

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Deltagere:

Til stede var organisationsformand Roy Stange, bestyrelsesmedlemmerne Lene Henriksen, Georg Weichel, Erik Gemmer, Kate Nielsen. Fra administrationen deltog Karina Friid (byggeafdelingen), forretningsfører Michael Keis og sekretær Susanne Mortensen, som optog referat af mødet.

Afbud fra: Aase Løvenholt, Lona Schunck, Peter Weigel Søholt Andersen

Dagsorden:

1. Meddelelser fra Administrationen
2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
3. Udlejningssituationen
4. Nybyggeri/reovering
5. Afdelingerne
6. Eventuelt

Formand Roy Stange åbnede mødet og bød velkommen. Herefter gav han ordet til Michael Keis.

Ad 1. Meddelelser fra administrationen

Generelt om administrationsorganisationen:

Efter såvel Lejerbo København som Lejerbo Koldings opsigelse af administrationsaftalen med Lejerbo har der henover foråret været arbejdet på at få overdraget alle data og alle processer til Bo-Vita (tidligere Lejerbo København). De overgik endeligt til ny administrator den 30.06.18 – og vi har fået afleveret tingene i god ro og orden. Ultimo juni besluttede Lejerbo Koldings repræsentantskab endeligt at opsigte samarbejdet med Lejerbo. Organisationen har tilpasset sig – og vi er nu i gang med også at overdrage deres data og processer, hvilket er et arbejde der vil løbe frem til Lejerbo Koldings endelige udtræden pr. 31.12.18. Koldings udtræden af fællesskabet har nødvendiggjort endnu en tilpasning af organisationen, hvilket skete ultimo august med varsling af opsigelser, nedgang i tid for andre samt undladelse af at genbesætte en stilling, dog i mindre grad end da København trådte ud. Der har været lidt omkring brugen af navnet Lejerbo Kolding, med de har via advokat fået at vide, at når de ikke længere er en del af Lejerbo, kan de heller ikke bruge navnet Lejerbo Kolding.

Databeskyttelse i Lejerbo

I maj 2018 er der vedtaget nye databeskyttelsesregler

Reglernes formål er at sikre, at både offentlige myndigheder, private virksomheder og sådan nogle som Lejerbo sørger for, at alle personlige oplysninger om medarbejdere, beboere, bestyrelser og samarbejdspartnere behandles ordentligt og efter et sæt spilleregler som gælder i hele Europa. Det rammer også både administrationen og boligorganisationerne i Lejerbo på en lang række områder.

Reglerne indeholder bl.a. skærpede krav til dokumentation, udvidelse af de registreredes rettigheder og – ikke mindst- forhøjede bødestørrelser for overtrædelse af reglerne (op til 20 mio. euro eller 4 % af bruttoomsætningen i virksomheden, hvis denne er større)

Vi er i færd med at få klædt alle medarbejdere på til at håndtere de nye regler. Dette foregår via informationsmøder og undervisning. Medarbejdere vil generelt mærke den nye lovgivning ved strengere krav til

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

deres behandling af personoplysninger (indsamling, opbevaring, videresendelse og bortskaffelse mv.), uanset hvilken funktion, man er ansat i. Dette stiller naturligvis krav til, at medarbejderne har kendskab til reglerne i relevant omfang.

I april vil der være fokus på dokumentation. Det indebærer, at der vil komme information om databeskyttelse på Lejerbo.dk, og at alle medarbejdere vil modtage nye vejledninger, personalepolitikker, informationsmateriale mv., der er udarbejdet på baggrund af lovgivningen. I forhold til IT bliver der løbende arbejdet på tekniske løsninger, der ligeledes skal understøtte det nye regelsæt.

Vores store fokus på databeskyttelse indebærer også, at vi skal stille skarpt på, hvilke personoplysninger, der gives videre til beboerdemokraterne om lejerne. Derfor vil der blive udarbejdet retningslinjer til såvel medlemmer af organisationsbestyrelsen som afdelingsbestyrelsen. Disse vil være et naturligt supplement til den tavshedspligt, der i forvejen påhviler beboerdemokrater.

