

**Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 30. november 2020 kl. 17.00**  
**Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved**

**Deltagere:**

Fungerende formand Ole Svendsen, bestyrelsesmedlemmerne Lene Stange, Erik Gemmer, Line Johansen, Tom Brokholt, Peter Hansen, Susanne Morsing og Kristoffer Petersen.

Fra administrationen deltog direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Michael Keis og sekretær Tina Just

Afbud fra: Aase Løvenholdt

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra 5. oktober 2020
3. Meddelelser fra administrationen
4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
5. Godkendelse af anlægsbudgetter fra afdelingsmøderne
6. Godkendelse af nye vedtægter
7. Udlejningssituationen
8. Nybyggeri/renovering
9. Eventuelt

Fungerende formand Ole Svendsen åbner mødet og byder velkommen.  
Kort præsentationsrunde af mødedeltagerne.

**Ad 1. Valg af dirigent**

Ole Svendsen blev valgt som dirigent og Tina Just som referent.

**Ad 2. Underskrift af referat fra 5. oktober 2020**

Referatet af 5. oktober 2020 blev underskrevet:

Referat underskrevet

(Aase Løvenholdt underskriver primo uge 50.2020)

**Ad 3. Meddelelser fra administrationen**

Michael Keis orienterede om følgende:

Bestyrelsen har tidligere behandlet en sag om en lejer, der har klaget over beslutningen om renovering på Kastanievej. Næstved Kommune har ligeledes behandlet sagen og givet Lejerbo medhold. Lejer har nu klaget til ankestyrelsen. Ankestyrelsen har truffet følgende afgørelse "Ankestyrelsen rejser ikke en tilsynssag og vi gør derfor ikke mere i sagen".

Michael Keis: vi afventer pt. næste skridt i sagen.

Som det vil fremgå af punktet omkring regnskaber og budget går det godt med den daglige drift, og vi kan aflægge nogle gode regnskaber for 2019/2020.

Corona giver fortsat udfordringer og vi følger myndighedernes vejledninger, der ændres løbende.

Vi opfordrer ligeledes bestyrelsen til at følge med i udviklingen bl.a. via BL's hjemmeside. Vi har udarbejdet vejledning/info til bestyrelserne omkring afholdelse af afdelingsmøder.

Vi har kun fået positive tilbagemeldinger omkring de aflyste afdelingsmøder, der er dog bestyrelser der har tilkendegivet at de ønsker at afholde afdelingsmøder i foråret bl.a. omkring valg til afdelingsbestyrelse m.v. når Coronasituationen tillader det.

Vi har modtaget en enkelt henvendelse, stilet til bestyrelsen, fra en beboer på Manøvej, omkring bestyrelsens beslutning om Corona situationen, og om at udsende forslag til urafstemning, som der er sendt svar på. Dette svar har vi så igen fået en tilbagemelding på, den pågældende lejer har ikke henvendt sig til den lokale afdelingsbestyrelse.

Michael Keis:

Følg gerne med på BL's hjemmeside, de er gode til at orientere.

Enkelte afdelinger ønsker at afholde møder i foråret, når Coronasituationen er blevet bedre. Det vil da blive ekstraordinære møder, og jf. gældende Coronarestriktioner.

Der er afholdt afdelingsmøder, hvor der har været reoveringsager.

Vi modtager nogle enkelte beboerklager omkring konflikter beboerne imellem, disse konflikter kan være svære at løse via korrespondance m.v. – vi vil derfor, i nogle tilfælde, gøre brug af en konfliktmægler. Udgifter hertil dækkes via organisationen.

Line Johansen: synes det er en god ide med konfliktmægler, men anbefaler at man forinden forhører sig hos varmemesteren, der måske kender til konflikten

Kristoffer Petersen: hvad koster det, hvad er rammen for det?

Michael Keis: det koster ca. 300,- i timen. Berit, som er ansat som boligsocialrådgiver, er uddannet konfliktmægler, og hendes hjælp benytter vi os af. Vi kender ikke den konkrete pris, hvis vi bruger en ekstern konfliktløser.

Michael Keis: en mulighed kan være, at organisationsbestyrelsen godkender inden en konfliktmægling igangsættes, men det vil være en tung forretningsgang. Behovet for mægling vil formentlig ligge på 2-3 sager om året.

Peter Hansen: kan man lade sagen prøve hos afdelingsbestyrelsen i afdelingen?

Line Johansen: ikke alt kan ikke løses med en snak over hækken. Nogle sager kan eksplodere, og der skal bestyrelsen ikke blandes ind i sagen – men i stedet en konfliktmægler. Nogle gange kræver konflikterne en mægler med relevant uddannelse.

Michael Keis: Administrationen orienterer bestyrelsen, når der er sager hvor der bruges en konfliktmægler.

### **Ændring af normalvedtægter for almene boligorganisationer**

Mette Møllerhøj: kort orientering om betydningen af normalvedtægterne.

Formålet er at fremme digital kommunikation, så man kan indkalde til repræsentantskabs, organisations, - og afdelingsmøder digitalt. Det er forældet at indkalde via brev.

Fra 2021 kan vi overgå til en digital postløsning (offentlig) (en form for e-Boks). Nemmere løsning end via mail, da det ikke kræver opdatering af e-mails.

Erik Gemmer: man må stadig gerne omdele indkaldelser i papirform. Det ene udelukker ikke det andet.

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-Boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation. Udkast til nye vedtægter behandles under særskilt punkt.

### Nye visioner er undervejs

Mette Møllerhøj: kort orientering om tankerne bag visionerne.

Handler blandt andet en digitaliseringsstrategi, så man nemmere kan nå beboerne.

I forhold til Driften, så er det en fordel at man kan kommunikere via mail. Man er ikke afhængig af åbningstider mm.

Funktionsbeskrivelser på de forskellige niveauer i beboerdemokratiet.

Bæredygtighed, både hvad angår bygningsfysikken og social bæredygtighed. Øget livsindhold, også for svage grupper.

Den gode arbejdsplads, trivselsundersøgelse det administrative personale og i driftsgruppen.

