

Organisationsbestyrelsesmøde/regnskabsmøde Lejerbo Næstved Tirsdag den 26. november 2024, kl. 17.00, regionskontoret, Brogade 6, Næstved

Deltagere:

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

Afbud:

Christian Von Benzon, Palle Østergaard

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis, driftschef Steen Andersen, driftschef Morten Lundsteen, sekretær Tina Just

Fra direktionen deltog:

Direktør Mette Møllerhøj

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra 8. oktober 2024
3. Orientering fra
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon
4. Afdelingerne:
 - a) Godkendelse af anlægsbudget afd. 193-0 (bilag)
 - b) Godkendelse af råderetskatalog afd. 219-0 (bilag)
 - c) Godkendelse af anlægsbudget afd. 220-0 (bilag)
 - d) Godkendelse af ansøgning om tilskud til tag og vinduer afd. 220-0 (bilag)
 - e) Godkendelse af anlægsbudget afd. 789-0 (bilag)
5. Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget
6. Udlejningssituationen
7. Nybyggeri/renovering
8. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Roy Stange

Referent: Tina Just

Ad 2 Godkendelse af referat fra 8. oktober 2024

Referat er udsendt uden bemærkninger, og er underskrevet af formandskabet.

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Orientering

a) **Formandskabet**

Organisationen har været repræsenteret på stort set alle afdelingsmøder. Generelt har det været gode oplevelser, og der er en fornemmelse af at man i mange afdelingsbestyrelser har en god menneskeforståelse, og at man ved hvad det betyder at bo alment.

Særligt fremhævet blev afdelingsmødet i afd. 102-0 Manøvej, hvor der herskede en helt særlig stemning, navnlig omkring Gurli, som er primus motor for mange aktiviteter i afdelingen.

Enkelte møder har været mere negativt præget, og dermed knapt så positive oplevelser. Det har været tydeligt at nogle bestyrelser har behov for ekstra hjælp og vejledning.

I nogle afdelinger er organisationsbestyrelsens tilstedeværelse misforstået. Man har ikke forstået at organisationsbestyrelsesmedlemmerne er der for at hjælpe, ikke for andet. Hvis hjælp ikke ønskes på møderne, så indtager organisationsbestyrelsesmedlemmerne en passiv rolle.

Roy udtrykte håb om, at der ikke sker udskiftning i organisationsbestyrelsen på årets repræsentantskabsmøde.

Roy kommenterede overfor Mette Møllerhøj på, at man under et møde med Tilsynet i Næstved Kommune, ikke havde været klædt ordentligt på, og at der havde været stillet kritiske spørgsmål vedr. 2 forbedringsager, som hverken Roy eller Michael Keis havde været forberedt på.

Michael: forklarede kort hvad dette handlede om. Økonomaafdelingen havde ikke fået rettet anlægsbudgetterne til i to afdelinger, efter organisationsbestyrelsen havde givet tilsagn om tilskud. Det betød at det var optaget for store realkreditlån. Fejlen er efterfølgende blevet rettet uden omkostning for organisationen eller de 2 afdelinger, og procedure i økonomaafdelingen er ændret, så lignende ikke bør kunne opstå efterfølgende.

Roy: det kom frem under mødet med Tilsynet, at der kan forventes at der skal skaffes boliger til mange flere flygtninge. Det ser organisationen positivt på, men Roy understregede vigtigheden af, at der blev ansat en social vicevært.

Roys sluttede af med at sige tak for et rigtig godt år til alle bestyrelsesmedlemmerne.

b) **Regionskontoret**

Sammenlægning DAB og Lejerbo

Administrationen gav en kort orientering omkring den foreslåede sammenlægning mellem DAB og Lejerbo, bl.a. med udgangspunkt i det netop afholdte bestyrelsesseminar.

Sammenlægningen går hovedsageligt på de centrale funktioner som IT, Økonomi, Byg og HR. Et af formålene er at holde administrationsbidraget i ro fremadrettet. Umiddelbart vil en sammenlægning ikke have den store indflydelse på regionskontorerne.