Lejerbos pjece "Håndbog for beboerdemokrater – beskyttelse af persondata" blev omdelt.

Digital kommunikation

I december blev lejelovgivningen ændret, således at vi nu fremover vil kunne vælge at anvende digital kommunikation i vores lejeforhold. Opsigelser og påkravsskrivelser skal dog fortsat sendes på traditionel vis – med brev. Man kan heller ikke bruge digital kommunikation i forhold til lejere, som er fritaget for Offentlig Digital Post.

Loven trådte i kraft den 1. januar 2018 for nye lejemål og træder i kraft den 1. januar 2019 for eksisterende lejemål.

I Lejerbo arbejder vi med at identificere den bedst egnede løsning til at understøtte vores digitale kommunikation. Det kan for eksempel være e-boks eller Mit Lejerbo (den profil, som både boligsøgende, beboere og beboerdemokrater har på Lejerbos hjemmesider). Men det er givet, at vi skal udvikle og investere i den digitale kommunikation. For den digitale kommunikation vil på den ene side vil kunne spare ressourcer i forhold til masseudsendelser som varslinger, varmeregnskaber, lejekontrakter mv. Og på den anden side vil den give vores beboere og boligsøgende den fordel, at de altid vil kunne finde de dokumenter, vi har sendt til dem.

I dag er det over 85% af vore boligtilbud der sendes ud via mail.

LLO i Næstved

Her i Næstved er de internt blevet uvenner i LLO. Grabas har stiftet Lejernes Hus, der ligger i Riddergade 16. De 2 andre fra LLO, Per Kristensen, afdelingsformand i 102-0 samt formand Karl-Erik Rasmussen fortsætter i LLO i Næstved. Per er valgt til regionsformand for Sydsjælland – så nu er der flere lejeorganisationer i byen.

Forsikringer

Erik Gemmer oplyste at der var HB-møde den 4. december. Oplyste dog at 1. januar 2019 overgår vore forsikringer til TRYG. Forsikringsudvalget er kommet frem til et rigtig flot resultat. Selvriskoen ændres fra 25.000 til 10.000, selve forsikringen dækker nu også rørskader. På landsplan er præmien ca. 6 mio. lavere – og der er også garanti for at 5% betales tilbage uanset skadestatistikken. Fremover skal VM og LIK registrere alle skader i størrelsesorden 5.000-10.000.

Michael Keis oplyste at henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode (2018/2019) kr. 99.000 (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.

Organisationsformanden foreslog en anderledes fordeling, hvor Lene Henriksen fik Roys andel af bestyrelseshonoraret. Da denne ikke blev vedtaget oplyste han, at han trak sig som formand.

Med mindre organisationsbestyrelsen meddeler andet, vil administrationen udbetale beløbet efter ovenstående fordelingsnøgle – 2 andele til formanden og 1 andel til øvrige bestyrelsesmedlemmer, ved regnskabsårets udløb. Fordelingen blev vedtaget.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 NæstvedAd 2. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget.

Regnskabet udviser et lille underskud på 23.900. Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020. Desuden er udsendt en USB-nøgle indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2017 – 30/6 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/7 2019 – 30/6 2020 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 alle afdelinger. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afd. 155-0 institutionen Manøvej.

I afdeling 338-0 mødte der ikke nogen lejere op – i 789-0 var det kun pårørende/værger der mødte op – ingen beboere.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækingsret. Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

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

Ved supplerende oplysninger:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens supplerende oplysninger i revisionsprotokollen.