Efter en visionsproces, som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længe her: <https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-g-./mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem og status på de 31 målsætninger er pr. 1. aug. 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinkede i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået, og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

Der har været afholdt styringsdialogmøde med Næstved kommune den 27. oktober 2020 hvor Ole, Lene og Michael deltog. Mødet var positivt og der var ros til og fra kommunen til vores samarbejde.

Kristoffer Petersen: hvad er værdien for Lejerbo ift. alt det man gør ift. visioner? Hvordan kan man, som lejer, mærke at visioner er omsat i praksis?

Michael Keis: visioner er et arbejdsredskab. Nogle emner har fokus på "en virksomhed der skal drives", og andre emner har fokus på beboerne.

Erik Gemmer: vi vil gerne gøre alt bedre, og målet er at sætte en retning. Afdelingsbestyrelser mm. skulle gerne mærke, at det er emner der arbejdes med.

Mette Møllerhøj: svært at svare samlet på, men skulle gerne ende ud med et mere professionelt beboerdemokrati, og det gør os skarpe på hvilke indsatser der skal prioriteres.

Kristoffer Petersen: hvor kan man se konkrete eksempler på, at målsætningerne er opfyldt.

Mette Møllerhøj: henviser til link i oplægget, hvor man kan læse mere om opfyldelsen af de målsætninger der er arbejdet med. For eksempel "den gode arbejdsplads"; skal man gøre rekruttering og onboarding mere professionelt? Det kan aflæses hos beboerne, at der er glade og stabile medarbejdere, der kan lide at arbejde i Lejerbo.

Ole Svendsen: "klæder man afdelingsbestyrelserne ordentligt" på?

Erik Gemmer: ja, og kursusafdelingen arbejder med det.

Kristoffer: ønsker følgende som punkt på næste organisationsbestyrelsesmøde "visioner i detaljer".

Punktet taget til efterretning

På bestyrelsesmødet den 10. august 2020 besluttede bestyrelsen, at der ifølge den midlertidige Coronalov max. kunne stilles med 1 fuldmagt. Da hvert lejemål har to stemmer, blev det i referatet skrevet som der kan stemmes med to fuldmagter. Så for god ordens skyld skal det lige præciseres at hvert lejemål max. kan medbringe én fuldmagt, der så giver to ekstra stemmer på afdelingsmødet.

Michael Keis: præcisering af regler vedr. fuldmagter  
Bestyrelsen var enig i forståelsen af formuleringen.

Præciseringen godkendt

Michael Keis oplyste, at i henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser, er der for indeværende regnskabsperiode (1/7 2020 – 30/6 2021) kr. 112.000 (afrundet i hele tusinder) til rådighed til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo, Næstved.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at beløbet skal fordeles således at formanden får 2 andele og de andre bestyrelsesmedlemmer hver får 1 andel.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter denne fordelingsnøgle ved regnskabsårets udløb.

Bestyrelsen godkender, men med følgende bemærkninger:

Kristoffer Petersen: skal man overveje at ændre fordelingen således, at den kommende næstformand får en højere andel end øvrige medlemmer?

Erik Gemmer: lad det køre denne periode uden ændring, og det kan tages op igen, når der er valgt en næstformand

Enighed i bestyrelsen omkring dette.

#### Ad 4. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Rikke Daugstrup fra økonomiafdelingen deltog via Skype.

Michael Keis orienterede om, at oplæg på forhånd var sendt ud til alle i bestyrelsen.

Der er holdt afdelingsmøder, hvor der var anlægsbudgetter.

Rikke Daugstrup: overskud skyldes blandt andet omlægninger af lån, så der ryger noget tilbage til arbejdskapitalen. Økonomien i organisationen er super god. Helhedsplaner lagt ind i egenkapitaludvikling  
Organisationen kan bidrage til afdelinger med ringe økonomi.

Erik Gemmer: der er endnu ikke optaget lån i de afdelinger, der fremgår af helhedsplanerne.

Lene Stange: hvorfor helhedsplaner i så mange afdelinger? Rikke Daugstrup: for at få mere gang i samfundet, er flere projekter fremrykket af LBF.

Kristoffer Petersen: spørger ind til hvilke boligorganisationer man sammenligner sig med vedr. revisionens forbehold?

Rikke Daugstrup: informerer om at det er de store selskaber som KAB, AAB, DAB, Domea. Den bemærkning vi får, den får de andre ikke, da de hele tiden har haft den praksis som vi nu følger. Man kan ikke sammenligne administrationshonorar korrekt, da tillægsydelse ikke er ens.

Kristoffer Petersen: spørgsmål vedr. 985-0 Agerhønevej. Hvorfor er der ikke nok hensat til vedligehold?

Rikke Daugstrup: der er rettet op på dette i den nye vedligeholdelsesplan, som nu er godkendt sammen med det nye budget.

Michael Keis: når revisionen laver regnskabet, så kender de kun det nuværende og det kommende budget, som er godkendt sidste år. Det nye budget rettes til fremadrettet ift. vedligeholdelsesplanen. Dette budget kan først godkendes med regnskabet. Kendt problem igennem mange år.

## Årsberetningen

Line Johansen: spørger til hvad "ikke korrigeret fejlinformation" er. Rikke Daugstrup: fejl der ikke er rettet ift. sidste år.

Line Johansen: spørger til hvordan et overskud bliver overført. Rikke Daugstrup: afskrives over 3 år

Michael Keis: Tidligere regler var, at hvis der var overskud, ville det blive overført til henlæggelser. Nu afvikles det over 3 år, uanset om det er overskud eller underskud.

Kristoffer Petersen: 789-0, flere udgifter eller er der budgetteret forkert? Springer i øjnene og svinger en del. Michael Keis undersøger nærmere og vender tilbage med svar.

Rikke Daugstrup: forklarer at der ikke opereres med variabel rente ift. de lån der optages.

Michael Keis: det er ministeriet der bestemmer hvilken type lån vi kan optage. Ydelsen vi betaler på lånet øges hvert år, og det sker der budgetteres lidt forkert da vi ikke kender stigningen på det tidspunkt hvor vi udarbejder budget. Ydelsen stiger med nettoprisudviklingen.