Roy: mener det er utryghedsskabende for personalet, at sammenlægningen er i proces. Vigtigt at vi holder fast i strukturen på regionskontoret. Det er vigtigt at der er ro omkring processen og at alle medarbejdere, der er tilknyttet regionskontorerne, kan føle sig trygge i deres ansættelsesforhold. Vi kan miste gode folk, hvis medarbejderne er usikre på deres arbejde.

Mette Møllerhøj: der er lagt vægt på at have beboerdemokraterne med i processen. Det er Mettes indtryk at Lejerbo og DAB matcher og supplerer hinanden godt. DAB vil gerne styrke den regionale tilstedeværelse. Beboerdemokratiet i de to organisationer er meget sammenligneligt. Strukturen bibeholdes ift. forretningsførere og regionskontorer. Det blev understreget at sammenlægningen ikke er en spareøvelse.

Erik Gemmer: Det er meldt ud af ingen skal afskediges, det er ikke en fyringsrunde. Fratræden vil hovedsageligt ske ved naturlig afgang. Der vil være mange afledte effekter af en sammenlægning, som der kan drages fordel af.

I 2025 vil der ikke være valg til hovedbestyrelsen. Bestyrelsen vil fortsætte uændret i et år. Først i 2026 vil der være valg til hovedbestyrelsen igen. Det første år efter evt. sammenlægning, vil hovedbestyrelsen bestå af 32 medlemmer. Dette antal skal efterfølgende reduceres til 25 medlemmer.

Rolf Voetmann: kunne fortælle at han på seminaret havde talt med flere beboerdemokrater, der havde været nervøse for indvirkningen på regionskontorerne.

Line Johansen: oplevede at der i løbet af seminaret kom en tryghed ift. at regionskontorerne fortsætter uændret.

Mette Møllerhøj: I har en stærk forretningsfører i Næstved og generelt i regionerne. Regionerne skal styrkes, ikke svækkes.

MHK: det er vanskeligere at holde administrationsbidraget i ro, særligt de seneste år.

Det er en udfordring af få nye små boligorganisationer ind i folden. Det er meget ressourcekrævende. Derfor vil det være en stor fordel at Lejerbo sammenlægges med DAB.

Afdelingsmøder/beboere

Michael Keis: afdelingsmøder er nu afholdt. Der er i nogle afdelinger valgt nye medlemmer til afdelingsbestyrelser og til repræsentantskabet.

På regionskontoret bruges der meget tid og energi på mere og mere kritiske spørgsmål fra beboere og beboerdemokrater.

Personale:

Ny medarbejder er tiltrådt som driftsassistent på regionskontoret, Linda er ansat i stedet for Jimmy.

Vi er i gang med ansættelse af ny boligrådgiver i stedet for Line. Ny medarbejder kommer fra KAB.

Der er også lidt udskiftninger blandt ejendomsfunktionærer. Det er ansat 2 nye gårdmænd/kvinder. Ny varmemester på Manøvej.

Styringsdialogmøde:

Afholdt den 30. oktober 2024, Roy Stange og Michael Keis deltog i mødet.

Det var et positivt møde med mange deltagere fra kommunen. Vi drøftede bl.a. den boligsociale situation og vores ønske om at kommunen prioriterer en boligsocialmedarbejder.

Øvrige bemærkninger til mødet fremgår under punkt 3a.

Den 20. november 2025 var der fællesmøde med kommunen og de øvrige boligorganisationer i kommunen.

Roy: mener at kommunen er rendt fra sit ansvar vedr. den boligsociale indsats på blandt andet Sneppevej.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

DAB er drøftet under regionskontoret under punkt 3b.

Arbejdet med sammenlægningen fylder meget pt.

Hovedbestyrelsen har stor tiltro til at sammenlægningen bliver en succes.

Ny boligaftale hvor der skal ses på samfundsforhold.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

Punktet udgik, da Christian ikke deltog i mødet.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Afdelingerne

a) Godkendelse af anlægsbudget afd. 193-0, varmepumper

Bilag er udsendt sammen med indkaldelsen til mødet.

På afdelingsmødet den 29. oktober 2024 blev godkendt anlægsbudget vedr. etablering af varmepumper på Skrædderbakken.

Godkendelsen betyder en huslejeforøgelse på 8,43%.

Bestyrelsen har i andre afdelinger ydet tilskud med ca. 25 % af udgiften til etablering af varmepumper, i denne afdeling vil det svare til et tilskud på kr. 795.000 og en reduktion i lejereguleringen på ca. 2,1%

Indstilling:

Bestyrelsen godkender anlægsbudget for afd. 193-0 med en huslejeforøgelse på 8,43% og et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 795.000 så stigningen kan reduceres til ca. 6,33 %

Beslutning:

Anlæggbudget godkendt.

Der gives tilskud på 25% svarende til 795.000 og huslejestigning på ca. 6,33%

b) Godkendelse af råderetskatalog afd. 219-0, Karrebæk

Bilag er udsendt sammen med indkaldelsen til mødet.

Råderetskatalog er udarbejdet i et samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen, regionskontoret og Susanne Frelsvig fra Lejerbos kursusafdeling.

Referat fra afdelingsmøde den 16. oktober er vedlagt oplægget.

Råderetskataloget, som blev godkendt på afdelingsmødet den 16. oktober er vedlagt oplægget.

Indstilling:

Bestyrelsen godkender råderetskatalog for afd. 219-0.

Beslutning:

Godkendt.

c) Godkendelse af anlægsbudget afd. 220-0

Bilag er udsendt sammen med indkaldelsen til mødet.

På afdelingsmødet den 21. oktober 2024 blev godkendt anlægsbudget vedr. nyt tag og vinduer. Godkendelsen betyder en huslejeforøgelse på 22,63%

Indstilling:

Bestyrelsen godkender anlægsbudget for afd. 220-0 med en huslejeforøgelse på 22,63%

Beslutning:

Godkendt.

d) Godkendelse af ansøgning om tilskud til tag og vinduer afd. 220-0

Bilag er udsendt sammen med indkaldelsen til mødet.

Afdelingsbestyrelsen har fremsendt ansøgning om tilskud, som organisationsbestyrelsen bedes behandle.

Estimater fra driftschef Morten Lundsteen

Estimater på konsekvenserne af eventuelt tilskud fra organisation. (Der er i beregningerne ikke taget højde for at finansieringsomkostninger ændrer sig, hvis beløbet der skal finansieres/lånes ændres.)

Tilskud fra organisationen

10% tilskud, svarer til kr. 621.300,-	og en samlet huslejestigning på:	20,37%
15% tilskud, svarer til kr. 931.950,-	og en samlet huslejestigning på:	19,24%
20% tilskud, svarer til kr. 1.242.600,-	og en samlet huslejestigning på:	18,10%
25% tilskud, svare til kr. 1.553.250,-	og en samlet huslejestigning på:	16,97%

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen beslutter om der skal ydes tilskud til tag og vinduer i afd. 220-0 og i givet fald hvor meget.

Beslutning:

Godkendt at der ydes tilskud på 25% svarende til ca. 1.559.250 kr. og huslejeregulering på ca. 16,97%.

e) Godkendelse af anlægsbudget afd. 789-0

Bilag er udsendt sammen med indkaldelsen til mødet.

På afdelingsmødet den 5. november 2024 blev godkendt anlægsbudget vedr. fjernelse af vandkunst i afdelingen.

Godkendelsen betyder en huslejeforøgelse på 0,06%

Indstilling:

Bestyrelsen godkender anlægsbudget for afd. 789-0 med en huslejeforøgelse på 0,06%

Beslutning:

Godkendt.

Ad 5 Godkendelse af regnskab, revisionsprotokol samt budget

I henhold til reglerne om vederlag til organisationsbestyrelser er der for indeværende regnskabsperiode 1/7 2024 – 30/6 2025 budgetteret med kr. 120.000 til fordeling i bestyrelsen i Lejerbo Næstved.

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. november 2023 blev følgende besluttet:

Indstilling:

Bestyrelsen beslutter fordeling af vederlag for indeværende regnskabsperiode 1/7-2024 – 30/6-2025

Beslutning:

Vederlag skal deles i 10 andele hvoraf formanden får 2 andele, øvrige bestyrelsesmedlemmer får hver 1 andel.

