

Deltagere:

Ole Svendsen, Line Johansen, Lene Stange, Susanne Morsing, Kristoffer Petersen, Peter Hansen.
Fra Lejerbo Karina Frid, Naeema Kamel, Morten Lundsten, Steen Andersen og Michael Keis samt Sigurd Andersen fra Orbicon
Afbud fra: Kim Nielsen, Tom Brokholt, Erik Gemmer

Dagsorden:

1. Godkendelse af LBF planer for følgende afdelinger
 - a) 191-0 Svendborgvej v/Karina Frid
 - b) 193-0 Mogenstrup v/Karina Frid
 - c) 195-0 Tappernøje v/Karina Frid
 - d) 065-0 Præstøvej v/Naeema Kamal
2. Eventuelt

Ole bød velkommen og gav en kort orientering omkring, hvorfor Kim desværre var forhindret i at deltage og at både Kim og Ole håber på, at vi på dagens møde kunne godkende de 4 renoveringsprojekter.

Michael oplyste, at han lige har talt i telefon med Erik Gemmer, som desværre ikke kunne få sin Skype forbindelse til at fungere, men meddelte at han kunne tilslutte sig det beslutningsoplæg, der var udsendt omkring godkendelse af de 4 renoveringssager.

Michael Keis optog referat af mødet

Ad 1. Godkendelse af LBF renoverings-planer, skema A og økonomi for følgende afdelinger

Vi har tidligere indsendt ansøgning til Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til de nævnte afdelinger og disse har nu i en længere periode været på venteliste i LBF.

Medio marts fik vi en skrivelse fra LBF at med baggrund i de aktuelle samfundsmæssige udfordringer, er der behov for hjælp til at igangsætte aktiviteter for at hjælpe det danske erhvervsliv.

LBF har derfor udvalgt nogle hastesager, som har mulighed for at bliver behandlet ekstraordinært, da man forventer en aftale med regeringen om - at fremrykke renoveringsstøtten og dermed mulighed for tilsagn - at folketinget vedtager øgede rammer for fondens renoveringsstøtteordning.

Ansøgningerne (skema A) skal være indsendt til LBF inden 1. juni 2020, hvor de også skal være godkendt af kommunen.

Næstved kommune har ligeledes meddelt, at de gerne ser, at vi får disse ansøgninger (Skema A) færdige som skal være indsendt til kommunen inden 1. maj, så de kan behandle dem i kommunen inden 1. juni.

Da det pt. ikke er muligt at afholde afdelingsmøder, har LBF meldt ud, at det er organisationsbestyrelsen der kan godkende Skema A til indsendelse til Kommunen og LBF.

Denne beslutningsproces er ikke optimal i forhold til vores beboerdemokrati, men eneste mulighed hvis vi ønsker af få fremrykket sagerne. I alle afdelingerne har der igennem de sidste 6-7 år været en dialog med skiftende afdelingsbestyrelser, ligeledes har vi løbende drøftet sagerne på vores organisationsmøder.

Skema A er det første budgetudkast og hvis det bliver godkendt af LBF og kommunen, skal der foretages en masse specifikke tiltag og undersøgelser 6-10 mdr., før end det endelige projekt kan blive sendt i udbud og herefter skema B, der skal godkendes af kommune og LBF m.fl. inden renoveringen kan igangsættes.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, onsdag 29. april 2020 kl. 16.30 via SKYPE

Karina og Naeema supplerede med oplysninger omkring processen forud for mødet med møder med byggeudvalg, LBF og Næstved kommune. Indsendelse af skema A er ikke den endelige godkendelse på at arbejdet igangsættes, bl.a. skal skema B godkendes inden igangsættelsen

Ad 1a - Afd. 191-0 Svendborgvej

4 boligblokke i 3 etager 88 lejemål og 12 rækkehuse i 2 etager.

I alle blokke udføres Udskiftning af vand- og varmerør i terræn, vand og afløbsrør i kælder og i installationskanaler, udskiftning af vandinstallationer i stue og 1. sal, renovering af altangang, efterisolering af gavle, altan og terrassedøre.

I rækkehuse, udskiftning af vinduer og udvendige døre, omlægning af tag i 1 af husene.