Rikke Daugstrup: informerer om, at gennemsnit på alle afdelinger ligger på et fint niveau.

Kristoffer Petersen: spørgsmål vedr. s. 15/25, renovationsudgifter – hvorfor den store forskel?

Rikke Daugstrup: forskellene skyldes at det afhænger af hvilken type beholdere man har.

Kristoffer Petersen: sammenligning er da ikke valid, da beholdere ikke er ens.

Michael Keis: vi kan sammenligne i afdelingerne, men ikke på tværs, da nogle har molokker og andre containere. Forskellen skyldes mange forskellige typer bebyggelse.

Kristoffer Petersen: afdelingernes renholdelse pr. m2 svinger også til trods for effektivisering s. 17/25.

Michael Keis: kan være vanskeligt at gennemskue, da renholdelse består af flere dele. I f.eks. afd. 338-0 Birkevang, er udgift på konto 114 høj, da det er rengøring af fællesarealer i plejeboliger.

Michael Keis: I Rønnebæk er der også her er en speciel aftale, grundejerforeningen ejer de grønne områder, og vi har derfor et stort kontingent til grundejerforening og lille udgift på konto 114.

Michael Keis: konto 115 alm. vedligeholdelse, beløbet her afhænger af, hvad der er besluttet i de enkelte budgetter. Kan svinge meget ift. antal m2.

Konto 116 er planlagt vedligeholdelse

Kristoffer Petersen: s. 7/25: henlæggelser til vedligeholdelse. Hvor mange penge er der sat af ift. antal m2?

Hvor skal der henlægges mere, så der er penge nok ift. antal m2.

Michael Keis; Beløb pr. m2 fremgår af budgetstrategi som tidl. er behandlet på et bestyrelsesmøde.

Kristoffer Petersen: kommunen har bedt om at der er sat nok af til henlæggelser. Vi skal være sikre på at der er penge nok.

Rikke Daugstrup: hvis man ser på gennemsnittet, så er afdelingerne veldrevne, og der er styr på økonomien.

Line Johansen: s. 8/25, hvad skyldes det at køkkener på Præstøvej nu er "gule", og ikke røde.

Michael Keis: køkkenerne er gamle men på sin vis okay.

Kristoffer Petersen: vedr. vurdering af afdelingerne. Hvem afgør/vurderer hvilke farvekoder der skal angives?

Michael Keis: vurderingen laves i samråd med driftscheferne. Det er altså ikke en ingeniørvurdering.

Kristoffer Petersen: det fremgår ikke tydeligt, at det er en vurdering man foretager.

Kristoffer Petersen: budget for 2021 for organisationen, der er sat mere af til kurser. Fremskrives med 2% i budgettet.

Michael Keis: Rikke Daugstrup har lavet forslaget. Der er ikke lavet de store ændringer undervejs. Der er ikke sat penge af til ekstraordinære indsatser, men der er afsat til kurser m.v. for organisationsbestyrelsen.

Kristoffer Petersen: ompostinger vedr. møder mm., er de lavet i samarbejde med formanden?

Michael Keis: Laves af administrationen. Kom med tilbagemeldinger, og de indarbejdes. Der kan snildt ændres i fordelingen mellem møder og kurser.

Rikke Daugstrup: informerer om, at arbejdskapital kan bruges til kurser mm.

Kristoffer Petersen: har et spørgsmål vedr. niveau for administrationsbidrag

Michael Keis: ligger under middel ift. andre jf. økonomidirektør Henrik Ricken.

Mette Møllerhøj: vi opkræver ikke så meget for tillægsydelser som andre selskaber.

Lene Stange: spørgsmål vedr. arbejdskapital – vi har masser af penge i organisationen. Er der nogen der tager højde for hvad der skal betales til LBF?

Rikke Daugstrup: LBF kigger ikke på arbejdskapitalen – så den berøres ikke.

Kristoffer Petersen: stiller spørgsmålet hvor ofte revisionsfirmaet er i udbud? (246.000,-)

Erik Gemmer: ca. hvert 10. år.

Rikke Daugstrup: prisen er god, andre boligselskaber bruger det dobbelte, det bliver vanskeligt at finde billigere alternativer ved nyt udbud.

Kristoffer Petersen: mener man bør kigge på prisen og lade udbyderne vide, at man kigger på andre muligheder.

Kristoffer Petersen: budget ½ mio. til tab ved fraflytning? Hvorfor steget?

Michael Keis: det er et forsigtigt bud, det svinger meget ved fraflytninger – så det er ud fra et forsigtighedsprincip. Det er dispositionsfonden der dækker der. Er reserveret i fonden, og vil ikke påvirke årets resultat.

Kristoffer Petersen, s. 5/8, egenkapitaludvikling 50/50 – hvorfor?

Rikke Daugstrup: helhedsplan, der skal kun betales 50% til LBF

Forud for mødet er udsendt regnskab incl. spørgeskema, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022.

Desuden er udsendt et USB stik indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2021 – 30/6 2022 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra afdeling 220-0, 222-0, 263-0, 268-0, 539-0, 763-0, 767-2. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 155-0 institutionen Manøvej

Da organisationsbestyrelsen besluttede at aflyse afdelingsmøderne, skal bestyrelsen ligeledes godkende regnskab og budgetter i de afdelinger, hvor der ikke er afholdt afdelingsmøder pga. Coronasituationen. Det er afdelingerne:

065-0, 102-0, 1238-0, 181-0, 181-1, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0, 195-0, 207-1, 219-0, 227-0, 261-0, 286-0, 319-0, 338-0, 370-0, 399-0, 493-0, 538-0, 577-0, 728-0, 728-1, 740-0, 751-0, 752-0, 761-1, 789-0, 985-0.

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 trækningsret.

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.

Beretning og regnskab godkendt

**Revisionen bemærker at:**

I årsregnskabet er omkostninger, vedrørende tillægsydelse leveret af Administrationsorganisationen Lejerbo, modregnet i indtægter vedrørende tillægsydelse opkrævet fra boligorganisationen.

