

Deltagere:

Preben Senniksen, Bent Sode, Anette Johansen, Pia Lundberg, Robert Juhl, Ingelise Jensen, Bodil Olsen, Ole Klinke og Britta Nielsen

Fra administrationen deltog: Forretningsfører Lis Franciska Jensen, Projektleder Lene Gertsen, Projektleder Henrik Aaby og sekretær Doris Melson Larsen som optog referat.

- Pkt. 1 Orientering fra formanden v/Preben Senniksen
- Pkt. 2 Orientering fra administrationen v/Lis Franciska Jensen
- Pkt. 3 Orientering fra hovedbestyrelsen v/Anette Johansen
- Pkt. 4 Orientering fra OB medlemmer
- Pkt. 5 Status på byggesager v/Lene Gertsen

Beslutningspunkter

- Pkt. 6 Godkendelse af skema B, Holbæk Plejecenter v/Henrik Aabye
- Pkt. 7 Godkendelse af:
Anlægsbudget
Råderetskataloger
BAA
- Pkt. 8 Permanent genhusning for afdeling 007-0 ifm. helhedsplan
- Pkt. 9 Pejlemærker. Materiale udsendt med denne indkaldelse
- Pkt. 10 Lokalt kursus v/ Anette Johansen
- Pkt. 11 Skal seminaret fremadrettet holdes med Kalundborg, eller ønsker Holbæk at holdes deres eget seminar?
- Pkt. 12 Repræsentantskabsmøde
- Pkt. 13 Forslag fra formanden vedr. mødedatoer for 2023

Drøftelsespunkter

- Pkt. 14 Hvervning af yngre medlemmer i beboerdemokratiet
- Pkt. 15 Fortroligt
- Pkt. 16 Eventuelt, herunder punkter til kommende møde

Ad1)

Preben Senniksen bød velkommen til mødet.

Ad2)

Lis Franciska Jensen Orienterede:

Stiftende afdelingsmøde 1234-0

17 lejemaal var repræsenteret. Et rigtig godt møde.

Ob seminar

7 personer fra organisationsbestyrelsen deltog. Der var forskellige holdninger til indholdet, de fleste syntes godt om det, men andre mente det var meget som det tidligere har været.

Der blev foreslået, at der arrangeres en workshop for bestyrelserne. Et af emnerne kunne være: "hvad gør vi i vores egen afdeling"

Organisationsbudget i udkast.

Organisationsbudgettet er sendt i udkast til bestyrelsen, dette er helt almindelig praksis. Næste år planlægges der et møde hvor materialet bliver gennemgået sammen.

A conto forbrug

Der er sendt informationsbreve til beboerne i Jyderup, da fjernvarmen blev ved med at stige. Dette ændres løbende, derfor er der sendt brev til beboerne hvori det oplyses, at de selv kan følge med i det.

Varmecheck

Der er blevet etableret mulighed for, at boligselskaberne kan udfylde første del af ansøgningen om den manglende varmecheck. Dette er gjort, de steder hvor BBR var registreret forkert. I starten af 2023 kan beboerne selv logge ind med MITID og godkende. Lejerbo vil selvfølgelig informere og hjælpe.

Klage til borgmesteren

En beboer fra Jyderup har rettet henvendelse til borgmesteren, da hun finder det urimeligt, at hun som lejer ikke kan benytte sig af muligheden for at indefryse regningen for øgede udgifter til varme og el. Iflg. BL er det på nuværende tidspunkt uklart, hvordan ordningen skal administreres, der hvor beboerne har bimålere.

Brug af alternativ varmekilde

Lejerbo kan ikke forbyde det, men advarer om det.

Spørgsmål vedr. fraflytninger

Materialet sendes til organisationsbestyrelsen

Forelæggelse af regnskab tur på tværs

Prisen pr. person udgør kr. 2.028. Fra Holbæk deltog 11 personer.

Status på prækvalifikation for boligsocial helhedsplan

Desværre har det ikke været muligt at komme videre. Der afventes en tilbagemelding fra Bjergmarken. Prækvalifikationen forventes klar til politisk behandling januar 2023.

Styringsdialog i Odsherred og Holbæk

Der er indkaldt til møde i Odsherred den 17.1.23, vi afventer indkaldelse fra Holbæk

Ny advokat

Samarbejdet med Dan Jordy er ophørt. Fremover er det advokat Henrik Dreyer der tager sig af samtlige sager.

Ad3)

Anette Johansen havde intet at berette.

Ad4)

Intet at berette

Ad5)

Lene Gertsen orienterede om:

Afd. 007-0

Der har været afholdt et velbesøgt beboerinformationsmøde 24.10.2022 med vores nye totalrådgiver arkitektfirmaet Arkitema og ingeniørfirmaet COWI og med Lejerbo BYGs nye projektleder på sagen Lisbeth Dam Larsen.

De to helhedsplaner for hhv. Bent Grubbes vej / Peder Billesvej og Louisevej /Johannevej kører som to selvstændige sager hos Landsbyggefonden, LBF. Der holdes dog fælles byggeudvalgsmøder og infomøder, da processerne kører sideløbende.

Projektering pågår, og der afholdes løbende byggeudvalgsmøder og bygherremøde med det nye rådgiverteam.

På begge sager vil det være nødvendigt, med mere detaljerede miljøundersøgelser mv., som sikrer det fulde overblik over renoveringernes nødvendige tiltag inkl. tilhørende økonomiske udfordringer inden udsendelsen af udbudsmaterialet.

For Louisevej er det endvidere aftalt med LBF, at der udarbejdes et notat inkl. en kalkulation om, hvorvidt det bedst kan betale sig at renovere eller at genopbygge nyt fra fundamenterne bygningernes beskaffenhed. Dette arbejde pågår,

Ift. økonomien følger vi stadig det besluttede. Ift. vores bekymring over økonomien med de stigende byggepriser og den stigende inflation, svarer Landsbyggefonden, at vi skal fortsætte med projekteringen og vende tilbage, når vi har gennemført udbuddet. Herefter vil de se, hvordan de kan støtte byggeprojektet, så det kan gennemføres.

På begge sager er der via Grøn Screening søgt energitilskud udskiftning af eksisterende varmeanlæg og gasfyr til anlæg med varmepumpe Der er givet et godkendt LBF-tilskud til Louisevej på godt 1 mill. kr., og tilsvarende forventes på Bent Grubbes Vej.

Der har været forsinkelser pga. rådgiverskifte mv. Den forventede tidsplan ser ud som følger:

Projektering 007:	– Okt. 23
Projektering 121:	– Jan. 24
Udbud og licitation 007:	Nov. 23 – April 24
Udbud og licitation 121:	Feb. 23 – Juni 24

Godkendelse af Skema B 007:	Maj 23 – Aug. 24
Godkendelse af Skema B 121:	Juni 23 – Aug. 24

Byggestart 007	Aug. 24
Byggestart 121	Aug. 24

Udførelse	5-6 mdr. pr. hus
Aflevering	Jan. 25

Prisstigninger pga. inflation mv. vil kun delvist kunne imødekommes, med et eventuelt øget tilskud fra Landsbyggefonden, mens de nødvendige vedligeholdelsesarbejder skal afholdes udelukkende af afdelingen. Afdelingernes manglende henlæggelser over tid til nødvendige vedligeholdelsesarbejder øger problemet.

Det koster mere at udskifte varmekilden fra gas til varmepumpe, end der opnås i tilskud fra LBF, men med de voldsomt stigende priser på gas vil det alligevel være rentabelt for beboerne at få gennemført udskiftningen med delvist tilskud og 30-årige lån.

På Louisevej er der risiko for, at der stadig forekommer asbestrester i tagrummet, hvis vil kræver økonomi til nødvendig asbestrenovering

Afd. 079-0

Der har været afholdt flere møder med byggeudvalget om status og aktuelle udfordringer.

Ligesom der er udsendt flere Nyhedsbreve, idet byggeudvalget har besluttet, at der skal udsendes et Nyhedsbrev i kvartalet, også selvom der ikke er sket noget i sagen

Projektet er delvist gået i stå, da der har vist sig store udfordringer med mulighederne for at styrke og eftervise de konstruktive forhold i blok B med de valgte forudsætninger i ombygningen. Der afventes endvidere en række destruktive undersøgelser som kan eftervise tilstanden for eksisterende konstruktioner.

Sagens totalrådgiver Niras foreslår, at Blok B i stedet nedrives og genopbygges.

Fra Landsbyggefondens side er svaret, at det vil kræve omfattende dokumentation for, at det er eneste løsning. Samtidig vil der ikke kunne opføres et tilsvarende antal kvadratmeter for det tilskud, der vil kunne opnås.

Derfor bør det i første omgang overvejes, om arbejderne i Blok B's trapperum og på facader kan udføres, så de bedre understøtter bygningen.

Det er blevet besluttet at afslutte samarbejdet med Niras og i stedet for lade projektet overgå til Arkitema/COWI.. Dette vil måske have indflydelse på tidsplanen, idet rådgiverskifte for det meste vil betyde en forsinkelse. Det er svært at sige præcist på nuværende tidspunkt, men Byggeudvalget vil blive orienteret så snart der er noget nyt vedr. tidsplanen.

Ift. vores bekymring over økonomien med de stigende byggepriser og den stigende inflation, svarer Landsbyggefonden, at vi skal fortsætte med projekteringen og vende tilbage, når vi har gennemført udbuddet. Herefter vil de se, hvordan de kan støtte byggeprojektet, så det kan gennemføres.

Dog har de gjort opmærksomme på, at et eventuelt behov for nedrivning af Blok B ikke vil kunne hænge sammen økonomisk, hvis der skal opføres et antal kvadratmeter svarende til det aktuelle.

Beboerne har fået nyhedsbrev november 2022 inkl. oplysningerne om forskydninger i tidsplanen.

Tidsplan forventes aktuelt at se således ud:

Afklaring inkl varslinger:	Jan. 23
Projektering	Jan. 23 – april 24
PQ og udbud:	Maj 24 – dec. 24
Skema B:	Sep. 24 – dec. 24
Kontrahering:	Dec. 24 – jan. 24
Udførelse:	Jan. 25 – jan. 27

Jf. ovenstående rådgiverskifte kan det have indflydelse på tidsplanen

Udfordringerne med Blok B's eksisterende konstruktioner kan medføre en nødvendig løsningen, som er dyrere end forudsat i beboergodkendelsen.

Prisstigninger pga. inflation mv. vil kun delvist kunne imødekommes med et eventuelt øget tilskud fra Landsbyggefonden, mens de nødvendige vedligeholdelsesarbejder skal afholdes udelukkende af afdelingen. Afdelingernes manglende henlæggelser over tid til nødvendige vedligeholdelsesarbejder øger sagens økonomiske udfordringer.

Der er fortsat udfordringer med projektets rådgiver, som vi forsøger at løse. Rådgiveren har fremsendt et krav, som overstiger det beløb, som vi var ved at blive enige omkring. Kravet berører et ekstra honorar, for leverance af rådgiver discipliner ifm med BR18 kravene, hvor der skal eftervises flere statiske anvisninger.

Afd. 473-0

Der er sendt nyhedsbrev ud til afdelingen, hvor der er orienteret omkring blandt andet tidsplanen

Projekteringen er afsluttet og projektet er budt ud til i første omgang 5 hovedentreprenører, der alle viste stor interesse for at byde på projektet. Desværre valgte to af de bydende alligevel at melde fra den første dag i udbudsperioden.

Der er forsøgt, at finde to hovedentreprenører til at give pris, men efter at have talt med 6 andre hovedentreprenører, der alle afslog at give tilbud, blev det besluttet, at gennemføre udbuddet med 3 hovedentreprenører.

Der er kommet priser ind den 5. december og pt er vi ved at gennemgå om tilbuddene er konditionsmæssige, samt hvem der har afgivet den billigste pris.

Lige nu ligger de 3 tilbud alle over det godkendte budget og vi arbejder derfor med at materiale for at gå i dialog med LBF omkring løsninger.

Herefter kan det være der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde, hvis vi er mødt til at ændre i materiale for at få økonomien til at holde

Udbud: primo nov 2022 – primo dec 2022

Skema B: primo dec 2022 – primo mar 2023

Udførelse: ultimo mar 2023 – primo juni 2023

Afl levering: primo juni 2024

Økonomien skal på plads med LBF, Kommune og afdelingen. Dette kan blive en udfordring

Afd. 497-0

Projektforslag er afleveret og gennemgået, og modtaget udbudsprojekt d. 11.11.2022 der skal sendes til granskning, hos ekstern rådgiver.

Driften kan komme med forslag til entreprenører der indbydes til licitationen.

Udbudsmateriale er under udarbejdelse og sendes i dec. til rådgiver for videre bearbejdning så det kan sendes i udbud. Der er ingen ændringer i økonomien. Udbudsprojekt er afleveret d. 11.11.22. Udbudsprojekt sendes til granskning i dec. Der har været afholdt driftsmøde, grundet pladsforhold bliver det centrale anlæg i hver bolig.

Afd. 938-0

Projektforslag er afleveret og gennemgået, og modtaget udbudsprojekt d. 18.11.2022 der skal sendes til granskning, hos ekstern rådgiver. Driften kan komme med forslag til entreprenører der indbydes til licitationen.

Udbudsmateriale er under udarbejdelse og sendes i dec. til rådgiver for videre bearbejdning så det kan sendes i udbud. Der er ingen ændring i økonomien.

Udbudsprojekt er afleveret d. 18.11.22. Udbudsprojekt sendes til granskning i dec

Forhold ifm. omfangsdræn er blevet afklaret mht. garager og terrasser. Det har tidligere været orienteret til beboerne at garager og terrasser fjernes, og bliver ikke reetableret, men der kommer ny flisebelægning, så fremtidigt udtryk bliver ensartet.