Revisionen har på side 258-259 supplerende oplysninger til forhold i afdeling 185-0 og 222-0.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, i afdeling 185-0 og 222-0 kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgetterne er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Revisionen har på side 258 Særlige forhold vedrørende revisionen af årsregnskaberne for 2017/18

I en række afdelinger er i 2017/18 overført midler fra konto 405 (Tab ved lejeledighed og fraflytning) til konto 401 (Planlagt og periodisk vedligeholdelse). Overførslerne er foretaget i afdelinger, hvor hensættelsen på konto 405 vurderes at være for stor efter ændringen af driftsbekendtgørelsen, hvorefter boligorganisationens dispositionsfond dækker en del af afdelingens tab ved lejeledighed eller fraflytning. Overførslerne er godkendt af Næstved Kommune ved brev af 4. oktober 2017 med henvisning til, at formålet med henlæggelserne på konto 405 er delvist bortfaldet.

I pågældende regnskaber er overførslen sket via resultatopgørelsen, dvs. at indtægter er ført på konto 206, mens udgifter er ført på konto 120/134. Overførslerne påvirker ikke afdelingernes resultat for året.

Afdelingsbudgetter

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0065-0	Præstøvej	Familiebolig	774,70	716,98	-57,72	-7,45%
0102-0	Manøvej	Familiebolig	723,70	727,58	3,88	0,54%
0155-0	Manøhytten	Institution	1.183,28	1.229,90	46,62	3,94%

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

0181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	943,17	943,17	0,00	0,00%
0181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1.026,33	1.026,33	0,00	0,00%
0181-1	Søbo	Ældrebolig	1.028,18	1.037,93	9,75	0,95%
0182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	776,59	776,59	0,00	0,00%
0182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	732,99	732,99	0,00	0,00%
0185-M	Gelsted	Familiebolig	853,46	853,46	0,00	0,00%
0185-M	Gelsted	Ældrebolig	1.013,21	1.013,21	0,00	0,00%
0191-0	Svendborgvej	Familiebolig	820,85	857,02	36,17	4,41%
0193-0	Mogenstrup	Familiebolig	851,39	861,86	10,47	1,23%
0193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	806,00	816,55	10,55	1,31%
0193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1.075,20	1.085,68	10,48	0,97%
0195-0	Tappernøje	Familiebolig	772,81	781,86	9,05	1,17%
0195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	746,91	755,82	8,91	1,19%
0207-1	Herlufmagle, Birkevænget	Familiebolig	826,66	845,23	18,57	2,25%
0219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	859,95	872,70	12,75	1,48%
0220-0	Grønnegade	Familiebolig	934,33	944,06	9,73	1,04%
0222-0	Brandtsgade	Familiebolig	946,32	946,32	0,00	0,00%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	904,11	924,63	20,52	2,27%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	765,68	785,97	20,29	2,65%
0227-M	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1.013,21	1.033,72	20,51	2,02%
0261-0	Egelund	Ældrebolig	1.027,06	1.027,06	0,00	0,00%
0263-0	Hyllinge	Familiebolig	800,31	800,31	0,00	0,00%
0268-0	Lynæsvej	Familiebolig	834,21	834,21	0,00	0,00%
0286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	810,96	798,86	-12,10	-1,49%
0319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	902,85	902,85	0,00	0,00%
0319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	784,43	784,43	0,00	0,00%
0338-0	Birkevænget, Birkevang	Ældrebolig	1.079,55	1.102,67	23,12	2,14%
0370-0	Regnbueparken	Familiebolig	925,45	938,47	13,02	1,41%
0370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	782,51	795,57	13,06	1,67%
0399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	866,47	866,47	0,00	0,00%
0399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	761,28	761,28	0,00	0,00%
0493-0	Kirkestræde	Familiebolig	843,59	847,89	4,30	0,51%
0538-0	Havnen	Familiebolig	809,67	809,67	0,00	0,00%
0539-0	Stenskovvej, Holmegaardsvej, Næstvedvej	Ældrebolig	864,44	885,86	21,42	2,48%
0577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	973,25	973,25	0,00	0,00%
0728-0	Elleparken	Familiebolig	981,30	981,30	0,00	0,00%
0728-1	Skovburren	Familiebolig	931,12	931,12	0,00	0,00%
0740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1.155,05	1.156,98	1,93	0,17%
0751-0	Røjlehaven	Familiebolig	989,65	1.012,78	23,13	2,34%
0752-0	Skovbo	Familiebolig	1.000,75	1.011,09	10,34	1,03%
0763-0	Vejgården	Familiebolig	988,19	1.012,31	24,12	2,44%
0767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1.100,76	1.106,71	5,95	0,54%
0767-2	Toksværdparken	Familiebolig	990,19	1.005,69	15,50	1,57%
0789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1.093,42	1.093,42	0,00	0,00%