Administrationen har oplyst, at modregningen er sket for at sikre sammenlignelighed med andre boligorganisationer.

**Revisionens bemærkninger til boligafdelingerne****Afdeling 985-0, Agerhønevej**

Afdelingen har, ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2022-2023, ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelses arbejder m.v.

*Bemærkning skal med, da revisionen ikke kigger på de seneste langtidsplaner, men dem for året før, hvor der ikke var henlagt nok.*

**Afdeling 222-0, Brandtsgade**

Afdelingen har, ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020-2021 og 2021/22, ikke tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

*Bemærkning skal med, da revisionen ikke kigger på de seneste langtidsplaner, men dem for året før, hvor der ikke var henlagt nok.*

**Afd. 1238-0, Startbo Sneppevej**

Ejendommens anskaffelsessum er indregnet i balancen under anlægsaktiver med 33.917 t.kr. Det er revisionens opfattelse, at "indregningen burde være sket i henhold til byggeregnskabet (skema C), hvorefter ejendommens anskaffelsessum udgør 35.448 t. kr."

Afdelingens skyldige omkostninger er indregnet i balancen med 505 t. kr. Det er revisionens opfattelse, at afdelingens skyldige omkostninger pr. balancedagen udgør 1.836 t.kr."

Afdelingens opsamlede resultat er indregnet i balancen med 67 t.kr. Det er revisionens opfattelse, at det opsamlede resultat pr. balancedagen udgør 267 t.kr."

*Bemærkningen kommer pga. postering til byggeregnskabet er bogført efter 30.06.2020, efter regnskabsafslutningen, hvor der er lukket for postering i afdelingsregnskabet.*

*Da regnskabet blev udarbejdet, var byggeregnskabet endnu ikke revideret, anskaffelsessummen var ikke bogført på plads, den er først endeligt bogført på plads i 2020-2021 regnskabet.*

*Byggeregnskabet til afdelingen er først afsluttet og revideret efter regnskabsafslutning og er derfor først bogført i nyt regnskabs år 2020/21.*

Revisionens bemærkninger er også kommenteret i årsberetningen s. 24



Afdelingsbudgetter

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

Rikke Daugstrup: huslejenedsættelser kan skyldes færdigbetaling af lån mm.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
065-0	Præstøvej	Familiebolig	723,31	725,21	1,90	0,26%
102-0	Manøvej	Familiebolig	727,61	735,56	7,95	1,09%
155-0	Manøhytten	Institution	1.246,64	1.246,64	0,00	0,00%
181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	944,49	957,12	12,63	1,34%
181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1.027,67	1.040,31	12,64	1,23%
181-1	Søbo	Ældrebolig	1.135,68	1.123,97	-11,71	-1,03%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	888,81	888,81	0,00	0,00%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	922,89	922,89	0,00	0,00%
185-M	Gelsted	Familiebolig	853,46	853,46	0,00	0,00%
185-M	Gelsted	Ældrebolig	1.013,21	1.013,21	0,00	0,00%
191-0	Svendborgvej	Familiebolig	891,26	908,72	17,46	1,96%
193-0	Mogenstrup	Familiebolig	861,86	861,86	0,00	0,00%
193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	816,40	816,40	0,00	0,00%
193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1.085,60	1.085,60	0,00	0,00%
195-0	Tappernøje	Familiebolig	828,67	823,89	-4,78	-0,58%
195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	801,82	797,07	-4,75	-0,59%
207-1	Herlufmagle, Birkevænget	Familiebolig	853,36	871,53	18,17	2,13%
219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	906,36	911,72	5,36	0,59%
220-0	Grønnegade	Familiebolig	950,58	950,58	0,00	0,00%
222-0	Brandtsgade	Familiebolig	926,46	926,46	0,00	0,00%
227-M	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	924,65	902,02	-22,63	-2,45%
227-M	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	785,81	763,77	-22,04	-2,80%
227-M	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1.033,68	1.011,07	-22,61	-2,19%
261-0	Egelund	Ældrebolig	1.037,70	1.047,49	9,79	0,94%
263-0	Hyllinge	Familiebolig	804,34	819,63	15,29	1,90%
268-0	Lynæsvej	Familiebolig	844,34	869,48	25,14	2,98%
286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	802,94	802,94	0,00	0,00%
319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	934,16	942,52	8,36	0,90%
319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	815,61	823,95	8,34	1,02%
338-0	Birkevænget, Birkevang	Ældrebolig	1.125,85	1.125,85	0,00	0,00%
370-0	Regnbueparken	Familiebolig	948,93	953,64	4,71	0,50%
370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	806,12	810,83	4,71	0,58%
399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	866,47	866,47	0,00	0,00%
399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	761,28	761,28	0,00	0,00%
493-0	Kirkestræde	Familiebolig	869,48	880,66	11,18	1,29%
538-0	Havnen	Familiebolig	811,11	811,11	0,00	0,00%
539-0	Stenskovvej, Holme- gaardsvej, Næstvedvej	Ældrebolig	885,89	885,89	0,00	0,00%
577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	973,25	897,19	-76,06	-7,81%
728-0	Elleparken	Familiebolig	981,30	981,30	0,00	0,00%
728-1	Skovburren	Familiebolig	919,93	919,93	0,00	0,00%
740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1.185,88	1.185,88	0,00	0,00%
751-0	Røjlehaven	Familiebolig	1.022,37	1.035,86	13,49	1,32%
752-0	Skovbo	Familiebolig	1.002,02	1.028,18	26,16	2,61%

763-0	Vejgården	Familiebolig	1.012,35	1.018,52	6,17	0,61%
767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1.106,65	1.124,50	17,85	1,61%
767-2	Toksværdeparken	Familiebolig	1.005,71	1.005,71	0,00	0,00%
789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1.106,43	1.119,68	13,25	1,20%
985-0	Agerhønevej	Familiebolig	980,75	925,78	-54,97	-5,60%
1238-0	Startbo Sneppevej	Familiebolig	968,29	968,29	0,00	0,00%

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 incl. spørgeskema og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling:

065-0, 102-0, 155-0, 1238-0, 181-0, 181-1, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0, 195-0, 207-1, 219-0, 227-0, 261-0, 286-0, 319-0, 338-0, 370-0, 399-0, 493-0, 538-0, 577-0, 728-0, 728-1, 740-0, 751-0, 752-0, 761-1, 789-0, 985-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd.:

065-0, 102-0, 155-0, 1238-0, 181-0, 181-1, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0, 195-0, 207-1, 219-0, 227-0, 261-0, 286-0, 319-0, 338-0, 370-0, 399-0, 493-0, 538-0, 577-0, 728-0, 728-1, 740-0, 751-0, 752-0, 761-1, 789-0, 985-0.