Afd. 1234-0

Manglerne er udbedret og der har været indflytning.

Der arbejdes på at få udarbejdet og indsendt skema C. Der er uoverensstemmelser mellem det afleverede byggeris antal m2 og det godkendte rammebeløb samt ibrugtagningstilladelsen antal m2.

Der skal afholdes andet møde omkring økonomien angående dette med totalentreprenøren 9. dec, hvorefter byggeregnskabet formentlig kan færdiggøres.

Ift. ovenstående kan der først sige noget endeligt omkring økonomien når møderne omkring antal bebyggede m2 er afklarede. Der er intet nyt vedr. tidsplan.

Der vil løbende blive sendt nyhedsbreve til beboerne.

Ad6)

Henrik Aabye orienterede om Plejecentret

Ad7)

Intet at godkende

Ad8)

Permanent genhusning for afdeling 007-0 fm. Helhedsplan

Da ingen lejemål nedlægges, er der ikke krav om permanent genhusning. Midlertidig genhusning er dyrt. Organisationsbestyrelsen har mulighed for at beslutte, at beboerne tilbydes permanent genhusning i øvrige afdelinger – også i Odsherred. Organisationsbestyrelsen besluttede at sige ja til permanent genhusning.

Ad9)

Pejlemærker

Der var enighed om, at der tænkes over hvordan der arbejdes videre med dette.

Ad10)

Lokalt kursus v/Anete Johansen

Anette Johansen orienterede om lokalt kursus. Seminaret den 1. lørdag i oktober, hvordan får vi flere til at deltage i dette. Det er vigtigt, at til nyvalgte, at der oplyses hvad der forventes af dem når de er blevet valgt til en afdelingsbestyrelse.

I samarbejde med Lis Franciska Jensen og Susanne Frelsvig er der udarbejdet et program, hvor alle nyvalgte mødes om formiddagen, til frokost deltager øvrige bestyrelsesmedlemmer og der afsluttes med fælles middag om aftenen for samtlige. Derudover deltager organisationsformand Preben Senniksen.

Der vil være et deltagergebyr på kr. 500, pr. person som betales af den pågældende afdeling, resten betales af organisationsbestyrelsen.

Der var ønske om, at der i indbydelsen tydeligt skrives at, det forventes at man som nyvalgt deltager i kurset.

Dernæst er det også vigtigt, at der på afdelingsmøderne gøres opmærksom på kurset, og at man bør deltage.

Organisationsbestyrelsen besluttede at sige ja til dette. Der skal være minimum 12-15 nye medlemmer der deltager, ikke bliver kurset ikke gennemført.

Ad11)

Oktober seminar

Skal seminaret holdes sammen med Kalundborg organisationen eller alene? Emnet udsættes og tages med på et organisationsmøde.

Ad12)

Repræsentantskabsmøde

Der var enighed om at prøve at booke: Værftet, Sidesporet eller boxen. /rotationen

Der var enighed i at Preben Senniksen skal være dirigent på mødet. Det blev besluttet, at organisationsbestyrelsen blander sig ved bordene og dirigenten beder om at de præsenterer sig.

Ad13)

Mødedatoer for 2023

20.3 kl. 13 organisationsmøde (Årsmøde) kl. 13.00

29.3 kl. 17 Repræsentantskabsmøde kl. 17.00

9.5 kl. 14 organisationsmøde kl. 14.00

15.8 kl. 14 organisationsmøde kl. 14.00

25.10 kl. 14 organisationsmøde kl. 14.00

14.12 kl. 14 organisationsmøde kl. 14.00 med efterfølgende middag

25.3 Byggekursus for OB og Bu

22..4 Lokalt kursus for beboerdemokrater

Ad14)

Emnet tages med på næste møde

Ad15)
Intet

Ad16)
Ingelise Jensen orienterede om, at der den 3.3.2023 afholdes bolig dage i Forum

Fig. Emner tages med på næste møde:

1. Hvervning af nye medlemmer
2. Repræsentantskabet: Skal der "prikkes" nogen inden? Skal der inviteres en udefra, f.eks. en kommunalpolitiker? Skal antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer ændres?
3. Oktober seminaret, skal det holdes sammen med Kalundborg?

Holbæk den 2022

Formand

PENNEO

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

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

Preben Bent Senniksen

Ansæt

På vegne af: Lejerbo Holbæk

Serienummer: 6cdc76c0-8dce-452b-9dcd-7c505f48c508

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-12-20 10:01:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3FLXT-VMHAT-JLPAO-SJBQE-OKOSJ-CHZHV

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 tidsstemplet 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/validate>