

Deltagere: Bestyrelsesmedlem Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen og Alex Andreasen.

Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Kim Dommer (ref.)

Afbud: Per Dyrmosse Jørgensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 26. FEBRUAR 2020

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259.....	640
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	640
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	640
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	641
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	645
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019	645
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	645
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021	646
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	646
1.9.	Godkendelse af tilskud til MgO-plader mm. i afd. 914-0	646
1.10.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	647
1.11.	Orientering om udlejningsforhold.....	647
1.12.	Orientering om "sager" i organisationen	651
1.13.	Orientering om Bo Trygt kampagne	652
1.14.	Orientering om Lokalrådet samt indstilling af medlem	652
1.15.	Orientering om ændring i normalvedtægter	652
2)	Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt	655
2.1.	Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2018 til 30.09 2019	655
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021	657
2.3.	Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)	658
2.4.	Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset).....	659
2.5.	Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken	659
2.6.	Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej	659
2.7.	Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken	659
2.8.	Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard	659
2.9.	Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen.....	660
2.10.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby.....	660
2.11.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby	660
2.12.	Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården	661
2.13.	Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård	661
2.14.	Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset	661
2.15.	Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken	661
2.16.	Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvängen	662
3)	Eventuelt.....	662

1) Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 25. februar 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Køge Bugt og de tilknyttede afdelinger 134-0, 134-2, 154-0, 224-0, 277-0, 277-1, 285-0, 686-0, 686-1, 687-0, 766-0, 914-0, 950-0 og 957-0 af følgende medlemmer:

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2020
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2020
Kaj Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Per Jørgensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2021
Alex Andreasen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2020
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Birgitte K. Nielsen	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Lonni Hansen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Henrik Corell	Personlig suppleant for	Kaj Hansen
John Christiansen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Pernille B. Hansen	Personlig suppleant for	Alex Andreasen
Christina Christensen	Personlig suppleant for	Per Jørgensen

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Køge Bugt har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Johnny Jensen fødte medlem af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2019 udpegedes Johnny Jensen, Matthias Hansen og Kaj Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab, som suppleant blev Alex Andreasen valgt som 1. suppleant, Gitte Nielsen som 2. suppleant og Henrik Nielsen som 3. suppleant.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab og eventuelle suppleanter hertil.

Bestyrelsen udpegede Matthias Hansen, Kaj Hansen og Alex Andreasen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede Gitte Nielsen som 1. suppleant, Henrik Nielsen som 2. suppleant og Per Jørgensen som 3. suppleant

1.3. Meddelelser fra formanden

Formanden Johnny Jensen berettede hvad bestyrelsen havde beskæftiget sig med i det forløbne år og fremhævede følgende:

Budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt:

Bestyrelsen har haft fokus på udarbejdelsen af en revideret budgetstrategi der på nuværende koncentreret om konto 114, 115, 120 og 401. En del af øvelsen bliver at få henlagt tilstrækkeligt med midler således at konto 115.0 Almindelig vedligeholdelse ikke stikker af, men kun benyttes til deciderede uforudsete udgifter.

Efter en gennemgang af afdelingernes regnskaber og budgetter er der nu sat meget mere fokus på henlæggelserne i flere afdelinger. Det har også været den sværeste opgave for bestyrelsen. Hvad er de rigtige henlæggelser for de respektive afdelinger kan man spørge sig selv og det er ikke lige til at svare på. Bestyrelsen har derfor fastholdt at henlæggelserne skal svare til 15 % af huslejen og tidsplanen for hvornår dette skal nås fastholdes. Dette gør vi bla. på baggrund af, at vi i de respektive afdelingers "Dokumentationspakker" kan se, at der er et stykke vej før vi er på niveau med de afdelinger vi sammenlignes med på landsplan.

Opsparede henlæggelser

		Afdelingen		Bencemark		Forskel bolig
		Bolig	m2	Bolig	m2	
134-0	Østre Sandmarksvej	13.063	139	47.210	467	-34147,50
134-2	Strandvænget	0	0	0	0	0,00
154-0	Søparken	28.990	323	35.890	446	-6899,67
224-0	Østre Sandmarksvej	31.315	397	36.901	454	-5586,01
277-0	Mølleparken	12.918	175	32.013	470	-19094,66
277-1	Mølleparken, ungdom	15.252	413	25.977	688	-10725,37
285-0	Ringens	40.691	546	34.019	499	6671,68
686-0	Ølby Centret	19.066	472	20.294	50.518	-1228,54
687-0	Smedegården	11.484	247	20.294	505	-8810,20
766-0	Humlekærgård	38.405	501	36.901	454	1504,41
914-0	Cirkelhuset	7.200	81	35.890	446	-28689,67
950-0	Fasanparken	4.486	52	35.890	446	-31404,33
957-0	Fasanvængen	9.347	85	28.939	300	-19592,19

Som nye tiltag vil vi udvide strategien med energioptimering og effektiviseringer.

Bestyrelsen vil, når alle budgetter er godkendt evaluere disse mod den målsætning der er i budgetstrategien og der vil blive udarbejdet en revideret budgetstrategi til brug for næste års budgetlægning. BEMÆRK, de afdelinger som ikke har fulgt planen for henlæggelser, her forventer vi at dette indhentes næste år.

Når den samlede budgetstrategi for 2021/22 er færdig vil denne blive udsendt til afdelingsbestyrelserne.

Styringsdialogmøder:

Der har været afholdt møde med Køge Kommune og Ishøj Kommune. Køge Kommune har meget stadig stort fokus på Lejerbo Køge Bugt. Det er især økonomien der fokuseres på. Køge Kommune har på løbende afholdt møder med vores administration i det forløbne år fået en løbende orientering om økonomien i afdelingerne. De er generelt positive over vores tilgang til at få rettet tingene op og ved godt det ikke sker på en gang.

Det er aftalt at bestyrelsen stadig skal have fokus på budgetopfølgningen i alle afdelinger, således, at underskud minimeres og ikke i fremtiden ses i det antal, som ses nu.

Rets- og beboerklagenævnsager:

Der har ikke været nogle beboerklagenævns sager eller forbrugssager i organisationen.

Der har været et par tilsynssager i afdeling 285-0. Den ene drejede sig om nogle væltede træer i afdelingen og den anden der blev stillet spørgsmålstegn ved, var om der var indkaldt rettidigt til afdelingsmødet. Begge sager er afsluttet.

Ud over disse sager er der i perioden modtager ca. 6 Fraflytningsklager og der ikke givet dekort i nogle tilfælde. Klagerne afsluttes primært med en forklaring af gældende lovgivning, hvorefter klager afslutter sagen.

Afdeling 134-0, 134-2 & 224-0 Østersandmarksvej:

Opdeling af afdeling 134-0 til den nye afd. 134-0 og 134-2 blev effektueret med virkning fra den 1. oktober 2018. De har således kørt som selvstændige afdelinger i det netop afsluttede regnskabsår. Der har været lidt udfordringer men det ser ud til, at det i det store hele er forløbet godt.

Vi har ligeledes arbejdet med flytning af ejendomskontoret til Smedegården. Det er ikke noget vi har fundet på men Arbejdstilsynet kræver bedre forhold til personalet herunder omklædnings- og baderum. Det skal de enkelte afdelinger tage stilling til på afdelingsmødet. Hvis afdelingerne ikke ønsker dette, skal der bygges nyt/om i de nuværende lokale.

Der været en del problemer med fælleslokalet og benyttelsen af samme. Vi har derfor vedtaget i OB at afdelingerne må stille med en person til et selskabslokaleudvalg således at de alle er lige om ansvaret/brugen af lokalerne. OB har ligeledes besluttet af hver afdeling kan benytte lokalerne på en hverdag (mandag til torsdag) og udlejningen kun sker i weekenderne.

Afdeling 285-0, Ringen:

Her har OB vedtaget et samlet lån til forundersøgelser på helhedsplanen. Det oprindelige var ikke nok. Årsagerne er et for højt grundvandsspejl som giver fugt i lejemålene, rapporten der er udarbejdet, giver forslag til hvordan dette kan fjernes. Der er igangsat en undersøgelse, af hvorvidt det er den rigtige løsning rapporten giver.

Rammen blev udvidet til i alt Kr. 1.500.000. Beløbet indregnes i den samlede plan når den tid kommer.

Afdeling 914-0 Cirkelhuset:

I afdeling 914, Cirkelhuset har vi som bekendt fået en udfordring med den indvendige facadebeklædning. På den indvendige side af cirklen er der benyttet nogle MGO blader som suger fugten til sig. Arbejdet er ved at være slut og så håber vi at arbejdet er udført korrekt og at der ikke kommer flere skader frem på facaden.

Der var i forbindelse med 5 års gennemgangen fokus på låsesystem, hoveddøre og gulvene i lejlighederne. Der har været dialog mellem entreprenør, rådgiver og Lejerbo om problemerne. Dette har ikke kunnet rykke ved entreprenørens holdning og det bliver så afdelingen selv der kommer til at stå for løsning af disse udfordringer.

Afdeling 950-0 Fasanparken:

Her har OB ydet et lån således at afdelingen kan få lagt et slidlag på deres p-arealer. Det manglende slidlag betød at vandet og frost nu havde lavet huller i det eksisterende lag. Lånet tilbagebetales over 10 år.

Regnskab / Økonomi:

Igen i år har der været enkelte udfordringer med regnskaberne, men Administrationen er på rette vej og jeg tror vi er ved at være der hvor vi må acceptere den kvalitet der leveres der fra.

I det afsluttede regnskabsår er der igen en forbedring på resultaterne og efter det vi har været igennem, er det positivt at 8 afdelinger har realiseret et resultat + / - kr. 50.000. Årets største overskud er i afd. 285-0 Ringen med kr. 102.605 og største underskud er i afd. 687-0 Smedegården kr. -92.578.

De budgetterede huslejestigninger ligger fra 1,11% (766-0 Humlekærgård) til 4,95% (957-0 Fasanvängen).