Afdelingsbudgetter godkendt af bestyrelsen

#### Ad 5. Godkendelse af anlægsbudgetter fra afdelingsmøderne

Afd. 222-0 Brandtsgade, Udskiftning af døre/vinduer – anlægsbudget huslejeregulering 6,87% og lånoptagelse 1.550.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Godkendt af bestyrelsen

Afd. 220-0 Grønnegade, renovering af badeværelser – anlægsbudget huslejeregulering 7,09% og lånoptagelse 1.824.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Godkendt af bestyrelsen

268-0 Lynæsvej Renovering af udhuse og badeværelser - anlægsbudget huslejeregulering 8,70% og lånoptagelse 3.819.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Godkendt af bestyrelsen

539-0 Stenskovvej m.f. renovering af køkkener - anlægsbudget huslejeregulering 9,90% og lånoptagelse 2.976.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Godkendt af bestyrelsen

763-0 Vejgården udskiftning af gasfyr - anlægsbudget huslejeregulering 3,40% og lånoptagelse 1.076.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Godkendt af bestyrelsen

767-2 Toksværdparken, Thyrasvej udskiftning af gasfyr - anlægsbudget huslejeregulering 3,49% og lånoptagelse 955.000 – godkendt på afdelingsmøde (Anlægsbudget udsendt)

Lene Stange/Kristoffer Petersen: hvorfor vælge nyt gasfyr, når de udfases fra 2030?

Michael Keis: det er en beslutning der er taget på afdelingsmødet ud fra økonomiske årsager. Afdelingen er informeret om alternativer, og om at gasfyr udfases på sigt. Der er afholdt 2 møder, hvor dette har været et emne. Gasfyr besluttet efter grundig overvejelse. Det er beboerdemokratiets beslutning.

Godkendt af bestyrelsen

#### Ad 6. Godkendelse af nye vedtægter

Da der, jf. meddelelser fra administrationen, er sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer, skal disse godkendes.

Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-Boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.
- Ligeledes ændres §13 stk. 2 fra 6 til 4 medlemmer

Michael Keis: reelt kun en forhåndsgodkendelse idet det er Repræsentantskabet, der kan godkende vedtægtsændringer.

Der er lavet en ekstra ændring der vedr. §13 stk. 2, denne blev godkendt.

Godkendt og skal endeligt vedtages på repræsentantskabsmødet.

Ad 7. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 4.770 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, heraf er 3.037 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 47.422 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 ialt
Ekstern	Familiebolig	1.443	8.963	11.892	4.991	162	27.451
Ekstern i bero	Familiebolig	673	5.703	9.053	3.481	83	18.993
Intern	Familiebolig	10	200	309	129	1	649
Intern i bero	Familiebolig	3	104	164	57	1	329
		<b>2.129</b>	<b>14.970</b>	<b>21.418</b>	<b>8.658</b>	<b>247</b>	<b>47.422</b>

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 195 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.774 familieboliger svarende til en fraflytningsprocent på 10,99.

Der har i alt været 262 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.104 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 12,45.

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

Michael Keis: der mangler boliger i Næstved. Ny lokalplan – giver måske nye muligheder for Lejerbo

Enkelte afdelinger har problemer med udlejningen af enkelte specielle lejligheder, som afd. 191-0, Svendborgvej, hvor det er de store 2 og 3-værelses boliger på tagetagen.

Afd. 319-0 – Kuhlausvejs 3-værelses boliger i 2 etager skal af og til udsendes over flere gange. Afd. 263-0, Hyllinge og afd. 493-0 Fuglebjerg, der ligger 10 km fra Næstved, har samme udlejningssituation.

Udlejningen går fint i Fladså området, der er dog ikke så mange på ventelisten som tidligere. Der er normalt ikke problemer med udlejningen – dog med undtagelse af ungdomsboligerne, da vi ikke har så mange ansøgere under uddannelse til disse.

Der er fast kommunal anvisningsret til boliger i afd. 227-0 Brøderup. Vi har aftalt med Næstved kommunen og bestyrelsen, at vi hjælper med udlejningen af boliger i Brøderup, hvor der er 100% kommunal anvisning, så en del af lejemålene er derfor udlejet på normal udlejning via vores ventelister.

Udlejningssituationen i Suså er lidt sværere end i Næstved byområde, som i alle andre små afdelinger i udkanten af kommunen.

Der er ingen problemer med udlejning af boligerne i afd. 181-1, Søbo, Østergårdsvej, og 763-0, Vejgården, der begge er bofællesskaber.

Glumsø afd. 207-1 og 338-0 Birkevænget/Gartnervænget/Birkevang, Herlufmagle, udlejes af kommunen med fast anvisningsret.

Afdeling 181-0, Buen/Møllerstræde, Skelby er lidt sværere at udleje, da ventelisten er lille for disse boliger, men der er ikke lejetab.

Vedr. Søpark Alle overvejer kommunen hvad disse skal bruges til i fremtiden.

I afd. 185-0, Bakkedraget/Stenagergårdsvej/Helgesvej, Gelsted, er der ikke udlejningsvanskeligheder med rækkehusene.

Både på Helgesvej og Bakkedraget, har kommunen anvisningsretten til nogle ældreboliger, som er anvendt til bofællesskaber, disse står pt. tomme. Disse lejemaal indgår også i den LBF-ansøgning, der er indsendt omkring renovering af boligafdelingen.

I Fensmark er der ingen udlejningsvanskeligheder, og der forventes ingen lejetab.

I Toksværd er ventelisten meget kort.

I det gamle plejehjem er der 8 lejemaal, det er kommunen der har anvisningsretten til disse lejemaal.

Punktet taget til efterretning

#### Ad 8. Nybyggeri/renovering

##### Vedr. nybyggeri:

Michael Keis: Lene Gertsen fra BYG vil afholde møde der vedr. status på byggesager (mail udsendt 30.11.20)  
Der indkaldes til møde vedr. dette den 14. januar 2021

Kristoffer Petersen: beder om at BYG, forud for mødet, sender en status ud på verserende byggesag i skovparken. Han mangler rapport om vedr. vådrumssikring af badeværelser i Afd. 182-1 Skovparken som tidl. aftalt med Karine fra byg.

##### Afdeling 577-0 Toksværd:

Kommunen har et ønske om enten af sælge deres aktivitetshus, eller at vi sælger vores del af det gamle plejehjem.

Hvis vi kunne være interesseret i at købe, kunne aktivitetshuset bygges om til lejemaal og samtidig kunne vores boliger i det gamle plejehjem gøres mere attraktive. Er det noget bestyrelsen ønsker at administrationen skal arbejde videre med?

Michal Keis: orienterede om mulighederne i det nedlagte plejehjem, hvor Lejerbo i forvejen har 8 ældreboliger i den ene vinge. Kommunen har foreslået at Lejerbo sælger de 8 boliger, eller at Lejerbo køber den anden vinge for et symbolsk beløb, og bygger det hele om til nye boliger. Kommunen kan også sælge til andre, og det vil betyde at bebyggelsen ligger midt i vores afdeling.

Der er pt. ingen problemer med at udleje de eksisterende boliger. De 8 ældreboliger udlejes med anvisning fra kommunen og står pt. tomme.

Kristoffer Petersen: stiller spørgsmål ved, hvad vil det koste at leje en bolig der. Bliver det for dyrt?

Michael Keis, skitse der skal udarbejdes, skal være med udgangspunkt i, at husleje ikke skal blive for høj. Kommunen skal overdrage bygning uden beregning, eller sælge til meget symbolsk pris.

Kristoffer Petersen: kan ikke tage stilling til køb, medmindre der foreligger skitse der viser det er rentabelt og prismæssigt muligt for lejerne.

##### Beslutning:

Der arbejdes videre med løsningerne og der udarbejdes en skitse, så man kan vurdere om det er attraktivt at overtage ejendommen.

Afd. 985-0 – Fasanvej:

Sagen afsluttet

Et-årsgennemgang er gennemført og afsluttet.

Skema C er godkendt af Kommunen, afventer Landsbyggefondens tinglysning af pantebrev vedr. kommunal grundkapital. Det forventes at gå i orden uden videre bemærkninger.

Taget til efterretning

Afd. 1238-0 Startbo Snejpevej:

Projektet er afleveret til bygherre og beboerne er flyttet ind 1.7.2019.

Byggeregnskabet for sagen er udarbejdet og godkendt af bygherreudvalget d. 24.06.2020. Sagen udviste et overskud på ca. kr. 1.2 mio., som er disponeret efter aftale med afdelingsbestyrelse, varmemester og bygherreudvalget til en række forbedringer i afdelingen og nogle udeståender i forbindelse med entreprenørens konkurs.

Næstved Kommune har til orientering godkendt skema C for sagen administrativt d. 9.10.2020.

Taget til efterretning

Potentielle byggesager:Nye boliger, kommunalt grundstykke v. Agerhønevej:

Der blev i 2018, med organisationsbestyrelsens godkendelse, budt ind på kommunal grundkapital og kommunal grund i nærheden af Agerhønevej med en lignende bebyggelse. Interesetilkendegivelse i form af mindre skitseprojekt blev indsendt til kommunen, og møde herom afholdt hos kommunen den 06.11.2018.

Sagen lukkes, da grunden er solgt til anden sige, der bygges p.t. boliger til privat udlejning.

Taget til efterretning

Nye boliger, Manøvej 21 og et grundareal på Ærøvej

Vi har modtaget en henvendelse fra en arkitekt, der på vegne af ejeren af Manøvej 21 til 23 er ved at udarbejde et forslag til lokalplan for ejendommen. Forslaget indeholder et forslag om, at ejendommen overdrages til Lejerbo Næstved, som får lov til at bygge boliger på området. Der vil kunne være tale om ca. 30 familieboliger med en gennemsnitlig størrelse på 90 m<sup>2</sup>.

Der er indledt drøftelser med arkitekten om ejers forventninger til en salgspris, og arkitekten er blevet udstyret med beregninger, så de økonomiske konsekvenser for kommunen vil kunne præsenteres sammen med forslaget til lokalplan.

Grundareal på Ærøvej er der pt. ingen konkrete aftaler på

Hvis det bliver aktuelt, når vi kommer lidt længere hen i processen, så vil vi vende tilbage med et oplæg til en byggeadministrationsaftale.

Taget til efterretning

Vedr. Renoveringer:

Michael Keis: særskilt møde med BYG, 14.01.21

### Afdeling 182-1 Skovparken

Arbejderne omfatter 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 gulvvarme.

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 rundet 50% i færdigudført renoveringsarbejde.

Etape 1, 2 og 3 er udflyttet, renoveret og hjemflyttet.

I etape 4 er alle udflyttet og de første flytter hjem i de kommende uger.

I etape 5 er udflyttet 8 boliger.

Projektet forventes fortsat endeligt afsluttet i december 2021.

Projektets forløb har været præget af, at etape 1 ikke forløb hensigtsmæssigt.

Dels manglede der information og tilstrækkelig hjælp og rådgivning til beboerne, så de blev ikke mødt i deres frustration over det store indgreb i dagligdagslivet, som en genhusning er.

