

Organisationsbestyrelsesmøde med Byg, Lejerbo Næstved Mandag den 27. januar 2025, fælleshuset, Præstøvej, Næstved

Deltagere:

Formand Roy Stange, næstformand Line Johansen, bestyrelsesmedlemmerne Rolf Voetmann, Kim Nielsen, Lene Stange, Erik Gemmer, Christian Von Benzon, Palle Østergaard

Afbud:

John Christiansen

Fra regionskontoret deltog:

Forretningsfører Michael Keis

Fra BYG deltog:

Lene Gertsen, Esben Nielsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat fra mødet den 26. november 2024
3. Orientering fra:
 - a) Formandskabet
 - b) Regionskontoret
 - c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer
 - d) Næstved Kommune v/ Christian Von Benzon
4. Afdelingerne
5. Nybyggeri
 - a) Udviklingsplan Birkebjergparken
 - b) Fensmark ca. 35-40 lejemål
 - c) Skovparken ved Kalbyris ca. 30 lejemål
 - d) Nybyggeri i Brøderup
 - e) Nybyggeri i Lov
 - f) Nybyggeri Manøvej
6. Renoveringssagerne orientering fra byg
 - a) 065-0 Præstøvej
 - b) 102-0 Manøvej
 - c) 185-0 Gelsted
 - d) 191-0 Svendborgvej
 - e) 193-0 Mogenstrup og 195-0 Tappernøje
7. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Roy Stange, dirigent.

Michael Keis, referent.

RS oplyste at John Christiansen netop har meddelt, at han ønsker at udtræde af bestyrelsen. Suppleant Ole Nielsen indtræder i bestyrelsen og indkaldes til næste bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen var enige om at LJ fortsætter som næstformand.

Ad 2 Godkendelse af referat fra 26. november 2024

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

Indstilling:

Referat godkendes.

Beslutning:

Godkendt.

Ad 3 Orientering

a) Formandskabet

RS gav en kort orientering.

Sneppevej er uden bestyrelse, Agerhønevej skal vælge ny bestyrelse.

Der har været en sag om uoverensstemmelser mellem to lejere, hvoraf den ene er blevet slået i ansigtet. Regionskontorer har håndteret sagen, og det var der stor tilfredshed med håndteringen.

Der var udsendt indkaldelse fra kursusafdelingen til et kursus for nyvalgte. RS gav udtryk for at det ikke var ok. at den er underskrevet af kursusafdelingen og organisationsbestyrelsen, når organisationsbestyrelsen ikke har andel i det nævnte kursus. Kursusafdelingen får besked om ovenstående.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Regionskontoret

Sammenlægning DAB og Lejerbo

I år er datoerne 6. maj og 19. maj blandt årets vigtigste datoer. Det er nemlig her repræsentantskaberne i henholdsvis DAB og Lejerbo skal træffe beslutning om, hvorvidt vi skal lægges sammen.

Der er indkaldt til dialogmøde mandag den 24. februar 2025 på Hotel Kirstine i Næstved.

I administrationen får vi mange positive tilkendegivelser omkring en kommende sammenlægning.

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.

Bestyrelsen gav udtryk for, at man var positive overfor sammenlægningen, og EG gav en opfordring til at deltage i det kommende repræsentantskabsmøde i maj.

Energi:

Drøftelser omkring den fremtidige energiforsyning fylder fortsat, bl.a. er vi i gang med de nærmere detaljer omkring fjernvarme i Karrebæk, således at beboerne kan træffe beslutning om tilmelding til fjernvarmeprojekt.

Der er aftalt informationsmøde med afdelingen den 17. februar 2025, kl. 19.00 og besluttende ekstraordinært afdelingsmøde 24. februar 2025, kl. 19.00.

Vi går ud fra at organisationsbestyrelsen er positive i forhold til at yde støtte til projektet i lighed med og efter samme princip som for de øvrige konverteringsprojekter, dog med maksimalt 25% af anlægsudgifterne.

Bestyrelsen gav udtryk for at de var positive overfor en konvertering, og at de ønskede at støtte som i de øvrige konverteringsprojekter.