Resultat/Henlæggelser er som følger:

Afd.	Navn	Resultat	Ops. Resultat konto 407	Henlæggelser konto 401, 402, 403, 405	%
134-0	Østre Sandmarksvej	19.465	-525.554	232.890	1,95%
134-2	Strandvænget	-37.224	-354.436	473.538	2,51%
154-0	Søparken	34.353	0	18.173.824	0,00%
224-0	Østre Sandmarksvej	84.319	336.202	1.641.917	1,92%
277-0	Mølleparken	-33.326	-587.523	979.799	2,87%
277-1	Mølleparken, ungdom	22.308	-11.733	204.240	1,88%
285-0	Ringen	102.605	-2.516.208	6.932.513	2,91%
686-0	Ølby Centret	64.904	1.448	406.964	0,00%
687-0	Smedegården	-92.578	92.578	1.156.482	1,59%
766-0	Humlekærgård	57.428	100.720	1.742.482	1,11%
914-0	Cirkelhuset	-42.609	-372.720	989.883	2,50%
950-0	Fasanparken	-7.804	-248.129	351.989	3,06%
957-0	Fasanvängen	47.182	457.129	458.551	4,95%

Bemærk, der har endnu ikke været afholdt afdelingsmøde i følgende afdelinger:

Afd. 134-2 afholder afdelingsmøde den 18.03.2020

Afd. 224-0 afholder afdelingsmøde den 24.02.2020

Udlejningsforhold:

Ventelisten er pr. den 15. januar 2020 på familieboliger opgjort som følger:

Eksterne, aktive	1.611
Eksterne, i bero	809
Interne, aktive	93
Interne, i bero	46
I alt	2.559

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit 42 tilbud ud i 1 omgang (og enkelte tilfælde i 2 omgange) for at opnå genudlejning. Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Tomgang. 1 bolig i afd. 285 Ringen har været 14 dages på tomgang, idet den har været udsendt i 4 omgange til 145 ansøgere, og der også har været en springer.

Fraflytninger i organisationen:

År	Hele Organisationen	Hele Lejerbo
2019	11,46%	10,70%
2018	11,33%	11,10%
2017	12,15%	10,61%
2016	11,01%	10,66%

I afd. 154-0 er 1 lejer fraflyttet før foged.

I afd. 914-0 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 686-0 er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse

Organisationens fraflyttere i 2019 (familieboligerne) har i gennemsnit en bo-periode på 6 år.

Nybyggeri i Lejerbo Køge Bugt:

Bestyrelsen må erkende, at det har lange udsigter med nybyggeri. Der er ikke afsat midler i Køge Kommune eller Ishøj Kommune til grundkapital i de næste 5 år. Dette kan selvfølgelig ændres men her skal vi nok ikke være for optimistiske.

Vi vil dog arbejde for muligheden hvis der skulle komme en åbning. Vi havde en repræsentant med da Køge Kommune fremviste de nye planer og arealerne ved Køge Nord. Vi kunne også efter samtaler med flere kommunalpolitikere på mødet notere at der ikke er enighed om det er en god ide med flere almene boliger i kommunen.

Internt kursus:

Sidste år havde vi planer om et internt IT-kursus men fordi flere var på kurset i Lejerbo blev dette ikke realiseret.

Bestyrelsen afholder igen i år et internt kursus omhandlende Råderet i almene boliger. Kurset afholdes den 28. marts 2020 kl. 9:30 til 15:30 i Søparkens fælleshus. Alle bestyrelsesmedlemmer kan deltage samt personalet i afdelingerne. Organisationens betaler kursusafgiften

Til sidst en stor tak til jer som afdelingsbestyrelser for den tillid i udviser over for organisationsbestyrelsen og til mine øvrige bestyrelsesmedlemmer for et rigtigt godt og konstruktivt samarbejde i året der er gået.

Det var bestyrelsens beretning for arbejdet det forløbne år.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Organisationsformanden Johnny Jensen kunne oplyse, at han var ved at finde sig godt til rette i rollen som hovedbestyrelsesmedlem og glædede sig til at arbejde videre med visionerne og regnskaberne i Lejerbo.

1.5. Godkendelse af organisationens **regnskab** for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 18,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 11,2 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,5 mio. kr.

Årets resultat er et underskud på tkr. 59, der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,0 mio. kr. Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 5,85 mio. kr. og der er disponeret 3,0 mio. kr som tilskud til afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

Regnskabet for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019 blev godkendt og underskrevet.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afd. 134-0 Østre Sandmarksvej

Afd. 224-0 Øster Sandmarksvej

Afd. 914-0 Cirkelhuset

Afd. 950-0 Fasanparken

Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej - rækkehusene

Revisionen gør opmærksom på, konto 116 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Driftspåvirkningen udgør 28.860 kr.

Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej

Revisionen gør opmærksom på, konto 130 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Driftspåvirkningen udgør 335 kr.

Afdeling 914-0, Cirkelhuset

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020-2021 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Afdeling 950-0, Fasanparken

Revisionen gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019-2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Bestyrelsen drøftede forholdet vedr. Feriepenge afsætningen. Det blev besluttet at tage emnet op i hovedbestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokol for perioden 1/10 2018 til 30/9 2019. Blev taget efterretning.

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Budgettet viser en balance på 19,9 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 11,2 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,6 mio. kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020. Budgettet blev godkendt og bemærkede at der var afsat 155 t.kr til møder og kurser.

1.8. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat tkr. 47 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen samt at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen besluttede at vederlaget forsat fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hvert af de øvrige medlemmer af bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede endvidere, at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste.

Det blev hertil bemærket, at ved møder indkaldt af organisationen, kompenserer organisationen og ved Landsskabsrepræsentantskab kompenserer administrationen for tabt arbejdsfortjeneste.

1.9. Godkendelse af tilskud til MgO-plader mm. i afd. 914-0

Organisationsbestyrelsen har på mødet den 13. august 2019 besluttet, da der var uvished omkring den endelige økonomi i projektet at udskyde stillingtagen til om finansieringen af egenbetalingen skulle ske via afdelingens drift eller via helt eller delvist tilskud fra organisationen. Nu forholder det sig således at Lejerbo Køge Bugt tilbage i marts 2016 over for Byggeskedefonden jf. vedlagte **bilag** har bekræftet, at de er indforstået med det administrative forløb, byggeprogram og økonomisk ramme. Den økonomiske ramme var på dette tidspunkt skønnet til 5% af de samlede udbedringsomkostninger, svarende til minimum 500.000 kr. Dette cirka beløb er for nuværende afsat i organisationens regnskab.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og tager beslutning om man ønsker at fastholde denne afsætning i organisationsregnskabet eller ønsker denne overflyttet til afdelingsregnskab indtil der foreligger en endelig økonomi i projektet, hvorefter der kan træffes beslutning om finansieringen af egenbetalingen.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede at afvente med beslutningen indtil byggeregnskabet skønnet til ca. 11 millioner foreligger, men godkendte placeringen omkostningerne/afsætningen indtil videre sker i organisationens regnskab.

1.10. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Administrationen har udsendt nedenstående mail til alle organisationsbestyrelser omkring Feriefonden:

” Kære organisationsbestyrelser

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 330 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække.

Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Ønsker I på denne baggrund ikke, at jeres beboere skal have tilbud om at deltage på Lejerbos familieferie, vil vi bede om, at I giver besked til Jeanette Gade Brandstrup på jgb@lejerbo.dk senest mandag den 2. marts, Jeanette koordinerer ferietilbuddet i år og skal derfor vide, om der er beboere, vi må sige nej til, fordi organisationen ikke ønsker at støtte tilbuddet.

Mailen er sendt til alle organisationsformænd til videre formidling og behandling i den enkelte organisationsbestyrelse.”

Bestyrelsen bedes tage stilling til om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen besluttede, at de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

1.11. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit 42 tilbud ud i 1 omgang (og enkelte tilfælde i 2 omgange) for at opnå genudlejning.

Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Tomgang. 1 bolig i afd. 285 Ringen har været 14 dage på tomgang, idet den har været udsendt i 4 omgange til 145 ansøgere, og der også har været en springer.

Ventelisten til familieboliger i **hele** organisationen er pr. 15. januar 2020 på 2.559 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		272	3.106	3.467	2.387	243	9.475	1.611
Ekstern	X	45	1.403	2.051	1.331	90	4.920	809

Intern venteliste		4	133	143	106	5	391	93
Intern venteliste	X	1	78	92	50	3	224	46
		322	4.720	5.753	3.874	341	15.010	2.559

Ansøgnernes ønsker pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1340	Ekstern		0	0	0	388	0	388	388
1340	Ekstern	X	0	0	0	225	0	225	225
1340	Intern venteliste		0	0	0	18	0	18	18
1340	Intern venteliste	X	0	0	0	12	0	12	12
1342	Ekstern		0	0	0	360	0	360	360
1342	Ekstern	X	0	0	0	219	0	219	219
1342	Intern venteliste		0	0	0	12	0	12	12
1342	Intern venteliste	X	0	0	0	11	0	11	11
1540	Ekstern		0	714	704	481	243	2.142	1.027
1540	Ekstern	X	0	232	295	195	90	812	396
1540	Intern venteliste		0	22	24	17	5	68	37
1540	Intern venteliste	X	0	9	10	4	3	26	13
2240	Ekstern		0	377	429	0	0	806	538
2240	Ekstern	X	0	233	340	0	0	573	405
2240	Intern venteliste		0	16	17	0	0	33	24
2240	Intern venteliste	X	0	11	12	0	0	23	15
2770	Ekstern		0	459	538	361	0	1.358	682
2770	Ekstern	X	0	260	372	233	0	865	470
2770	Intern venteliste		0	24	22	14	0	60	33
2770	Intern venteliste	X	0	11	14	6	0	31	16
2850	Ekstern		0	586	689	430	0	1.705	919
2850	Ekstern	X	0	302	469	285	0	1.056	588
2850	Intern venteliste		0	32	33	27	0	92	57
2850	Intern venteliste	X	0	24	26	9	0	59	35
7660	Ekstern		0	350	420	0	0	770	518
7660	Ekstern	X	0	193	304	0	0	497	345
7660	Intern venteliste		0	22	27	0	0	49	36
7660	Intern venteliste	X	0	15	16	0	0	31	20
9140	Ekstern		272	620	687	367	0	1.946	929
9140	Ekstern	X	45	183	271	174	0	673	334
9140	Intern venteliste		4	15	18	18	0	55	34
9140	Intern venteliste	X	1	8	13	6	0	28	13
9500	Intern venteliste		0	2	2	0	0	4	4
9500	Intern venteliste	X	0	0	1	1	0	2	1
9570	Intern venteliste	X	0	0	0	1	0	1	1
			322	4.720	5.753	3.874	341	15.010	

Fraflytningsprocenten i familieboligerne er i **hele** organisationen:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	803	92	11,46
Total	803	92	11,46

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	803	91	11,33
Total	803	91	11,33

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	96	12,14
Total	791	96	12,14

Fraflytningsprocenter for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61, i 2018 på 11,1 og i 2020 på 10,7.

Fraflytningsprocenten i de enkelte **afdelinger** er således:

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	32	0	0	0	3	0	0	0	3	3	9,38
		1340		32									3	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1342		12									0	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	11	9	7	2	0	0	29	29	9,57
		1540		303									29	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	3	1	0	0	0	0	4	4	10,00
		2240		40									4	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	5	3	0	0	0	0	8	8	18,18
		2770		44									8	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	4	7	2	0	0	0	13	13	10,32
		2850		126									13	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	1	1	0	0	0	0	2	2	5,71
		7660		35									2	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	4	12	6	0	0	0	22	22	16,79
		9140		131									22	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	3	5	2	0	0	0	10	10	16,13
		9500		62									10	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0	1	1	5,56
		9570		18									1	
				803									92	

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	32	0	0	0	2	0	0	0		2	6,25
		1340		32									2	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		1342		12									0	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	15	14	10	3	0	0		42	13,86
		1540		303									42	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	4	0	0	0	0		5	12,50
		2240		40									5	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	0	1	1	0	0	0		2	4,55
		2770		44									2	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	3	6	0	0	0	0		9	7,14
		2850		126									9	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	1	2	0	0	0	0		3	8,57
		7660		35									3	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	5	8	8	0	0	0		21	16,03
		9140		131									21	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	0	5	1	0	0	0		6	9,68
		9500		62									6	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0		1	5,56
		9570		18									1	
				803									91	

Periode: 01.01.2017 - 31.12.2017 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	32	0	0	0	1	0	0	0		1	3,13
		1340		32									1	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	18	15	10	1	0	0		44	14,52
		1540		303									44	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	2	0	0	0	0		3	7,50
		2240		40									3	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	3	3	1	0	0	0		7	15,91
		2770		44									7	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	3	4	2	0	0	0		9	7,14
		2850		126									9	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	2	1	0	0	0	0		3	8,57
		7660		35									3	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	10	8	5	0	0	0		23	17,56
		9140		131									23	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	2	1	2	0	0	0		5	8,06
		9500		62									5	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0		1	5,56
		9570		18									1	
				791									96	

I afd. 154-0 er 1 lejer fraflyttet før foged.
I afd. 914-0 er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Organisationens fraflyttere i 2019 (familieboligerne) har i gennemsnit en bo-periode på 6 år.

Ungdomsboligerne

Der sendes i gennemsnit 80 boligtilbud ud for at opnå genudlejning.
1 bolig har været på tomgang i 14 dage. Bolig var sendt i tilbud flere gang og der var også en springer.
I afd. 686 er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.12. Orientering om "sager" i organisationen

Sammenlignet med andre organisationer under Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn er der meget få sager. Der har siden sidste regnskabsmøde været ca. 14 mindre husordenssager, som primært handler om støj fra musik.

Der har i januar måned været en episode, hvor politiet har sparket en dør ind til en lejer i afd. 227-1, men yderligere har vi ikke hørt i den sag, og det ser ud til at der igen er roligt i afdelingen. Vi er ikke orienteret om at lignende episoder har fundet sted i organisationens øvrige afdelinger.

Vi ser ikke de store komplekse husordenssager, men vi ser til gengæld en stigning i beboere der bruger afdelingens Facebookgruppe til at klage over hinandens gøren og laden.

De fleste af de driftsklager som vi modtager er et udtryk for utålmodighed over processen og mindre sager, som kan løses varmemester og beboer imellem, men beboerne retter henvendelse til forvaltningen i et forsøg på at skynde processen op.
I de afdelinger som er under varmemester Theis Andersen, ser vi her flere driftsklager end i resten af organisationen, særligt i sommerperioden. Dette kan skyldes den lavere bemanning.

Vi har i perioden modtager ca. 6 Fraflytningsklager og der ikke givet dekort i nogle tilfælde. Klagerne afsluttes primært med en forklaring af gældende lovgivning, hvorefter klager afslutter sagen.

Der har ikke været nogle beboerklagenævnets sager eller forbrugssager i organisationen.

Der har været et par tilsynssager i afdeling 285-0, begge indgivet af samme beboer. Den ene drejede sig om nogle væltede træer i afdelingen og den anden blev der stillet spørgsmålstejn ved om der var indkaldt rettidigt til afdelingsmødet. Begge sager er afsluttet.

Der har været en del mødeaktivitet omkring boligsociale forhold (i det allerede etablerede netværk med politi, SSP etc.). Den øgede aktivitet og arbejde skyldes de problemer der har været omkring bander og skyderi i andre boligafdelinger i Køge. Det er således nødvendigt at have fokus på at forsøge at undgå, i det omfang det kan lade sig gøre, at problemerne spreder sig til Søparken og Cirkelhuset.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.13. Orientering om Bo Trygt kampagne

Bo-trygt har i samarbejde med Trygfonden, Realdania, Bolius og Det Kriminalpræventive råd udarbejdet et koncept for Almene boligområder. Konceptets formål er forebyggelse af indbrudstyveri, tyveri, tricktyverier, hjemmerøverier, hærværk og asocial adfærd.

Der har været orienteret på afdelingsmøderne omkring konceptet, men det er endnu ikke færdigudarbejdet. Når konceptet er på plads, vil det skulle behandles på afdelingsmøder.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.14. Orientering om Lokalrådet samt indstilling af medlem

Der skal reorganisere og udpege medlemmer til Lokalrådet i Køge til ny udpegningsperiode startende 1. april 2020. Da det er oplevelsen, at mange lokalråd i dag ikke fungerer optimalt, skal reorganiseringen af lokalrådene bidrage med at skabe stærke lokalråd, som giver mening og værdi for de forskellige repræsentanter i lokalrådet og for kredsens lokalsamfund generelt.

Kommunen og politiet udpeger faste og løst tilknyttede medlemmer fra deres kreds, mens de civile medlemmer udpeges med afsæt i deres netværk, repræsentativitet og ressourcer.

Fra administrationen er Jeannette M. Larsen pt. udpeget til lokalrådet og vil fortsætte efter 1. april 2020. For at give organisationen yderligere indflydelse på den borgernes tryghed og kriminalitetsforebyggelse i Køge kommune, bør organisationen overveje at indstille et medlem til lokalrådet. **Se venligst vedlagte bilag.**

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning samt indstille et medlem til lokalrådet.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.
Bestyrelsen indstillede Henrik Nielsen med suppleant Gitte Nielsen som medlem af lokalrådet.**

1.15. Orientering om ændring i normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p>§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.</p>	<p>§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p>Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p>§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p>§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.</p>

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning. Punktet skal godkendes på Repræsentantskabsmødet den 26. februar 2020.

Det blev drøftet om fristen i paragraf 14 "afholdes efter 3.mdr" kunne skærpes og Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt

2.1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2018 til 30.09 2019

Medmindre andet er anført er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 Rækkehusene	19.465	-525.554	232.890	Årets resultat blev et overskud på kr. 19.465, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -525.554 Overskuddet skyldes, at der er færre udgifter til ejendomsskat, almindelig vedligeholdelse og låneomkostninger end budgetteret. Overskuddet begrænses af der ikke har været opspar nok til at dække forbruget til planlagt vedligeholdelse.
134-1 Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	254.859	Årets resultat blev et overskud på kr. 0, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Afvigelsen til budgettet skyldes at der ikke har været budgetteret med Vaskeriets andel af ydelsen til de oprindelige lån.
134-2 Strandvænget	-37.224	-354.436	473.538	Årets resultat blev et underskud på kr -37.224 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -354.436 Underskuddet skyldes udgifter til trappevask og vand, der har ikke været budgetteret med disse udgifter. Udgiften til vand er årsafslutningen fra tidligere år.
154-0 Søparken	34.353	0	18.173.824	Årets resultat blev et overskud på kr. 34.353, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Overskuddet skyldes færre udgifter til ejendomsskatter, renovation samt en regulering fra tidligere af afdelingens oprindelige lån.
224-0 Østre Sandmarksvej	84.319	336.202	1.641.917	Årets resultat blev et overskud på kr. 84.319, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til el, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

277-0 Mølleparken	-33.326	-587.523	979.799	Årets resultat blev et underskud på kr - 33.326 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -587.523 Underskuddet skyldes primært at der har været flere udgifter til vand, men modsvare af færre udgifter til el og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
277-1 Nørre Boulevard	22.308	-11.733	204.240	Årets resultat blev et overskud på kr. 22.308, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -11.733 Årets overskud skyldes færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter.
285-0 Ringen	102.605	-2.516.208	6.932.513	Årets resultat blev et overskud på kr. 102.605, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -2.516.208 Overskuddet skyldes blandt andet besparelser på elforbruget og mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse. Disse forbedringer modsvares delvis af merforbrug på flere andre poster.
686-0 Ølby	106.168	42.712	393.096	Årets resultat blev et overskud på kr. 106.168, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
687-0 Smedegården	-92.578	-92.578	1.156.482	Årets resultat blev et underskud på kr - 92.578 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -92.578 Underskuddet skyldes lavere lejeindtægt på grund af ungdomsboligbidrag.
766-0 Humlekærgård	57.428	100.720	1.742.570	Årets resultat blev et overskud på kr. 57.428, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
914-0 Cirkelhuset	-42.609	-372.158	989.883	Årets resultat blev et underskud på kr - 42.609 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -372.158 Årets underskud skyldes flere udgifter til nettokapitalen og forsikring. Underskuddet modsvares af færre udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

950-0 Fasanparken	-7.804	-248.129	351.989	Årets resultat blev et underskud på kr -7.804 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -248.129 Underskuddet skyldes primært, at der har været flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, renovation og forsikringer end budgetteret, men modsvares af færre udgifter til ejendomsskat og renholdelse.
957-0 Fasanvangen	47.182	457.731	458.551	Årets resultat blev et overskud på kr. 47.182, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter til renholdelse samt en fejloptrævning fra Ishøj forsyning.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/10 2018 til 30.09 2019.

Det blev bemærket at afdeling 950-0 & 285-0 på afdelingsmødet havde ændret budgettet ved gennemgangen.

Regnskaberne for perioden 01/10 2018 til 30.09 2019 blev godkendt uden bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at nedenstående afdelinger afholder deres afdelingsmøder inden afholdelse af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden.
Afd. 134-0 afholder afdelingsmøde den 17.02.2020
Afd. 134-2 afholder afdelingsmøde den 18.03.2020
Afd. 224-0 afholder afdelingsmøde den 24.02.2020

Der indstilles til at bestyrelsen godkender regnskab for afdelingen 134-0, 134-2 og 224-0, under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

Regnskaberne for afdeling 134-0, 134-2 og 224-0 er blevet godkendt af afdelingsmødet/afdelingsbestyrelsen.