Kim: Svendborgvej skal stige med 4,41% – er det den fejl? MHK: Der mangler en del vedligeholdelse, det er afvikling af underskud for tidligere år og så har de skullet tilbagebetale noget rentesikring for 2013-17 på godt 400.000 – så det er det, der påvirker driftsbudget.

Kate: Hvor mange garager er der i Lejerbo Næstved? Der er kun garager på Manøvej. På Præstøvej udlejes de ikke længere (er for smalle). Bliver brugt i driften af ejendomsfunktionærerne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

MHK havde studset over den store nedsættelse på Præstøvej – men det skyldes at de fremadrettet selv skal betale vand – så det er ikke en reel nedsættelse men en flytning af omkostninger.

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

at beretningen blev godkendt,

at de i denne indeholdte forslag og anmodninger blev imødekommet

at årsregnskab og revisionsprotokol blev godkendt og underskrevet, herunder regnskab for afdeling 155-0, 338-0, 789-0.

at budget for boligorganisationen samt afdelingernes budgetter blev godkendt, herunder budget for afd. 155-0, 338-0, 789-0.

Ad 3. Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 3.982 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, heraf er 2.575 aktive.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 39.297 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero.

Flest står opskrevet til 3-rums boliger ca. 18.000 – så 2-rums ca. 12.000 – boliger, dernæst 4-rums boliger godt 7.000

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1.031	7.276	10.119	4.114	135	22.675
Ekstern i bero	Familiebolig	422	4.609	7.683	2.835	26	15.575
Intern	Familiebolig	23	241	311	170	7	752
Intern i bebo	Familiebolig	5	111	134	45	0	295
		1.481	12.237	18.247	7.164	168	39.297

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 212 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.739 familieboliger (er inkl. Fasanvej), svarende til en fraflytningsprocent på 12,19.

Der har i alt været 278 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.069 lejermål, svarende til en fraflytningsprocent på 13,44.

Udlejnings situationen i Næstved er god, dog skal adskillige lejligheder udsendes til mange ansøgere, men der er **ikke** lejetab i boligafdelingerne.

Enkelte afdelinger har problemer med udlejningen af enkelte specielle lejligheder, som afd. 191-0, Svendborgvej, 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 udlejnings situation.

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

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. Det er her Rolf har skrevet til organisationsbestyrelsen om at Lejerbo overtager anvisningsretten til nogle af boligerne. Bestyrelsen fandt det ikke hensigtsmæssigt at overtage anvisningsretten.

Udlejningssituationen i Suså er lidt sværere end i Næstved byområde. Som i alle andre små afdelinger i udkanten af kommunen har det vist sig, at ventelisten er lille.

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 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 udlejnings vanskeligheder 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.

Hovedbestyrelsen er i gang med at vedtage, at man for 1 opskrivningsgebyr på 300,-/årligt kan blive skrevet op til 2-3 organisationer efter eget valg. Erik Gemmer supplerede med at man ikke medtager sin anciennitet, hvis man bliver skrevet op i et ny organisation – så starter man på 0. Men hvis man har været skrevet op i flere organisationer så bibeholdes ancienniteten selv om man kun skal betale ét opskrivningsgebyr.

Organisationen vedtog at ændre til standardopskrivningsgebyret, når det bliver muligt at opskrive sig til 2-3 organisationer.

Dialogmøde:

Der har senest været afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 13.09.2018 hvor organisationsformand Roy Stange og forretningsfører Michael Keis deltog. Mødet var positivt og følgende blev drøftet:

Status for boligorganisationen og afdelingerne, Udlejning, Fremtidsplaner.