I blok 12 og 13 ombygges til tilgængelighedsboliger 32 oprindelige lejemål og 12 tagboliger, hvor der etableres nye badeværelser, gennemlysning af boligerne, etablering af ny indgang, altangang 2. sal, elevator, nye altaner /udestuer til alle boligerne

Godkendelse af renoveringsprojekt, herunder anlægsbudget, lånoptagelse kr. 53.680.577, kapitaltilførsel 150.000 (1/5 af 750.000), fællespulje tilskud kr. 2.000.000 og tilskud fra trækingsret kr. 670.000 og lejeregulering med husleje differentiering, beskrevet i anlægsbudget

Lejekonsekvens - på lejemål	Antal lejemål	I		Nuværende gennemsnit		Stigning kr. pr. m2	Ny leje	Stigning i %
Følles	100	7.161,00	m2	844,72	-17,65			
Blok 12-13	44	3.132,00	m2	835,86	143,31	-17,65	125,66	961,32 15,04%
Tæt/tavt	12	897,00	m2	848,05	37,64	-17,65	19,99	868,04 2,36%
Blok 10-11	44	3.132,00	m2	864,74	48,44	-17,65	30,79	895,53 3,56%

Bilag i sagen:

Mail fra Byg - Karina Frid af 25. april 2020 15:35

Helhedsplan

Budgetark

Anlægsbudget

Skema A finansiering

Indstilling:

Godkendes af bestyrelsen

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojekt samt beskrevet oplæg til finansiering m.v. og herunder indsendelse af skema A til Kommune og LBF

Ad 1 b - Afd. 193-0 Mogenstrup

Afdelingen består af 3 bebyggelser Mogenstrupvænge 28 rækkehuse, Parkbrynet 10 rækkehuse og Skrædderbakken 17 rækkehuse.

Arbejder i renoveringsplanen:

- Rep. af murværk, revner, defekte fuger og manglende bindere
- Forstærkning af tagkonstruktion og gavltrekanter
- Tilgængelighedsboliger, med nyt badeværelse og køkken, 10 stk.
- Boligsammenlægning (ungdomsboliger) med nyt badeværelse og køkken, 3 stk.
- Nye køkkener
- Renovering af belægning ved Mogenstrup Vænge
- Kloakanlæg
- Vand, varme (varmepumper) og ventilation
- Nye eltavler, samt nye stikkontakter i køkken

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, onsdag 29. april 2020 kl. 16.30 via SKYPE

Karina oplyste at hun havde været i kontakt med LBF om den endelige finansierings skitse som LBF var i gang med, men som vi på nuværende tidspunkt ikke har modtaget.

Bestyrelsen bemærkede at der skal være fokus på at afdelingen er beliggende i landområde og at man skulle være meget opmærksom på store lejestigninger

Bilag i sagen:

Mail fra Byg - Karina Frid af 25. april 2020 15:52

Helhedsplan og 6 stk. delrapporter

Budgetark

Mangler

(Anlægsbudget og finansieringsskitse)

Indstilling:

Orientering af bestyrelsen og delvis godkendelse

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojekt, da ikke var modtaget anlægsbudget og finansierings skitse vil dette blive eftersendt på mail til godkendelse – en hurtig godkendelse.

Bestyrelsen var enig i indsendelse af skema A til Kommune og LBF hurtigst muligt, når oplæg til finansiering og lejoberegning er godkendt af bestyrelsen.

Ad 1c - Afd. 195-0 Tappernøje

Afdelingen består af 2 bebyggelser Rypevænger 35 gule/røde rækkehuse, Sandagervænget 38 gule rækkehuse.

Arbejder i renoveringsplanen:

- Rep. af murværk.
- Forstærkning af tagkonstruktion og gavltrekanter
- Udskiftning af tagbelægning (gule huse) og afrensning af tagbelægning (røde huse) samt en del følgearbejder omkring tag og gavle.
- Tilgængelighedsboliger, med nyt badeværelse og køkken, 10 stk.
- Boligsammenlægning (ungdomsboliger) med nyt badeværelse og køkken, 3 stk.
- Renovering af belægning ved Sandagervænge
- Kloakanlæg
- Ventilation

Godkendelse af renoveringsprojekt, herunder anlægsbudget, lånoptagelse kr. 28.430.768, kapitaltilførsel 100.000 (1/5 af 500.000), fællespulje tilskud kr. 1.460.000 og tilskud fra trækingsret kr. 490.000 og lejeregulering med husleje differentiering, beskrevet i anlægsbudget

Lejekonsekvens

Nuværende leje pr. m2 - 2019	823,00	823,00
Huslejeforhøjelse årligt pr. m2	106,64	64,82
Regulering i støtte	-64,82	-64,82
Huslejestigning efter regulering	41,82	0,00
Ny årsleje pr. m2 pr. år	864,82	823,00
Ny årsleje (stigning i %) - kr. pr. kvm	5,08%	0,00%

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, onsdag 29. april 2020 kl. 16.30 via SKYPE

Bestyrelsen bemærkede, at der skal være fokus på at afdelingen er beliggende i landområde og at man skulle være meget opmærksom på store lejestigninger, men en stigning på 5,08 er meget positivt og acceptabelt.

Bestyrelsen skal på et tidspunkt tage stilling til om der skal foretages en leje differentiering på de ombyggede lejemål. Der var umiddelbart en stemning for, at der ikke skulle ske leje differentiering.

Bilag i sagen:

Mail fra Byg - Karina Frid af 25. april 2020 16:37

Helhedsplan

Teknisk rapport incl. delrapporter

Budgetark

Anlægsbudget

Skema A finansiering

Indstilling:

Godkendes af bestyrelsen

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojekt samt beskrevet oplæg til finansiering m.v. og herunder indsendelse af skema A til Kommune og LBF

Ad 1d) - Afd. 065-0 Præstøvej

Afdelingen består af 7 boligblokke opført 1955-1961 i alt 150 lejemål i bebyggelsen.

Arbejder i renoveringsplanen:

- Efterisolering af gavle (udvendig) og hulmursisolering af facader hvor muligt
- Nye opgangsdøre
- Nye vinduer i gavl, køkken, kælder, samt vinduespartier ved altaner
- Betonrep. af altaner
- Udbedring af sætningsskader ved fundament og terrændæk
- Renovering af terrazogulv på badeværelse
- Udskiftning af radiatorer og etablering af konvektorer på badeværelse
- Isolering af brugsvandsrør på badeværelse
- Udvendig belysning
- Lejlighedssammenlægning og etablering af elevatorer, 2 opgange

Opgang 107 og 109 ombygges og sammenlægges lejligheder, der etableres en elevator og tilgængelighed de pågældende lejemål.

Bestyrelsen bemærkede, at der inden igangsættelse af renovering og skema B skal afklares omkring geotekniske undersøgelser og om Bane Danmarks arbejde på baneterrænet har medført ekstra sætningsskader.

Det blev ligeledes bemærket, at de største sætningsskader i fundamentet i afdelingen er længst væk fra, hvor der er foretaget terrænarbejder af Bane Danmark og skaderne på afdelingens fundament har været der længe før terrænarbejder af Bane Danmark blev udført.

Naeema orienterede omkring, at hun i løbet af dagen har haft samtaler med LBF og Næstved kommune. Samtalerne gav positive tilbagemeldinger på at få løst udfordringen omkring tilpasning af arbejder og finansiering. Der er behov for support fra anden rådgiverende firma til at gøre sagen færdig til Skema A indsendelse til kommunen. Der er indtil nu brugt ca. 650.000 kr.

LBF har bedt om en del undersøgelser og opdatering af tegninger og helhedsplan. Det vil koste ekstra på sagen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, onsdag 29. april 2020 kl. 16.30 via SKYPE

Pt. forventer vi ca. 50. millioner støtte del af arbejder gruppe 1, og 17 millioner til gruppe 2 arbejder, og 14 millioner til gruppe 3 arbejder, er dog ikke det endelige budget.

Finansieringsplan er endnu ikke endeligt på plads, men det er oplyst, at der vil være behov for en kapitaltilførsel på kr. 1.000.000 dvs. kr. 200.000 for Næstved organisationen, fællespulje tilskud kr. 3.000.000 og trækingsret kr. 1.000.000, samt en lånefinansiering af resten.

Huslejeregulering blev drøftet og med udgangspunkt i den oprindelige finansieringsplan var bestyrelsen enig i, at lejeregulering på mellem 5-6% godt kunne godkendes for renoveringsprojektet Præstøvej. Det er under forbehold, idet sagen endnu ikke er helt forhandlet på plads hos Landsbyggefonden

De kommende tilretninger i renoveringsplanen skal ske i tæt samarbejde med byggeudvalget.

Bilag i sagen:

Mail fra Byg – Naeema Kamal af 27. april 2020 08:36

Helhedsplan

Budgetark

Byggeudvalgsmøde 02

Mangler:

(Anlægsbudget og finansieringsskitse)

Indstilling:

Orientering og godkendelse af bestyrelsen.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojekt, projektindhold er dog ikke endeligt på plads og da endelig anlægsbudget og finansierings skitse ikke var modtaget, vil dette blive eftersendt på mail til endelig godkendelse.

Bestyrelsen var enig i indsendelse af skema A til Kommune og LBF hurtigst muligt, og godkendte de midlertidige oplyste beløb omkring kapitaltilførsel, trækingsret og lejeregulering.

AD 2 Eventuelt

Der blev spurgt ind til om der fortsat var udfordringer med for mange mangler på de lejemål der blev meldt færdige i renoveringsprojektet i Skovparken.

Ole Svendsen meddelte, at der fortsat var mange mangler på de afleverede lejemål.

Der var enighed og at Ole sørger for en hilsen til Kim, med besked om at bestyrelsen tænker på ham i denne svære tid.

30.04.2020

Referent Michael Keis

Dato: 30/4-20


Kim Nielsen, formand


Ole Svendsen, næstformand