John Christiansen frasiger sig vederlag. Denne andel bliver i organisationen.

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2023 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026.

Årsregnskab viser et overskud på kr. 12.216.345 grundet ekstraordinære indtægter: mankolån fra LBF kr. 11.200.230 og kursgevinst/renter kr. 998.278. Når disse to ekstraordinære indtægter fratrækkes overskuddet, giver det et ordinært overskud på kr. 18.067.

Desuden er årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/7 2023 - 30/6 2024, budget for afdelingerne for perioden 1/7 2025 - 30/6 2026 og tilstandsrapport for afdelingerne udsendt inden mødet.

Administrationen har forud for mødet behandlet 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 Manøhytten, 577-0 Bystævnet Toksværd, ingen fremmødte.

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 samt strategi for effektiviseringer.

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

Ved fremhævede forhold i regnskaberne:

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat vedr. 222-0 Brandtsgade, 767-2 Toksværdparken.

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

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 117, istandsættelse ved fraflytning, i afdeling 767-2 kan vi oplyse, at henlæggelsen set over en årrække skønnes at være passende.

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 %
065-0	Præstøvej	Familiebolig	772,34	795,30	22,96	2,97%
102-0	Manøvej	Familiebolig	767,63	785,36	17,73	2,31%
155-0	Manøhytten	Institution	1.360,00	1.373,33	13,33	0,98%
181-0	Skelby og Glumsø	Familiebolig	1.061,75	1.073,72	11,97	1,13%
181-0	Skelby og Glumsø	Ældrebolig	1.145,03	1.157,00	11,97	1,05%
181-1	Søbo	Ældrebolig	1.204,04	1.246,97	42,93	3,57%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Familiebolig	996,09	1.020,34	24,25	2,43%
182-1	Skovparken, Kastanievej	Ungdomsbolig	946,89	971,14	24,25	2,56%
185-0	Gelsted	Familiebolig	1.040,63	1.085,08	44,45	4,27%
191-0	Svendborgvej	Familiebolig	963,15	986,33	23,18	2,41%
193-0	Mogenstrup	Familiebolig	966,13	969,99	3,86	0,40%
193-0	Mogenstrup	Ungdomsbolig	921,20	925,10	3,90	0,42%
193-0	Mogenstrup	Ældrebolig	1.190,00	1.193,86	3,86	0,32%
195-0	Tappernøje	Familiebolig	967,10	970,46	3,36	0,35%
195-0	Tappernøje	Ungdomsbolig	938,91	942,24	3,33	0,35%
207-1	Herlufmagle, Birkevæng	Familiebolig	1.014,54	1.025,04	10,50	1,03%
219-0	Bygaden Karrebæk	Familiebolig	1.074,54	1.101,55	27,01	2,51%
220-0	Grønnegade	Familiebolig	1.000,24	1.017,11	16,87	1,69%
222-0	Brandtsgade	Familiebolig	1.097,03	1.119,07	22,04	2,01%
227-0	Brøderup, Everdrup	Familiebolig	989,99	1.008,67	18,68	1,89%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ungdomsbolig	849,68	867,90	18,22	2,14%
227-0	Brøderup, Everdrup	Ældrebolig	1.098,77	1.117,43	18,66	1,70%
261-0	Egelund	Ældrebolig	1.123,15	1.143,91	20,76	1,85%
263-0	Hyllinge	Familiebolig	1.030,03	1.046,35	16,32	1,58%
268-0	Lynæsvej	Familiebolig	923,01	943,58	20,57	2,23%
286-0	Rønnebæk, Duesvej	Familiebolig	837,57	856,59	19,02	2,27%
319-0	Kirsebærlunden	Familiebolig	1.004,46	1.021,75	17,29	1,72%
319-0	Kirsebærlunden	Ungdomsbolig	885,65	902,93	17,28	1,95%
338-0	Birkevænget, Birkevæng	Ældrebolig	1.208,32	1.234,94	26,62	2,20%
0370-0	Regnbueparken	Familiebolig	1.018,56	1.051,79	33,23	3,26%
0370-0	Regnbueparken	Ungdomsbolig	875,49	908,62	33,13	3,78%
0399-0	Østerskovvej Lov	Familiebolig	942,23	959,49	17,26	1,83%
0399-0	Østerskovvej Lov	Ungdomsbolig	867,84	885,02	17,18	1,98%
0493-0	Kirkestræde	Familiebolig	959,88	959,88	0,00	0,00%
0538-0	Havnen	Familiebolig	861,51	889,28	27,77	3,22%
0539-0	Stenskovvej, Holmegaard	Ældrebolig	977,00	995,53	18,53	1,90%
0577-0	Bystævnet ældrebolig	Ældrebolig	967,08	998,13	31,05	3,21%
0728-0	Elleparken	Familiebolig	1.104,98	1.152,41	47,43	4,29%
0728-1	Skovburren	Familiebolig	947,32	980,72	33,40	3,53%
0740-0	Spiræavej	Ældrebolig	1.274,40	1.309,05	34,65	2,72%
0751-0	Røjlehaven	Familiebolig	1.085,34	1.103,98	18,64	1,72%
0752-0	Skovbo	Familiebolig	1.090,80	1.109,66	18,86	1,73%
0763-0	Vejgården	Familiebolig	1.136,21	1.164,26	28,05	2,47%
0767-1	Tokesvej	Ældrebolig	1.198,75	1.216,60	17,85	1,49%
0767-2	Toksværdparken	Familiebolig	1.069,01	1.103,89	34,88	3,26%
0789-0	Holmegård Ældrecenter	Ældrebolig	1.163,31	1.203,07	39,76	3,42%
0985-0	Agerhønevej	Familiebolig	1.024,92	1.073,84	48,92	4,77%
1238-0	Startbo Sneppevej	Familiebolig	1.077,37	1.132,18	54,81	5,09%

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 065-0, 102-0, 155-0, 181-0, 181-1, 182-1, 185-0, 191-0, 193-0, 195-0, 207-1, 219-0, 220-0, 222-0, 227-0, 261-0, 263-0, 268-0, 286-0, 319-0, 338-0, 370-0, 399-0, 493-0, 538-0, 539-0, 577-0, 728-0, 728-1, 740-0, 751-0, 752-0, 763-0, 767-1, 767-2, 789-0, 985-0, 1238-0.

Ad 6 Udlejningssituationen

Michael Keis oplyste at der er 4.865 ansøgninger til en familiebolig registreret på ventelisten, sidste år var tallet 6.147. Heraf er 2.878 aktive, sidste år var tallet 2.751 (SAP 06.11.24).

Mindre efterspørgsel på den gamle afdelinger, f.eks. Præstøvej og Manøvej. Mange ønsker nyt.

Flere af disse ansøgninger søger på forskellige rumtyper og forskellige afdelinger og i alt er der 51.338 ønsker til boliger fordelt på eksterne/interne samt på aktive/i bero (SAP 06.11.24)

Venteliste	Boligart	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt
Ekstern	Familiebolig	1.202	8.760	11.410	5.054	256	26.682
Ekstern i bero	Familiebolig	1.036	6.931	10.481	4.769	188	23.405
Intern venteliste	Familiebolig	17	338	435	139	7	936
Intern venteliste i bero	Familiebolig	6	118	146	43	2	315
		2.261	16.147	22.472	10.005	453	51.338

Det fremgår af ovenstående, at der er flest ønsker til 3 rums boliger, herefter er det 2 rums boliger der er stor efterspørgsel på.

En fraflytningsstatistik for boligorganisationens familieboliger viser, at der i regnskabsåret har været 185 fraflytninger fra boligorganisationens i alt 1.778 familieboliger, svarende til en fraflytningsprocent på 10,4. Forrige år var den 11,2 % (SAP 06.11.24)

Der har i alt været 268 fraflytninger af boligorganisationens i alt 2.108 lejemål, svarende til en fraflytningsprocent på 12,7. Forrige år var den 12,9 % (SAP 06.11.24).

Hyppigste årsager til fraflytning:

186 fraflytninger skyldes lejers egen opsigelse.