Der er aftalt,

- Lejerbo fortsat har fokus på henlæggelser til vedligeholdelse i afdelingerne
- Lejerbo fortsat har dialog med kommunen omkring nybyggeri og startboliger

Ad 4. Nybyggeri/renovering

Karina Friid, byggeafdelingen oplyste:

Afd. 985-0 – Fasanvej:

Udførsel forløber planmæssigt, og er omkring 80% færdiggjort.

De kommende måneder frem mod afleveringen vil, udover færdiggørelse af facader og indvendigt i de 40 boliger, være præget af terrænarbejder. Her må vi gerne håbe på en mild vinter.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Der er afholdt flere åbent hus arrangementer og udlejning pågår.
Samlet aflevering er aftalt den 24.01.2019.
Indflytningsdato er aftalt til den 15.02.2019.

Afd. 1238-0 Startbo Sneppevej

Projektet forløber planmæssigt idet Næstved Kommune har godkendt skema B på byrådsmødet d. 26.06.2018.
Der opføres 35 almene familieboliger efter Startbo-konceptet, samt 1 bolig for en evt. social vicevært.

Boligerne fordeler sig på følgende typer:

- 17 1-værelses boliger på ca. 37-40m²
- 12 2-værelsesboliger på ca. 53-55 m²
- 6 3-værelsesboliger på ca. 71-73 m²

Den samlede anskaffelsessum udgør kr. 35,4 mill. og byggetiden er aftalt til maks. 12 måneder. Det betyder, at boligerne forventes klar til indflytning 1. juni 2019.

Sagen udføres i totalentreprise af BM Byggeindustri som er Lejerbos samarbejdspartner på Startbo-rammeaftalen.

Efter byggestart har der været en mindre udfordring med buslinje 609, som har brugt rundkørslen på grunden som vendeplads. Dette blev løst i mindelighed med Næstved Kommune og BM Byggeindustri idet Kommunen har besluttet at nedlægge buslinjen ved årsskiftet – og vel at mærke uden ekstraomkostninger for bygherre.

Der har været afholdt et informationsmøde for naboerne i de kommunale ældreboliger og det påtænkes at holde et lignende møde med naboerne til "den anden side" idet der er lidt ulmende utilfredshed med at grunden nu bebygges.

I skrivende stund er funderingsarbejderne næsten overstået og 2 ud af 4 blokke er monteret. Alle øvrige boligmoduler er produceret og er klar til afsendelse fra fabrikken i Hobro.

Der arbejdes på at afholde hejsegilde d. 12.12.2018 kl. 13.00 – indbydelserne udsendes efter nærmere aftale med formanden. En time efter hejsegildet skal der være infomøde for naboerne. Invitation skal gerne sendes ud 1 uge før – så det er nu. Sendes det til administrationen – skal vi nok sørge for omdeling.

Byggeriet følger tidsplanen og der er indflytning 1.6.2019.

Økonomien er status quo ift. skema B, idet der ikke er modtaget nævneværdige ekstrakrav fra entreprenøren under udførelsen pt.

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

Med organisationsbestyrelsens godkendelse bydes ind på kommunal grundkapital og kommunal grund i nærheden af Agerhønevej med en lignende bebyggelse. Interessetilkendegivelse i form af mindre skitseprojekt er indsendt til kommunen, og møde herom afholdt 06.11.2018. Der er pt. ikke grundkapital men kommunen er interesseret. Vi presser lidt på – samme antal boliger som på Agerhønevej og med et fælleshus.

Kommunen nævner flere gange den gamle spånfabrik i Glumsø. Kommunen vil rydde op og der kan være næsten 1000 boliger – blanding af ejerboliger og almene boliger. Kate: det ligger langt fra stationen og på den anden side af søen. Enighed om at det ikke er aktuelt pt. Georg og Roy oplyser at de hellere vil bygge i Ringsted. Vi er ikke inde i Ringsted kommune – et forslag kunne evt. være et projekt med startboliger. Bestyrelsen er meget positiv og opfordrer til at der arbejdes videre.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 NæstvedNye boliger, Manøvej 21

Tilbud fra privat grundsælger om grundstykke med evt. mulighed for udvikling af almene boliger. Kommunen har tilkendegivet en opbakning til det.