Personale:

Ny medarbejder i vores udlejning blev Allan, som kommer fra KAB og privat bor i Næstved

Der er ikke ændringer blandt vores ejendomsfunktionærer siden sidste bestyrelsesmøde.

Øvrigt

MK er den 5. februar 2025 indkaldt til et møde med kommunen omkring beredskabsplaner.

Udlejningsaftale med Næstved kommunen er fortsat igangværende, og i den forbindelse vil vi forsøge at italesætte, at kommunen også har et ansvar for de lejere som de anviser til vores lejemål. Næste møde med kommunen er den 29. januar 2025.

Bestyrelsen gav udtryk for at man ikke ønskede at kommunen anviste til mere end lovpligtige 25% af vores lejemål og at de faste anvisninger derfor burde reduceres. Dels for at sikre attraktive boligområder, og da vi oplever at en større del af kommunale anvisninger er mere ressourcetsvage beboere, der nogle steder giver udfordringer i boligafdelingerne.

Vi har fortsat en lejer der er hyper disponeret for skimmelsvampspor. Lejer har vi nu har flyttede to gange med udgangspunkt i undersøgelser i de konkrete lejemål. Lejer bor nu i et af de nystandsatte lejemål i Skovparken.

Bestyrelsen gav udtryk for at vi selvfølgelig skal være meget opmærksom på udfordringer med skimmelsvamp. Nogle bestyrelsesmedlemmer havde et vist kendskab til den pågældende lejer, der har haft udfordringer med skimmelsvamp i 3 tidligere lejemål, og før den tid samme udfordringer i andet boligselskab og mente at det ville være umuligt at tilfredsstille den pågældende lejer.

Kommunen har krævet nogle yderlige undersøgelser. Vi udfører yderlige undersøgelser og har i fællesskab med vores jurist i Valby udarbejdet et svarskrift.

Michael Keis orienterede om at de nye ejendomsvurderinger for vores almene ejendomme er på vej, og at det efter administrationens vurdering ville være godt med en ekspertgennemgang af deklarationsbrevene og vurderingen. Lejerbo har indhentede en pris på kr. 4.500 pr. ejendom. Der blev omdelt et informationsbrev til bestyrelsen. En advokatgennemgang af alle vurderingerne i Lejerbo Næstved vil beløbe sig til ca. kr. 306.000.

Bestyrelsen drøftede problematikken omkring de nye vurderinger og var enige om at godkende, at der foretages en gennemgang af deklarationsbrevene og vurderinger, beløbet betales af organisationen via arbejdskapitalen.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning og gennemgang af deklARATIONER/vurderinger godkendt.

c) Hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer

EG orienterede om, at vi igen i Lejerbo havde modtaget midler til at vi kunne sende udsatte familier på sommerferie, men at administrationsudgiften deles mellem forretningsførerorganisationen og boligorganisationen.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de gerne vil deltage i lighed med tidligere år.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Næstved Kommune v/Christian Von Benzon

CB gav en orientering om at kommunen var ved at revidere deres kommuneplan og herunder arealer til boligbyggeri.

Vi bør have fokus på almene boliger til seniorer da antallet er stigende og for at give plads til nye familier i kommunens parcelhuse m.v.

Et areal omkring Karrebæk påtænkes udlagt til boligbyggeri, det skal vi være opmærksomme på omkring evt. nybyggeri.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 4 Afdelingerne**Afdeling 751-0 Røjlehaven**

Afdelingen er uden bestyrelse efter at formand, et bestyrelsesmedlem og en 2 suppleanter har trukket sig.

Der er 2 bestyrelsesmedlemmer tilbage, som ønsker at fortsætte i en ny bestyrelse.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen bedes beslutte om der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde med formålet at vælge ny bestyrelse.

Beslutning:

Godkendt.

Administrationen indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde.

Afd. 985-0 Agerhønevej

Afdelingen har været uden bestyrelse siden afdelingsmødet i november.

Der er indkaldt til ekstraordinært afdelingsmøde den 25. februar 2025, med det formål at få valgt en ny bestyrelse.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Afdeling 1238-0 Sneppevej

Afdelingen er uden afdelingsbestyrelse efter at et medlem og formanden har trukket sig. Der er ikke suppleanter nok til at indtage pladserne.

