

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Lolland

Torsdag den 2. maj 2024, kl. 10.00. Birkevænget, aktivitetshuset ved vaskeriet, 4900 Nakskov

Deltagere:

Formand Connie Andersen, Jørgen Ottosen, Bent Eliassen, Erik Gemmer

Fra administrationen deltager:

Forretningsfører Michael Keis, lokalinspektør Peder Bonde

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering fra administrationen
3. Teleantennemast
4. Godkendelse af økonomi vedr. helhedsplan, renovering og nedrivning
5. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Dirigent: Connie Andersen

Referent: Michael Keis

Ad 2 Orientering fra administrationen

Kommunen har godkendt fritagelse for dispositionsfonden til at dække lejeledighed og tab ved fraflytning foreløbig i 2022-2025.

Vi arbejder fortsat på det endelige skema A omkring Vejlegade/Nørre Vold. – det bliver H+ der bliver rådgiver på sagen.

Vi har meddelt kommunen, at vi er interesserede i at give et bud på almene boliger på grunden Namsosvej i Maribo.

MK gav en nærmere orientering omkring det modtagne materiale.

CA mener det vil være interessant med byggeri i Maribo, så hun anbefalede bestyrelsen at vi indsendte et tilbud.

Indstilling:

Tages til efterretning samt godkendelse af, at der indsendes tilbud på almene lejemål på Namsosvej og at dispositionsfonden/arbejdskapital kan dække udgifter op til kr. 150.000

Beslutning:

Taget til efterretning.

Godkendt at der indsendes tilbud på almene lejemål på Namsosvej og at dispositionsfonden/arbejdskapital kan dække udgifter til udarbejdelse af tilbud/tegningsmateriale.

Ad 3 Teleantennemast

Antennemast Birkevænget 23 skal vi være opmærksom på ved renoveringen, vi har 12 mdr. opsigelse på masten.

Vi kan opsiges og tilbyde dem at flytte masten til alternativt tag, det vil dog som minimum kræve en 10 års uopsigelse.

Situationen blev drøftet og hvis helhedsplanen bliver endelig vedtaget, skal antenne fjernes fra taget. Bestyrelsen er positive ift. en alternativ placering af en antennemast, samt overfor at teknikum i kælder kan forblive uændret.

Indstilling:

Hvis/når helhedsplanen bliver endelig vedtaget, skal antennemast fjernes fra taget.

Beslutning:

Når helhedsplan er endelig vedtaget, tages kontakt til ejer af antennemast og aftalen opsiges.

Ad 4 Økonomi vedr. helhedsplan, renovering og nedrivning**Helhedsplan og anlægsbudget vedhæftes.**

Uddrag af referat fra sidste byggeudvalgsmøde.

Orientering om stude:

- Helhedsplan vedlagt oplæg og referat.
- Blokke med opgange 15 og 23 nedrives for at skabe grøn kile.
- Blok med opgange 38 – 42 ændres til 27 mindre lejligheder med større tilgængelighed.
- Blok med opgange 44, 46 og 48 sokkerenoveres til 6 nye rækkehuse med egen terrasse eller have. Fælleslokale i kælder kan eventuelt bevares.
- Der etableres ny servicebygning. Input til størrelser og fremtidig brug fremsendes.
- Nedrivning:
- Processen for at opnå nedrivningstilladelse hos social- og boligstyrelsen har været lang og med Lolland kommunes godkendelse af skema a umiddelbart forestående.
- Bemanding:
- Arkitekter: Friis Andersen
- Ingeniører: S B Nielsen
- Landskabsarkitekt: Lea Nørgaard.
- Lars Friis Jørgensen er Friis Andersens projekteringsleder og er bygningskonstruktør, cert. brandrådgiver og IKT-leder.

Byggeriet:

- Det skal søges at skabe arkitektonisk variation og bevare niveauspringet ved byggeri af 6 rækkehuse.
- Aktivitetsrum skal bevares eller genetableres andetsteds. Indretning og evt. ombygning som en del af denne byggesag.
- Ved byggeri af tilgængelighedsboliger er der påregnet åbne altaner. Der kan dog etableres skydevinduer.
- Ved nedrivning af blokke skal garager tillige nedrives.