Det er kun muligt at lave familieboliger grundet den aktuelle udlejningssituation, hvilket kun giver adgang til det laveste rammebeløb.

Sagen er temmelig svær at få til at hænge sammen, men beliggenheden er god og sælger tager som udgangspunkt grundens risiko, og afholder udgifter til udarbejdelse af lokalplan. Købesummen er dog et stridspunkt, som forhandles.

Konceptet fra BM – kunne godt være interessant – ifølge bestyrelsen.

Vedr. Renoveringer:Afdeling 182-1 Skovparken.

Byggesagen er på vej i entrepriseudbud. Første fase er en prækvalifikation, der annonceres denne måned. Arbejderne omfatter nedrivning af eksisterende bygningsdele, herunder, skakte, badeværelser, indervægge, indvendige døre, køkkener, gulve/dæk, el og vvs.

Arbejderne indeholder opbygning af nyt terrændæk, gulve, indervægge, køkkener, el, vvs, etablering af niveaufri adgang ved tilgængelighedsboliger, opsætning af nye indvendige døre samt maler arbejder. I forbindelse med udførelse af arbejderne skal der udføres sanering for miljøfarlige stoffer som bly, asbest samt skimmelsvamp.

Beboerne vil være genhuset og boligerne vil stå tomme etapevis under renoveringen.

Levering, opstilling, drift i udførelsesforløbet og reetablering efter af genhusningspavilloner i bebyggelsen er en del af entreprisen.

Projektet er opdelt i 5 etaper med underetaper og er gældende for både Skovstjernevej, Skovsyrevej og Kastanievej.

Tidsplan for udbuddet:

Prækvalifikation:	Er afsluttet
Besigtigelse og informationsmøde:	Er afholdt den 30-10-2018
Tilbudsfrist – indledende forhandlingstilbud:	16-11-2018

Forhandlinger:

Første forhandlingsmøde	27-11-2018 to entreprenører
	28-11-2018 to entreprenører
	(15 dage senere end sidste udmelding)

Projekttilpasning og evt. yderligere forhandling uge 48 og 49

Endelig tilbud:	15-12-2018
Kontrakt på plads	15-01-2019

Derpå udarbejdelse af Skema B og forventet godkendelse i Næstved Kommune primo 2019. Udførelse kan påbegyndes. Byggetid kan være op til 36 mdr.

Kontrakt underskrevet	Februar 2019
	(med forudsætning for godkendelse af skema B)

Afdeling 102-0 Manøvej

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

Registrering og helhedsplan er oploadet til LBF. Besigtigelse er afholdt den 6.10.15
Det forventes at få tilsagn i løbet af år 2021-2022.

Afdeling 065-0 Præstøvej

Registrering og helhedsplan er oploadet til LBF. Besigtigelse er afholdt 06.10.15.
Det forventes at få tilsagn i løbet af år 2021-2022.

Afdeling 191-0 Svendborgvej:

Ny totalrådgiveraftale pågår med Sigurd Andersen fra Orbicon, da White arkitekter har lukket deres danske aktiviteter.

Dette gælder 191-0, 193-0 og 195-0.

Finansieringsskitse omhandlende 2 af de 4 blokke er godkendt, i henhold til revideret Helhedsplan af 4. maj 2017.

Seneste udvikling i sagen:

Skema A forventes indsendt i 2018.

Sigurd pågår videre dialog med LBF, og udmelding om endelig tidsplan for skema A gives i slutningen af uge 46, hvor vi er klar til at gennemgå sagen med bestyrelsen, Karina Frid indkalder.

Der har været afholdt møde med bestyrelsen i uge 48 for at gennemgå helhedsplan og budget. Der skal undersøges nærmere omkring budget, betonaltaner, gavlisolering m.v. Det præcise omfang skal fastlægges. Arbejdes der med de næste par måneder.