Da det er afdelingsmødet der vælger formand i denne afdeling, vil det derfor kræve et ekstraordinært afdelingsmøde.

Formandskabet har informeret administrationen om, at der ikke skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde. Det er derfor organisationsbestyrelsen der varetager de funktioner, der er henlagt til afdelingsbestyrelsen.

Valg af ny bestyrelse vil foregå på det ordinære afdelingsmøde til efteråret.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 5 Nybyggeri**a) Udviklingsplan Birkebjergparken**

Vi er, sammen med LBF og Næstved kommune, i gang med drøftelser omkring ungdomsboligerne i Birkebjergparken, og hvordan en fremtid kunne se ud for disse.

Bestyrelsen har tidligere meddelt at de er positive ift. overtagelse af de nævnte ungdomsboliger, hvis der kan findes en varig løsning med kommunen omkring udlejning og udvikling af området.

LBF arbejder pt. på en monitorering af boligområdet til brug for næste møde.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Fensmark ca. 35 – 40 lejemål

Der er indgået en betinget købsaftale med ejer af grundstykket.

Opførelse af boliger på området kræver både en ændring af kommuneplanen og en lokalplan for området. Det er normalt, at der udarbejdes nye kommuneplaner i forbindelse med valg til kommunalbestyrelser, så lige nu vil formodentlig være et godt tidspunkt at henvende sig til kommunen med vore ønsker.

Grundejer har sammen med regionskontoret indsendt ønske til ændring af kommuneplan. Så nu skal vi til at se på en lokalplan, idet arbejdet med ny kommuneplan formodentlig er ved at blive sat i værk.

Indstilling:

Det vil være formålstjenligt at kunne illustrere disse ønsker med skitser, så det indstilles derfor til organisationsbestyrelsen at godkender tilskud fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen har den 8. oktober 2024 godkendt kr. 100.000 beløbet bør forhøjes til kr. 200.000 til rådighed for udvikling af projektet.

Beslutning:

Godkendt.

c) Skovparken ved Kalbyris ca. 30 lejemål

Efter godkendelsen på afdelingsmødet har der været afholdt møde med arkitekt, som er blevet bedt om at indlede drøftelser på organisationens vegne med Næstved Kommune om lokalplanforhold.

Sagsforløbet vil være, at først gennemføres der indledende drøftelser med forvaltningen om, hvorledes man forestiller sig, at en lokalplanproces ville kunne have et smidigt forløb. Når man er nået frem til et resultat her, så anmoder Lejerbo Næstved om, at der udarbejdes en ny lokalplan for området og så vil kommunens arbejde hermed blive prioriteret sammen de øvrige ønsker, der ligger om udarbejdelse af lokalplaner.

Selve arbejdet med lokalplanen vil tage et års tid og hvornår arbejdet hermed kan påbegyndes afhænger af kommunens prioritering.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Nybyggeri i Brøderup

Som tidligere oplyst har kommunen prioriteret arbejdet med lokalplan for området i Brøderup højt og arbejdet skulle efter det overfor os oplyste været godt i gang. Den arkitekt, der oprindeligt har udarbejdet skitserne, bistår kommunen hermed.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

e) Nybyggeri i Lov

Der blev sidst orienteret om, at naboen til grunden har bedt om dispensation fra de gældende støjkrav i området. Vi har endnu ikke hørt udfaldet af regionens behandling af ansøgningen og har "under hånden" spurgt Næstved Kommune, om man her har hørt noget. I skrivende stund er der endnu ikke kommet svar herpå.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

f) Nybyggeri Manøvej

Arbejdet med lokalplan for området skulle efter det oplyste være gået i gang, men udkast til lokalplan er endnu ikke sendt i høring.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

Ad 6 Renoveringssagerne (Lene Gertsen, BYG)

a) Afdeling 065-0 Præstøvej

Status på projektet:

Rapporten fra revneregistreringen er færdig, og er sendt videre til Dominia, der skal 3. partsgranske rapporten. Vi har ventet på ny kontaktperson hos Dominia, da den tidligere ingeniør var stoppet.

Det forventes at der indkaldes til granskningsmøde uge 4 med deltagelse af Dominia, totalrådgiver og projektlederen fra BYG.