Genhusning:

- Kate Larsen vil blive genhusningskonsulent på denne sag.
- Der nedrives i alt 36 lejligheder hvortil der skal findes erstatningsboliger. Erfaringsmæssigt vil nogle af beboerne selv finde alternativ bolig.

Tidsplan:

- Foreløbig proces- og ydelsestidsplan gennemgået. Der skal tilføjes mere tid til bygherre granskning for udbudsprojektet, for at sikre, at der gives tilbud på et ensartet og oplyst grundlag.
- Projekteringen er påbegyndt, og EU-udbud forventes udsendt ultimo 2024.
- Byggeperioden forventes at begynde medio 2025 og slutte ultimo 2026.
- Proces- og tidsplan vedlægges.

Økonomi:

- Skema A er godkendt i Lolland Kommune.
- Håndværkerudgifter er estimeret til godt 26. mio. kr. Dertil kommer omkostninger, herunder forsikringer og byggelånsrenter.
- Huslejestigninger blev gennemgået med fokus på det fremlagte differentieret anlægsbudget. Gennemgået af Michael Keis.
- Byggeudvalget godkendte anlægsbudgettet med differentieret huslejestigninger og herunder trækingsret på kr. 177.000, - og fritagelse for pligtmæssige bidrag på kr. 117.600, -

- Organisationsbestyrelsen skal også godkende anlægsbudgettet med differentieret huslejestigninger og herunder trækingsret på kr. 177.000, - og fritagelse for pligtmæssige bidrag på kr. 117.600, - Michael Keis bringer emnet op på næste OB-møde.

Beboere:

- Afdelingsmødet skal godkende budgettet.
- Tidligere afdelingsmøder har set og godkendt helhedsplanen.

Anlægsbudget:

Anlægsbudget er vedhæftet oplægget og heraf fremgår ud over realkreditfinansiering også følgende til organisationens godkendelse:

Trækingsret fra organisationen	kr. 177.000
Ubrugte midler gl. HHP	kr. 4.500.000
Fritagelse for pligtmæssige bidrag	kr. 117.600
LBF driftsstøttelån	kr. 962.000
Tilskud organisationen	kr. 481.000
Udamortiseret lån der udløber i 24/25	kr. 67.000

Lejekonsekvens:	
Nuværende leje 1/10-22	675,00
Gennemsnitlig lejeforhøjelse	72,71
Ny årsleje	747,71
Stigning i %	10,77

Fælles for alle boliger	7,35% 724,60 pr. m2 ny gennemsnit husleje
Nye rækkehuse	992,00 pr. m2
Ombyggede tilgængelighedsboliger	894,74 pr. m2

Priser er nuværende priser, vi må forvente en regulering i takt med inflationen

Bestyrelsen drøftede helhedsplanen, herunder rokering omkring garager, at altanerne ikke bliver lukkede og en placering af fællesrum som en tilbygning til det eksisterende fælleshus/vaskeri.

Indstilling:

Godkendelse af økonomi, anlægsbudget og helhedsplan.

Beslutning:

Godkendt økonomi, anlægsbudget og helhedsplan.

Ad 5 Eventuelt

CA orienterede omkring "Unikke stemmer", et projekt der er i gang omkring sang og pt. foregår på Anemonevej.

EG orienterede om det sidste hovedbestyrelsesmøde:

- Landsrepræsentantskabsmøde i maj i Århus med ændring af vedtægter omkring valgkredse.
- Regnskab med underskud.
- Revisionsberetning uden bemærkninger og med ros.
- Antal af huslejerestancer/rykker stiger ikke, der gives ikke henstand med huslejen.

Referat underskrives via Penneo af:

Connie Andersen, formand og dirigent

Michael Keis, referent

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.”

Michael Keis

Underskriver

På vegne af: Lejerbo

Serienummer: 970cfad1-bd00-4d3c-b8f8-d1c01611a7ba

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-05-03 09:04:06 UTC



Connie Lena Andersen

Underskriver

Serienummer: 3b18f53b-7245-4408-8171-8d82e44f70dd

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-05-03 10:53:56 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**