proces omkring godkendelse af Skema B er justeret i forhold til aktuelle behandlingstider og hermed forlænget. Opdateret byggeperiode står til at løbe til februar 2025. Der er søgt om udsættelse af skema B hos kommunen til 1. marts 2024.</i></p>
5 Risici	<p><i>Intet nyt</i></p> <p>Intet nyt</p>

f) 195-0 Tappernøje

1 Siden sidste information	<p>Projekt fortsætter mod licitation med indarbejdet besparelsesforslag, med princip om at lade ustøttede tilbygninger til ungdomsboliger udgå.</p> <p>Rådgiver er i gang med udbudsprojektet. Der har været et skift af projektleder fra vores rådgiver.</p>
2 Arbejdets stade	<p>Udbudsprojekt pågår.</p> <p>Udbudsprojekt forventes færdigt 17. november, hvor det sendes i prækvalifikation.</p>
3 Økonomi	<p>Intet nyt</p> <p>Ifm. budgettet fra Projektforslaget, er der en budgetudvidelse på kr. 52% - 12.823.979 – denne overskridelse afventer vi med at tage en dialog med LBF omkring ved skema B</p>
4 Tidsplan	<p>Forsinket/ mangelfuld miljøkortlægning udarbejdet af 3. part har givet anledning til forlængelse af udbudsprojekt. Periode afsat til proces omkring godkendelse af Skema B er justeret i forhold til aktuelle behandlingstider og hermed forlænget. Opdateret byggeperiode står til at løbe til februar 2025.</p> <p>Der er søgt om udsættelse af skema B hos kommunen til 1. marts 2024.</p>
5 Risici	<p>Intet nyt</p> <p>Intet nyt</p>

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Nybyggeri v/BYG

a) Orientering fra Byggeafdelingen om nye byggesager og fremdrift i sagerne.

MK: Der er udsendt betinget købsaftale på grund i Fensmark, så nu afventer vi det videre forløb. Næstved kommune har godkendt at prioritere ny lokalplan højt, så skema kan godkendes hurtigst muligt.

Øvrige byggesager blev drøftet og der var enighed om, at der arbejdes videre med sagerne.

I forbindelse med Stenlængegårdudstykningsen er der genudbud af to storparceller. Bestyrelsen besluttede at byggeafdelingen, hvis muligt, indsender bud på disse to storparceller på opførelse af almene lejeboliger.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning og hvis muligt indsendes der bud på de 2 storparceller.

Ad 7 Eventuelt

Kommende møder:

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde

Tirsdag 21.11.23, kl. 17.00

Regionskontoret Brogade 6

Efterfølgende middag på Peperoncino (Det Røde Pakhus), Næstved.

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag 05.12.23, kl. 17.00

Hotel Kirstine, Næstved

OBS! Der er møde for bestyrelsen kl. 15.30 (lokale Samsø)

Afsluttes med den traditionelle julemiddag fra kl. 19.

Referat underskrives via Penneo af:

Formand/dirigent Roy Stange

Næstformand Line Johansen

Referent Michael Keis

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.”

Michael Keis

Underskriver

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-11-06 09:34:40 UTC



Line Johansen

Underskriver

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-11-06 14:59:19 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Underskriver

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-11-09 11:23:48 UTC



Penneo dokumentnøgle: QY4UU-XLJH5-3IE1N-4PZW2-BMIDJ-W4BPP

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 tidsstempelt 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/validator>**