Det seneste nyhedsbrev blev omdelt den 5. november 2024.
Nyt nyhedsbrev fremsendes februar 2025.

Næste skridt:

Udbudsmaterialet skal gøres endelig færdigt, med indarbejdelse af granskningen fra revneregistreringen, samt beskrivelse og tegninger af gavle med STO-løsning, der også udarbejdes af underrådgiver.

Tidsplan:

Udbudsprojektet er blevet forsinket ca. 4 mdr. pga. revnenotater og manglende tilbagemelding fra 3. parts granskerne fra Dominia, men bliver indhentet, såfremt der ikke er store ændringer i forhold til rådgivers anbefalinger.

- Udbudsprojektet sendes til 3. parts granskning primo marts 2025.
- BU-møde forventes afholdt medio marts 2025, hvor BU skal godkende udbudsprojektet.
- Opstart PQ-fasen ultimo marts 2025 (varighed ca. 6 uger), såfremt BH-granskningen er klar feb. 2025
- Udbudsprojektet forskudt opstart med PQ og sendes i udbud medio marts – medio august 2025 (varighed ca. 5 mdr., pga. faseopdelt udbud)
- LBF skal forhåndsgodkende omkostningsdelen fra august-november 2025
- Herefter afholdes der ekstraordinært afdelingsmøde november 2025
- Skema B behandling forventes at køre fra december 2025 – februar 2026
- Byggestart ca. marts 2026

LJ stillede diverse spørgsmål, som LG svarede på.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

b) Afdeling 102-0 Manøvej

Status på projektet:

Myndighedsprojektet er afleveret, og rådgiver har modtaget byggetilladelsen, der er uploadet på Byggeweb. På nuværende tidspunkt er rådgiver i gang med at projektere udbudsprojektet.

Næste skridt:

Sideløbende med projekteringen af udbudsprojektet pågår projekteringen af Mock-Up boliger.

Mock-Up boliger har været en nødvendighed eftersom der ikke foreligger eksisterende tegninger af bebyggelse.

Under nedrivningen af de 2 boliger skal rådgiver besigtige boligen og udarbejde fuld billedokumentation, så grundlag for resten af renoveringen bliver klarlagt.

I december gik genhusningskonsulenten (Kate) i dialog med beboeren fra 42, st. tv. angående genhusning til lejligheden 96, st. tv. Dog afviste beboeren genhusning. Genhusningskonsulenten er nu i dialog med en ny beboer fra opgang 34 i håb om, at denne accepterer genhusningen.

Der er konstateret asbest i fliseklæb, hvilket medfører behov for genhusning. LBF har imidlertid afvist genhusning, idet denne del ikke er den del af de støttede arbejder.

Vi har derfor en udfordring med hvordan renoveringen skal foregå, og rådgiver har undersøgt om det kunne ske gennem facaden. Men hvis rådgiver skal udføre renovering af badeværelser gennem facaden, vil dette medføre betydelige udfordringer eftersom tagetagen hviler på facaden og gavlene, hvilket komplicerer arbejdet. Samtidig vil en sådan løsning desuden resultere i en væsentlig huslejestigning for beboerne.

Rådgiver forsøger at udarbejde et omfattende notat til LBF, med konklusioner fra deres fagspecialister, og håber med denne anmodning, at LBF vil genoverveje beslutningen om genhusning.

Tidsplan:

- Renovering af Mock-Up boliger er opstartet. Uge 2
- Udbudsprojektet sendes til BH-granskning den 28-01-2025
- BU-mødet afholdes efter opretning af BH-granskning ca. medio februar 2025
- Opstart PQ-fasen ultimo februar 2025 (varighed ca. 6 uger)
- Udbudsprojektet forskudt opstart med PQ og sendes i udbud medio marts - juli (varighed ca. 5 mdr., pga. faseopdelt udbud)
- LBF skal forhåndsgodkende omkostningsdelen fra august 2025
- Herefter afholdes der ekstraordinært afdelingsmøde september 2025
- Skema B behandling forventes at køre fra september – november 2025
- Byggestart ca. december 2025.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

c) Afdeling 185-0 Gelsted

Status på projektet:

Der er gennemført 1 års gennemgang i Bakkedraget den 14. januar 2025 og Stenagergårdsvej den 15. januar 2025. 1 års rapporten fra Byggeskadefonden ligger til grund for denne gennemgang.