Regnskaberne for perioden 01/10 2018 til 30.09 2019 blev godkendt uden bemærkninger.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
134-0 - Rækkehusene	1,95 %	17.02.2020
134-2 - Strandvænget	2,51 %	18.03.2020
154-0 - Søparken	0 %	14.01.2020
224-0 - Østre Sandmarksvej	1,92 %	24.02.2020

277-0 - Mølleparken	2,87 %	06.02.2020
277-1 - Nørre Boulevard	1,88	19.02.2020
285-0 – Ringen – familie- boliger	2,91 %	13.01.2020
285-0 – Ringen – ungdoms- boliger	2,96 %	13.01.2020
686-0 - Ølby	0 %	19.02.2020
687-0 - Smedegården	1,59 %	19.02.2020
766-0 - Humlekærgård	1,11 %	29.01.2020
914-0 - Cirkelhuset	2,50 %	27.01.2020
950-0 - Fasanparken	3,06 %	18.02.2020
957-0 - Fasanvengen	4,95 %	05.02.2020

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelinger.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetter for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at nedenstående afdelinger afholder deres afdelingsmøder inden afholdes af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden.

Afd. 134-0 afholder afdelingsmøde den 17.02.2020

Afd. 134-2 afholder afdelingsmøde den 18.03.2020

Afd. 224-0 afholder afdelingsmøde den 24.02.2020

Der indstilles til at bestyrelsen godkender budgetterne for afdelingen 134-0, 134-2 og 224-0, under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelse.

950-0, 285-0 har godkendt budget med en reduktion afsætning på kto 120 hensættelse til planlagt vedligehold. 134-2 mangler tillige en godkendelse på afd.mødet af deres reduktion af kto 120 hensættelsen.

Budgetterne for afdeling 134-0 og 224-0 er blevet godkendt af afdelingsmødet/afdelingsbestyrelsen.

Budgetterne for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021 blev godkendt under den forudsætning at afdeling 134-2, 285-0 & 950-0 øger deres henlæggelser næste år og afdelingsmødets godkendelse i afdeling 134-2.

2.3. Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)

Afdelingen har flere projekter som drøftes med Køge Kommune i februar måned (etablering af carporte, vindfang, udvidelse af stue og etablering af toilet i stueetagen)

Afdelingen har udfordringer omkring ældre afløb. Det medfører en del problemer. Der er i vedligeholdelsesplanen afsat til TV-inspektion i 2021.

Der er etableret ny affaldssorteringsordning i afdelingen. Boligerne har (som andre en-families- og rækkehuse i Køge Kommune) modtaget 2 affaldsbeholdere, hvor der sorteres i 6 affaldsfraktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)

Der har været vandskade over loftet. Skaden skyldes udtjente rør der ikke blev skiftet i rørprojektet 2018. Det er helt nødvendigt at de rør skiftes, så vi undgår flere rørskader deroppe.

Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020.

Det vil betyde ekstra affaldsbeholdere til sortering af de nye fraktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken

For at leve op til den udvidede affaldssortering, der er vedtaget i Køge Kommune, er vi gået i gang med at forberede nedgravning af affaldssystemer (molokker). Projektet forventes afsluttet inden udgangen af 2020.

Ydermere skal der i 2020 flyttes rundt på skure, der skal skiftes vinduer i vaskeriet og etableres LED lys i opgangene. Der skal etableres en grillplads og der forberedes en større renovering af bede.

Der er udført nyt faldunderlag i gummi på legeplads.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej

Der arbejdes i afdelingen med en ny TV/bredbåndsløsning. Der er koblet en rådgiver på, for at få vurderet og analyseret de forskellige muligheder og for at få sikret de bedste løsningsforslag som afdelingen kan tage stilling til.

Der er etableret ny affaldssorteringsordning i afdelingen. Boligerne har (som andre en-families- og rækkehuse i Køge Kommune) modtaget 2 affaldsbeholdere, hvor der sorteres 6 affaldsfraktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.7. Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken

Afdelingsbestyrelse, administration og rådgiver arbejder sammen om udskiftning af vinduer, faldstammer og stigstreng.

Vi er pt i gang med en forundersøgelse på de arbejder og det forventes, at et anlægsbudget til afstemning bliver klar i løbet af foråret.

Opstart af kollektiv råderet koordineres med udskiftning af faldstammer og stigstreng, således at de to projekter ikke konflikter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard

Der ligger i afdelingen en vedligeholdelsesplan, som burde kunne sikre afdelingen et fortsat rimeligt vedligehold.

Dog er planen afsat som et "minimum" og der henlægges så lidt i afdelingen, at der på lidt længere sigt bliver et behov for kapitaltilførsel.

Nogen af de områder, der ikke er taget tilstrækkelig højde for i vedligeholdelsesplanen, er udskiftning af tag, efterisolering, varmeinstallation og energibehov, rørinstallationer herunder faldstammer samt sikring af nødvendig luftudskiftning evt. ved udførsel af genveksling/ventilation.

Der blev efterlyst en status på renoveringen i denne afdeling fra forvaltningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen

En del vedligeholdelsesarbejder er sat i bero, da disse arbejder også er medtaget i afdelingens helhedsplan. Det gælder eksempelvis køkkener samt udvendigt træværk

Afdelingen har på afdelingsmødet fået en opdatering og status fra BYG om helhedsplanen, herunder de problemer der konstateret omkring høj grundvandsstand. Det er væsentlige problemer, der er vanskelige at løse byggeteknisk.

Det foreslås at etablere balancerede ventilationsanlæg for at skabe et godt og sundt indeklima i boligerne men også for at løse de eventuelle fugtproblemer, der er fundet i afdelingerne. Det foreslås at udføre en eller flere demoer der kan køre under observationer og målinger eksempelvis i 1 år.

Der har i afdelingen været problemer med afdelingens bevoksning i form af træer. Bevoksningen i afdelingen er ældre og tilgroet og har fået karakter af skov med meget høje træer. Der har været klager både fra afdelingens egne beboere og naboer over skygge.

Det har været nødvendigt at fælde nogen få udgåede, syge og væltede træer for at sikre overhængende fare for mennesker og materiel.

Der er i afdelingens vedligeholdelsesplan lagt en opgave ind på at lave en egentlig gennemgang og udtynding af bevoksningerne, således at man kan komme både klager til livs og komme lidt tæt på lokalplanens oprindelige hensigt, om at bevoksningen skal have en "parklignende karakter". Opgaven/planen drøftes og aftales med Køge Kommune.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby

Der har det forløbne år ikke, som tidligere, været udfordringer med hærværk.

Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020. Det vil betyde ekstra affaldsbeholdere til sortering af de nye fraktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby

Der er afholdt møde i ejerforeningen i september 2019.

Der er udført markvandring i slutningen af 2020.

Der er en udfordring omkring rotter. Det er ikke kun omkring denne ejendom, men i hele området.

Der er samarbejdes med kommunen omkring problemløsninger.

Affaldshåndtering/storskrald er en udfordring efter at kommunen ikke længere vil afhente storskrald i affaldsgården, pga. adgangsveje. Der er søges en ny løsning i samarbejde med kommunen.

Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020.

Det vil betyde ekstra affaldsbeholdere til sortering af de nye fraktioner.

Der er rotteproblem i Ølby Centeret. I baggården er en mindre del af belægningen undermineret som følge af rotter. Det omlægges i foråret. Driften arbejder i tæt samarbejde med kommunen for at komme problemerne til livs.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.12. Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården

De fejl, der er på altanerne, er tidligere indsendt til byggeskadefonden (BSF).

BSF har afvist vores anmeldelse. De mener at udbedringen kan ske i med udgangspunkt i afdelingens almindelige drift og vedligehold.

Med baggrund i de erfaringer vi har nu, med reparationer af altanerne, mener vi at prisen for at lave en udbedring af altanerne langt vil overstige BSFs skøn og at afdelingen ikke kan svare for dette i den almindelige drift eller vedligehold.

Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020.

Det vil betyde ekstra affaldsbeholdere til sortering af de nye fraktioner.

Der er et rotteproblem i Ølby Centeret. Problemerne findes også i Smedegården, da der er konstateret rotter i volden ud mod Søndre Centervej. Køge Kommune har ansvaret for den side af volden der vender ud mod Søndre Centervej. Vi har ansvaret for den indvendige side. Vi er af Køge Kommune blevet bedt om at skære alt buskads ned, på vores, den indvendige side.

Kommunen vil gøre det samme på deres side.

Det blev omtalt under dette punkt, at det eventuelt kunne blive nødvendigt med støtte fra organisationen til udbedringen af skaderne fra altanerne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård

Der er etableret hjertestarter, - samme model som i Søparken.

Der er etableret ny affaldssorteringsordning i afdelingen. Boligerne har (som andre en-families- og rækkehuse i Køge Kommune) modtaget 2 affaldsbeholdere, hvor der sorteres 6 affaldsfraktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.14. Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset

MgO-projektet vedrørende udskiftning af vindspærreplader forventes afsluttet ultimo marts 2020. Terrassedørene gennemgås af E&P for forkert og mangelfuld opklodsning. Dette er et punkt fra 5 års gennemgangen.

Hoveddøre planlægges udskiftet i løbet af foråret 2020.

Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020. I den forbindelse kan vi søge om dispensation for bibeholdelse af afdelingens centrale affaldssug.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.15. Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken

Efter 5 års gennemgang i 2019, er skrårter i eternit, der sidder i overgangen mellem facade og loft, nederste etage, repareret og fuget.

Området er præget af opførelse af nye boliger/byggerier. Det har givet en del ekstra trafik og støj i området.

Afdelingsbestyrelsen har bedt om at få etableret fartbump. Ishøj Kommune har kvitteret for denne ansøgning ved at love at udføre fartmålinger i første kvartal, men påpeger, at vejen er privat fællesvej, hvorfor løsningen om fartbump skal aftales med vejens øvrige ejere.

Asfalt-slidlæg etableres foråret 2020.

Der har tidligere været problemer med kloakledninger der ofte tilstoppes. Der har været en god dialog med Ishøj Kommune om dette og problemerne der synes at starte på naboejendomme synes at være afhjulpet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.16. Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen

Budgetterne i vedligeholdelsesplanerne for afdelingen er mindre, da der er tale om en ny afdeling med forholdsvis få boliger, hvor der skal spares op til fremtidigt vedligehold.

Beboerne har ikke været tilfredse med den ovn der fulgte med byggeriet. Man har derfor i afdelingen vedtaget at udskifte alle kogepladerne. De er nu udskiftet.

Også når det gælder indbygningsovne ønsker afdelingsmødet at udskifte alle.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Der var intet til punktet eventuelt

Mødet hævet.

Dato: / 2020

Formand, Johnny Jensen