55 fraflytninger skyldes dødsfald.

5 fraflytninger skyldes restance.

Udlejningssituationen i Lejerbo Næstved er god, og der er fortsat en solid venteliste.

Roy: fokus på kommunens planer for byen, blandt andet området ved Birkebjergparken.

Beslutning: taget til efterretning.

Ad 7 Nybyggeri/renovering

Vedr. muligt nyt nybyggeri:

Brøderupvej i Tappernøje (Esben Nielsen)

Næstved Kommune har indkaldt til møde medio november for at tale om lokalplanarbejdet i forbindelse med byggesagen.

Rolf Voetmann: bekymret for at sagen falder.

MHK: der er en betinget købsaftale, men det betyder ikke at det er en sikker sag.

Lov (Esben Nielsen)

Ved det sidste møde om lokalplan for området i Lov fik vi at vide, at naboen (grusgraven) havde søgt om dispensation fra de bestemmelser om støj, der gælder for området. Det er Region Sjælland, der skal behandle ansøgningen og indtil en afgørelse er truffet her, vil Næstved Kommune ikke kunne færdigbehandle lokalplansforslag for området.

Afdeling 182-1 Skovparken (Esben Nielsen)

Fortætning i Skovparken.

Vi har tidligere orienteret om, at der var indgået aftale med Arkitema om at arbejde med fortætning i afdelingen. Vi har "skiftet hest" og i stedet indgået aftale med en lokal arkitekttegnestue, William Tolstrup Arkitekter.

Tegnestuen har udarbejdet et forslag, som har været forelagt på afdelingsmødet og er blevet godkendt her. Det viser sig imidlertid, at den gældende lokalplan ikke åbner mulighed for at bygge som planlagt. Næste skridt vil derfor være at bede om en ny lokalplan for området.

Udviklingsplan for Birkebjergparken

Vi er i gang med en drøftelse med Næstved kommune og Landsbyggefonden vedr. Birkebjergparken, og om hvad der skal ske med DUAB's ungdomsboliger.

Der bør tænkes i en helhedsløsning for området, og der skal måske også tænkes et sundhedshus ind i projektet.

Bestyrelsen har på sidste møde godkendt et tilskud fra dispositionsfonden på kr. 200.000 der kan bruges til, at der i fællesskab med LBF og kommunen, udvikles en helhedsplan for området incl. DUAB's ungdomsboliger.

Den 19. november 2024 har der været afholdt møde med kommunen omkring fremtiden for Birkebjergparken sammen med LBF.

Fensmark ca. 35-40 lejemål

Vi har indgået en betinget købsaftale på et stykke jord i Fensmark tæt på vores eksisterende boligafdeling.

Der har den 25. september 2024 været afholdt møde med kommunen og grundejer. Kommunen er positiv ift. planerne fra almene boliger på arealet.

Der er ikke lokalplan for området og den skal kommunen nu i gang med at udarbejde.

Det vil være naturligt at vi i den proces udarbejder en oversigtplan for boliger m.v. Det vil kræve lidt arkitektarbejde, på sidste bestyrelsesmøde godkendte bestyrelsen at der afsættes kr. 100.000 af dispositionsfonden til projektudvikling.

(Energipark i nærområdet. Her er vindmøller ikke længere en del af planen, og området for solceller er reduceret. Ny høringsperiode.)

Indstilling:

Tages til efterretning

Beslutning:

Taget til efterretning.

Vedr. renoveringer:

Michael Keis: det er generelt en udfordring at få økonomien til at hænge sammen.

Afdeling 065-0 Præstøvej (Randi Strand)

Rådgiveren har udarbejdet udbudsprojektet, og mangler kun lidt tilretning.

Tidsplanen er forskudt med ca. 4 måneder på grund af ny revneregistreringen.

Afdelingsmøde om køkkenindretning og godkendelse af STO-løsning fra Landsbyggefonden. Vi afventer endnu en revideret tidsplan fra rådgiveren efter kommentarer til den fremsendte tidsplan.

Det ekstraordinære afdelingsmøde, der blev afholdt den 10. september 2024, endte med at beboerne ønskede at deres køkkener og brystninger bibeholdes som de er i dag, så brystninger i køkkener bliver ikke efterisoleret.

Afdeling 102-0 Manøvej (Randi Strand)

Rådgiver har afleveret myndighedsprojektet på både fælleshuset og eksisterende blokke i bebyggelsen, og vi afventer nu godkendelse af byggetilladelsen fra Næstved Kommune.

Rådgiver er startet på udbudsprojektet/hovedprojektet, hvor de gør hele projektet klar til udbudsfasen.

Projektet ligger over tærskelværdien og skal derfor udbydes som et EU-udbud med prækvalifikation og efterfølgende tilbudsfase.

Afdeling 185-0, Gølsted (Henrik Aabye)

Sagen er afsluttet med aflevering den 16. januar 2024. Fejl og mangler er udbedret.

Der pågår en udarbejdelse af skema C herunder en dialog med Landsbyggefonden om finansiering af tilløbne aftalesedler, indeksering, genhusning og omkostninger.

Der er berammet 1 års gennemgang i januar 2025.

Afdeling 191-0 Svendborgvej (Randi Strand)

Der blev afholdt BU-møde d. 7. november 2024, hvor BU godkendte projektforslaget.

Rådgiver har afleveret projektforslaget til 3. parts granskning, og starter efterfølgende op på myndighedsprojektet.

Rådgiver har igangsat de sidste forundersøgelser, herunder murværk og miljøkortlægning.

Afdeling 193-0 Mogenstrup (Randi Strand)

Der er endnu engang kommet ny projektleder på fra Arkitema, der har brugt sommeren på at sætte sig ind i projektet. Rådgiver har været i dialog med Iben fra Landsbyggefonden, omkring godkendelsen af omkostningsdelen og forhåndsgodkendelsen af økonomien, som hun flere gange har afvist. Dette arbejde pågår stadig.

Afdeling 195-0 Sandagervænge/Rypevænget, Tappernøje (Randi Strand)

Der er endnu engang kommet ny projektleder på fra Arkitema, der har brugt sommeren på at sætte sig ind i projektet. Rådgiver har været i dialog med Iben fra Landsbyggefonden, omkring godkendelsen af omkostningsdelen og forhåndsgodkendelsen af økonomien, som hun flere gange har afvist. Dette arbejde pågår stadig.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 8 Eventuelt

John Christiansen: informerede om at en beboer har fået lukket for strøm mm. Det er en beboer der har en historik med klager over forskellige forhold. Forretningsfører er informeret om sagen. Ejendomsfunktionær har været forbi lejemålet, og kunne konstatere, at der ikke ses lys. Beboer er kontaktet og sagen går sin gang.

John Christiansen: på flere afdelingsmøder blev der stillet spørgsmål til hvad dispositionsfonden er.

John Christiansen: informerede om at der nu er en afdelingsbestyrelse i Tappernøje, efter flere år uden.

Michael Keis: opfordring til at bestyrelsen forbereder sig på valget, der skal ske på repræsentantskabsmødet tirsdag 3. december. Der var en kort drøftelse om dette. Bestyrelsen har intet ønske om udskiftning i bestyrelsen, og de der er på valg genopstiller.

Kommende møder:**Repræsentantskabsmøde, tirsdag den 3. december 2024, kl. 17.00**

Hotel Kirstine

OBS! der er møde for bestyrelsen fra kl. 16.00 – 17.00 i lokale Samsø

Efter repræsentantskabsmødet er der julebuffet i Salen.

Mødedatoer 2025:

Christian Von Benzon har forud for mødet sendt en oversigt over datoer, hvor han ikke kan deltage i bestyrelsesmøder grundet byrådsmøder.

Bestyrelsen ønsker at Christian Von Benzon deltager i møderne fremadrettet, så mødedagene skal så vidt muligt flyttes til anden dag en tirsdag.

Første møde i 2025 er: onsdag den 15. januar 2025, beboerlokalet på Præstøvej.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Line Johansen

Næstformand

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-12-20 07:25:05 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Organisationsformand og dirigent

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2024-12-20 11:44:23 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**