Dels var der ikke sat tid nok af i tidsplanen til at identificere og løse uforudsete arbejder ved renoveringen, med det til følge, at boligerne blev overdraget med uforholdsmæssigt mange mangler.

De 26 beboere i etape 1 har modtaget en økonomisk kompensation for de første måneders huslejestigning, som er dækket af et fradrag fra entreprenøren, der blev aftalt på første etapeaflevering.

Byggeafdelingen har fortsat fokus på beboerne i etape 1, i det omfang de henvender sig.

Det overordnede byggeri forløber planmæssigt. Udflytninger og hjemflytninger holder tidsplanen (ca. 3 boliger ud og 3 hjem hver uge). Genhusningerne forløber også godt.

Fra starten af projektet og til marts 2020 var der mange problemer med beboerhåndteringen, hvorfor vi besluttede at afvikle genhusningskoordinatoraftalen med Rambøll, og Lejerbo ansatte en beboerrådgiver til at varetage genhusningskoordineringen og beboerhåndteringen. Dette forløber nu fint, og der bliver taget rettidig hånd om de problemer der opstår, og alle beboere får direkte kontakt, og et personligt møde nogle måneder inden deres udflytning.

#### Økonomi:

Entreprenørens ekstraarbejder af nødvendige ydelser, som ikke har været indeholdt i udbudsmaterialet, er løbende blevet kritisk behandlet, og tilvalgte ydelser med direkte sammenhæng til projektet er blevet vendt med byggeudvalget.

I skrivende stund er vi næsten færdige med en gennemgang, hvor alle kendte tillægsarbejder er fremskrevet frem til sidste etape. Ud af disse er en del i forvejen støttede arbejder, som vi drøfter med LBF om at få indarbejdet i et løft af skema B.

Vi er sideløbende i gang med en proces, hvor vi behandler de ydelser der relaterer sig til projektmangler fra totalrådgiverens side, for at vurdere juridisk, i hvilket omfang disse kan kræves dækket af rådgiveren eller dennes forsikring.

Afdelingen har ikke en reguleringskonto, men i sagens anlægsbudget er indsat en forhøjet ydelsesprocent vedrørende forbedringsarbejderne, som forventes at kunne dække overskridelsen.

### Afdeling 102-0 Manøvej

Landsbyggefonden har afholdt besigtigelse af området.

Der er udarbejdet et referat af mødet dateret den 6.10.15

Helhedsplan er udarbejdet i 2016, men er desværre ikke blevet fremsendt til LBF før nu, november 2020.

Projektet er sat på fasttrack, og efter dialog imellem rådgiver, LBF og Kommune, forsøger alle instanser nu at få sagen hurtigt igennem.

Der forventes en finanseringsskitse klar uge 47, hvorefter Lejerbo kan lave huslejberegning mv. Herefter indkaldes der til afdelingsmøde for afstemning af planen. Næstved kommune har lovet, at såfremt de har finansieringsskitse og huslejberegning senest fredag uge 47, så vil de sørge for videre behandling så planen evt. kan godkendes i indeværende år. Der et samlet anlægsbudget på kr. 165.557.770 i 2020/K2 priser.

Der indkaldes til møde med byggeudvalget for en gennemgang af helhedsplanen, så udvalget er orienteret.

Kristoffer Petersen: på mødet skal BYG svare på, hvorfor der har været så lang behandlingstid på renoveringssag 102-0 Manøvej? Helhedsplan udarbejdet 06.10.15, hvorfor ikke indsendt før november 2020?

#### Afdeling 065-0 Præstøvej

Helhedsplan er udarbejdet i 2013/2014.  
Landsbyggefonden har afholdt besigtigelse af området.  
Der er udarbejdet et referat af mødet dateret den 6.10.15  
LBF har udmeldt at Præstøvej ligger til godkendelse i 2021.

Der er udarbejdet helhedsplan i 2016, denne er der lavet supplerende emner til. Der er ikke udarbejdet ny helhedsplan eller tillæg hertil, men budgetark er opdateret og der er udarbejdet supplerende tegningsmateriale til dette, efter aftale med LBF. Alt er fremsendt til LBF for behandling, men da Præstøvej først ligger i 2021 vil de ikke se på den nu. LBF har en masse fasttrack sager der skal køres igennem først, Præstøvej er ikke en af dem.

I forhold til helhedsplanen for 2016 er der tilkommet

- Supplerende geotekniske undersøgelser
- Yderligere ekstrarundering, ligesom funderingsprincippet er ændret, da minipæle som oprindeligt beskrevet ikke er vurderet egnet til projektet.
- Hulmursisolering af facader
- Udskiftning af altaner
- Udskiftning af vinduer ved altaner og køkken
- Isolering af brystninger ved vinduer
- Etablering af varme i badeværelser.

Økonomien er opdateret og viser nu kr. 111.210.821,- i 2015/K4 priser (der ligger en stigning på ca. 5,4% til 2020 priser).

Der afholdes møde med byggeudvalget for en gennemgang af status fredag den 13. november hvor der også orienteres om status i LBF.

Sagen skal godkendes i afdelingen og kommunen på baggrund af finansieringsskitse og huslejberegning m.v.

#### Afdeling 191-0 Svendborgvej:

Landsbyggefonden har givet tilsagn om Skema A, der har været beregnet ny huslejestigning og organisationsbestyrelsen har på mødet 29-04-2020 godkendt den fremlagte huslejestigning.

Grundet hasteproceduren mangler afdelingen at få gennemgået projektet, ligesom byggeudvalget også skal have en gennemgang.

Pt. arbejdes der med at udarbejde udbudsmateriale til en totalrådgiver, således at denne kan udarbejde udbudsprojekt til hovedentreprenør.



Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje:

Helhedsplanarbejdet er påbegyndt af White arkitekter i 2012.  
I 2018 ophørte White arkitekter deres virksomhed i Danmark.  
Lejerbo kontakter Orbicon i 2019 for at få helhedsplanerne gjort færdig og få Skema A materiale udarbejdet, og der udføres indledende registrering.

I marts 2020 indkalder LBF, på baggrund af Coronakrisen, skema A på alle de projekter, som ligger i LBF's tilsagnspulje, dvs. projekter, som LBF har givet foreløbigt tilsagn på med en foreløbig ramme. Lejerbo Tappernøje var en af disse. LBF stillede som krav, at disse projekters Skema A skulle være godkendt inden 1-6-2020, men accepterede samtidigt, at Skema A kunne indsendes uden forudgående godkendelse på et beboermøde.

Forundersøgelser og helhedsplan blev udarbejdet af Orbicon i marts og april 2020.  
Helhedsplanen blev forelagt og godkendt i byggeudvalget primo april 2020.  
Ansøgning til LBF og kommunen blev indsendt ultimo april 2020.  
Godkendelse af finansieringsskitse fra LBF med tilrettet budgetark blev modtaget 28-04-2020.  
Skema A blev godkendt af Kommunen ultimo maj 2020.

Der er indkaldt til beboermøde medio november til afholdelse den 01-12-2020.

Hvis helhedsplanen godkendes, skal der efterfølgende laves aftale med totalrådgiver om projektering og tilsyn/byggeledelse og dernæst skal der udarbejdes projektforslag og senere udbudsprojekt.  
Efter afholdelse af licitation skal der udarbejdes Skema A til godkendelse i LBF og kommunen.  
Der skal organiseres genhusning og endelig skal byggesagen gennemføres på stedet.

Afdeling 185-0, Gelsted:

Skema A er blevet godkendt af kommunen og Landsbyggefonden.

Vi har ophørt aftalen med rådgiver Rønslev ApS og Co.

Totalrådgiverydelsen er blevet sendt i udbud og vi har indhentet tilbud fra 3 nye rådgivere. Vi er ved at gøre klar til at kunne kontrahere med et af dem. Det er forventeligt at projektet kan genoptages i januar 2021.

De 6 renoveringssager taget til efterretning

Afdeling 193-0 Mogenstrup:

Forundersøgelser og helhedsplan blev udarbejdet af Orbicon i marts og april 2020.  
Helhedsplanen blev forelagt og godkendt i byggeudvalget primo april 2020.  
Ansøgning til LBF og kommunen blev indsendt ultimo april 2020.  
Godkendelse af finansieringsskitse fra LBF med tilrettet budgetark blev modtaget 28-04-2020.  
Svar på skema A fra Kommunen blev modtaget ultimo maj 2020, de anså den resulterende huslejestigning på 27% for urealistisk og kunne på den baggrund ikke godkende skema A.

Der blev efterfølgende brugt en del tid på at drøfte alternative indhold i helhedsplanen, som kunne reducere huslejestigningen.

Der blev rettet henvendelse til LBF om at tage finansieringen op til genovervejelse, men her var beskeden klar, der kunne ikke ændres i finansieringsskitzen.

Den reviderede helhedsplan blev besluttet på Byggeudvalgsmøde ultimo september 2020.

Der blev indkaldt til beboermøde ultimo oktober. Mødet blev afholdt 16.11.20.

Helhedsplan blev godkendt under forudsætning af at huslejestigningen blev **max. 16,83%**.

Der skal udarbejdes nyt anlægsbudget, som skal godkendes af organisationsbestyrelsen, i forhold til nuværende anlægsbudget, vil det kræve et årligt tilskud fra dispositionsfonden på kr. 90.000 for at huslejeforhøjelsen bliver på 16,83%.

Hvis helhedsplanen godkendes, skal der efterfølgende laves aftale med totalrådgiver om projektering og tilsyn/byggeledelse og dernæst skal der udarbejdes projektforslag og senere udbudsprojekt. Efter afholdelse af licitation skal der udarbejdes skema B til godkendelse i LBF og kommunen. Der skal organiseres genhusning og endelig skal byggesagen gennemføres på stedet.

Kommunen er blevet orienteret og der er en forståelse for, at vi har brug for tid inden vi fremsender et skema B for projektet.

Vi forventer at afslutte projekteringen i 1. kv. 2021 og fremsende skema B til godkendelse i 3. kv. 2020.

Forventet byggestart 3. kv. 2021 og afslutning 2. kv. 2022.

Bilag:

Helhedsplan 193-0

Anlægsbudget og finansieringsplan

Referat fra mødet 16.11.20

Beboere har godkendt helhedsplan, dog ikke med stigning på 19,53%  
Godkendt med stigning på 16,83%. Der er skåret i investeringerne, hvor der kan.

Kristoffer Petersen: efterspørger m2 prisen? kan vi få lavet en plan for niveauet i Næstved?

Ole Svendsen: der bygges nyt i Mogenstrup til en højere pris, så Lejerbos er stadig attraktive, men det kræver tilskud fra organisationen.

Lene Stange, en m2 pris på næste 1.100,- holder ikke i Mogenstrup. Det er ikke en ny bolig man flytter tilbage til, men en renoveret bolig.

Michael Keis: vi lander på 1.025,- pr. m2 efter tilskud til ventilation fra LBF

Kristoffer: kan det lejes ud efter huslejestigning? Hvis ja, så fortsæt, kan man ikke – så er betyder tomgangsleje, så skal der ikke stemmes ja til helhedsplanen.

Michael Keis: det årlige tilskud på 90.000, skal betales i hele lånets løbetid.

LBF mener det kan lejes ud til den 1.050,- pr. m2. Når vi bygger nyt koster det lige under 1.000,- pr. m2.

### Indstilling

Bestyrelsen har på bestyrelsesmøde 29. april 2020 godkendt renoveringsprojektet, hvor anlægsbudget og finansieringsplan ikke var færdigt.

Godkendt med en lejeregulering på 16,83% der så blev yderlig nedsat (efterfølgende beregnet til 14,48 %, nyt anlægsbudget udsendt til bestyrelsen) og et årligt tilskud fra organisationen på max. 90.000

Michael Keis: beregner ny korrekt procentstigning-

Godkendt af organisationsbestyrelsen.

Ad 9. Eventuelt

Intet

Mødet hævet.

Godkendt af fungerende formand den 11/12 2020

  
Ole Svendsen, fungerende formand