Afdeling 193-0 Mogenstrup:

Ny totalrådgiveraftale pågår med Sigurd Andersen fra Orbicon, da White arkitekter har lukket deres danske aktiviteter.

Dette gælder 191-0, 193-0 og 195-0.

Seneste udvikling i sagen:

Budget indsendt juli 2016 er ved at pågå behandling i LBF.

Tidligst forventet tilsagn i 2019, ifølge seneste udmelding fra LBF.

Men vi tager initiativ til videre dialog, så snart skema A til 191-0 Svendborgvej er indsendt.

Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje:

Ny totalrådgiveraftale pågår med Sigurd Andersen fra Orbicon, da White arkitekter har lukket deres danske aktiviteter.

Dette gælder 191-0, 193-0 og 195-0.

Seneste udvikling i sagen:

Tidligst forventet tilsagn i 2020, ifølge seneste udmelding fra LBF.

Men vi tager initiativ til videre dialog, så snart skema A til 191-0 Svendborgvej er indsendt.

I 195-0 er der netop på afdelingsmødet vedtaget nye gasfyr og nye vinduer og døre.

Afdeling 185-0, Gelsted:

Lejerbo har fremsendt indkaldelsen til et ekstraordinært afdelingsmøde. Mødet vil finde sted d. 26/11-18 i Herlufmagle. Her blev budget for helhedsplanen godkendt med stort flertal.

Primo november regner vi med at kunne fremsende materialet, der vil ligge til grund for beboerafstemningen.

Når beboerne har godkendt Helhedsplanen, skal det ligeledes godkendes på et OB-møde. Herefter vil det blive fremsendt Skema A til Kommune og LBF for endelig godkendelse.

Ad 5 – Afdelingerne

- a) Godkendelse af anlægsbudgetter, der er godkendt på afdelingsmøderne:
- | | |
|---------------|-----------------------------|
| a. Afd. 065-0 | fitness/senior legeplads |
| b. Afd. 195-0 | nye gasfyr |
| c. Afd. 195-0 | udskiftning af døre/vinduer |
| d. Afd. 227-0 | nye gasfyr |
| e. Afd. 227-0 | udskiftning af døre/vinduer |

Alle anlægsbudgetter blev godkendt.

Roy havde dog en generel bemærkning om at gasfyr formentlig bliver udfaset i 2032. MHK oplyste at gasfyr har en levetid på ca. 15 år – og pt. ved man endnu ikke hvad der træder i stedet.

- b) 182-1 Godkendelse af at organisationen lægger op til 4 mio. kr. ud og dermed disponerer op til 4 mio. kr. i egenkapitalen, frem til skema B/byggelånet åbner.
Bestyrelsen har tidligere på mail godkendt dette og beslutningen blev bekræftet her på mødet.
Karina oplyste at byggelånet er under etablering.
- c) 227-0 ønske om anvisningsret til 8 boliger (rækkehuse) overgår fra kommunen til Lejerbo.
Bestyrelsen fandt det ikke hensigtsmæssigt at Lejerbo overtager anvisningsretten til 8 boliger. Hvis man ønsker at blive boende i området – så må man skrive sig op på ventelisten i Lejerbo på helt almindelig vis.
- d) 789-0 anlægsbudget på nye møbler. Da der ikke var mødt nogle lejere op (kun pårørende) op til afdelingsmødet er forslaget sendt til ur-afstemning. Denne slutter den 12. december.
Lidt debat omkring hvorfor møbler blev så dyre, hvorfor der er byggesagshonorar på. MHK oplyste at det var et ønske fra personalet/kommunen at møbler i beboernes fællesrum blev udskiftet – der er særlige funktionskrav til dette, hvilket gør møblerne dyrere. Det er i de 5 huse med plejehjemsboliger der skal udskiftes møbler. Møbler har helt fra starten af ikke været en del af driften – men på et særskilt budget, derfor skiftes de ikke ud over driften.
Der blev spurgt ind til en mailliste til de pårørende ifm. udsendelse af materiale til afdelingsmødet. MHK oplyste at det kan vi ikke håndtere pt. – men fremadrettet vil vi sende til kommunen/plejehjemmet – der så må distribuere via deres mailinglister til beboere/pårørende.

Ad 6. Eventuelt

- Roy: hvorfor indeholder POP regnskaber ikke revisionspåtegning? MHK oplyste at de skal indeholde revisionspåtegninger. Det står under "behandling af regnskab" forrest i POP'en. Erik tilføjede: POP skal helst ud 14 dage før – det lovmæssige krav er en 1 uge før, og det overholder vi - men man kan ikke nå at svare på spørgsmål, hvis det først er så sent ude. Både Erik og MHK vil bære det videre til økonomi.
- Roy: oplyste at han mente der var for mange fra administrationen med til afdelingsdelingsmøderne. MHK: vi vil gerne blive væk – men som oftest bliver driftscheferne pålagt roller enten som dirigent eller referent, da mange afdelinger ikke selv magter dette. VM/GM er med for at kunne svare på de ofte lavpraktiske spørgsmål/kommentarer, der kommer fra beboerne på mødet – så sagen lukkes der med det samme. Vi spørger på budgetmødet om de vil have GM/VM, lokalinspektør og driftschef med til afdelingsmødet.
- Erik Gemmer har meldt afbud til repræsentantskabsmødet (plejer at være dirigent). Ifølge Roy tager Georg rollen som dirigent. Lidt debat om det u hensigtsmæssige ved at være dirigent under punktet valg – når man selv stiller op. Dirigentrollen kunne så overgå til forretningsfører eller landsformanden, der også deltager i mødet.
- Erik spurgte Roy om det var fra nu af han gik af som formand eller på repræsentantskabsmødet. Roy oplyste, at det var på repræsentantskabsmødet – da han havde lavet beretningen og ville aflægge den.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo Næstved, 3. december 2018, kl. 17.00 på Regionskontoret, Brogade 6, 4700 Næstved

- Er organisationsmedlemmerne villige til genvalg – ja alle med undtagelse af Lona.
- De 2 forslag til repræsentantskabsmødet indkommet fra Per Kristensen:
 - a) Vedtægtstilføjelse – *afdelingerne må selv bestemme hvilke abonnemeter/kontingenter de vil indgå med omverden.*

Efter lidt debat frem og tilbage, oplyste MHK at vi havde haft forslaget forbi juristerne i Valby og, at vi havde fået oplyst, at det ikke er lovmedholdeligt. Det er organisationen der er ansvarlig og denne kompetence kan ikke videregives, organisationsbestyrelsen kunne ikke tilslutte sig forslaget.
 - b) *Oprettelse af mailingliste til samtlige formænd i "Lejerbo Næstved".*

Per er velkommen til at selv at lave en sådan liste. Det ligger uden for Lejerbo regi. Det som bestyrelsesmedlemmer har givet tilladelse til når de oplyser deres mailadresse til Lejerbo er at den må bruges af Lejerbo og BL. Vi har altså ikke mulighed for at videregive til 3.mand. Der ligger også noget med persondataforordningen og vedligeholdelsespligt i sagen.
- Roy spurgte ind til SSG ordningen – opdatering af håndværkere der kan tilkaldes. MHK oplyste at den var blevet opdateret fra centralt hold, da ordningen gik i gang og af alle varmemestre har mulighed for/selv skal opdatere iht til lokale forhold ude i afdelingerne.
- Der blev spurgt ind til om der var ansat en ny lokalinspektør. MHK oplyste at der er samtaler i gang pt.
- Roy har bedt MHK om at komme med et oplæg til repræsentantskabsmødet – MHK foreslog at han ville tale lidt om den nye SSG ordning, lidt fotos fra nybyggerierne og lidt om dataforordningen. Dette blev godkendt.
- Roy oplyste at han syntes at der ikke havde set så pænt og velholdt ud i afdelingerne, som der plejede.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 19/12-2018