Der er enighed med Landsbyggefonden om et revideret budgetschema. Ændringer er en følge af aftalesedler, genhusningsudgifter, indeksering og øgede renteudgifter.

Skema C er under udarbejdelse.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Taget til efterretning.

d) Afdeling 191-0 SvendborgvejStatus på projektet:

Rådgiver har ifm. projektforslaget afdækket mangelfulde forhold til brandsikring af de eksisterende bygninger, herunder flugtveje. Der er desuden lavet detaljerede beregninger af belastninger af de planlagte badeværelser på 2. sal, som viser at konstruktionen ikke holder uden forstærkning af etagedæk og underliggende vægge.

Dette udgør tilsammen en fordyrelse af projektet, der er forelagt driftschefen. Her skal der i samarbejde tages stilling til, hvilken beslutning der skal arbejdes videre med.

Efter tæt dialog med Landsbyggefonden, har de meldt ud, at de ikke har mulighed for at give så store støttemidler, til statikproblematikken ifm. 2. sal., som LBF nu helt ser bort fra.

Ovenstående har medført at den videre projektering er sat i bero indtil der er kommet afklaring på økonomi og løsninger, idet der er risiko for at projektet bliver ændret væsentligt.

Der var en drøftelse af om projektet efterhånden ikke var så "tyndt" at det ikke bør gennemføres. De forbedringer som beboerne ønsker, er taget ud, og mange af de udbedringer der er tilbage, er forbedringer der ikke giver synlig værdi for lejerne.

Bestyrelsen gav udtryk for, at det var frustrerende at tilskudsbeløb og hvad der ydes tilskud til fra LBF, ændres gennem projektperioden.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de var indstillet på at stoppe projektet hvis det ikke giver mening, med den konsekvens at de påløbne projekteringsudgifter så skal dækkes af dispositionsfonden.

MK: Hvis projektet ikke gennemføres, er det ikke ensbetydende med at de arbejder der giver mest mening for beboerne ikke udføres.

Arbejder som vinduesudskiftning, kvistvinduer og tætning omkring tag og en form for facadeisolering, kan gennemføres som almindelige forbedringsarbejder.

Problematik omkring kloaker på tagetagen blev drøftet, allerede nu er 2 blokke ud af 4 ikke med i projektet og der var enighed om, at hvis projektet ikke gennemføres, bør der ses på muligheder for en optimering af den nuværende løsning med kværn på toiletafløb.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Tages til efterretning.

e) Afdeling 193-0 Mogenstrup og afdeling 195-0 TappernøjeStatus på projekterne:

Landsbyggefonden har endnu ikke godkendt økonomien på projektet. Den 4. tilretning forventes at blive indsendt til Landsbyggefonden medio/ultimo januar 2025.

Næste skridt:

Vi forventer at opstart bliver rykket med 3 måneder.

Der har været afholdt møde med udlejningen, der har forespurgt om opstart kunne rykkes til d. 1. august 2025, pga. udfordringer med genhusningen. Dette vil samtidig give god tid til at LBF får forhåndsgodkendt økonomien, og tiden der skal bruges på selve skema B ansøgningen.

Entreprenør er blevet spurgt om det kan passe ind i deres tidsplan. Her afventes svar.

Indstilling:

Tages til efterretning.

Beslutning:

Tages til efterretning.

Ad 7 Eventuelt

Næste bestyrelsesmøde afholdes mandag den 7. april 2025, kl. 17.00 i Lov

Årets "På tur med Lejerbo" blev drøftet.

KN nævnte et arrangement blandt bestyrelserne omkring fællesaktiviteter.

RV omtalte lidt omkring proces eller mangel på samme omkring projekt Sundhedshus Brøderup.

CB vi skal være opmærksomme på hvem vi bygger til.

29.01.25

Michael Keis, referent

Referat underskrevet via Penneo af:

Roy Stange, formand og dirigent

Line Johansen, næstformand

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

2025-02-21 10:14:22 UTC



Roy Eluf Wulffsen Stange

Organisationsformand og dirigent

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

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-02-24 06:42:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter