

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Birgitte Nielsen, Alex Andreassen og Louise Kofoed.

Fra Administrationen deltog Thor Poulsen, Kim Dommer og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Gitte Nielsen og Henrik Nielsen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE den 6. december 2021

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	722
2.	Beslutningspunkter	722
2.1.	Godkendelse af lønudgift i afdeling 285-0 Ringen	722
2.2.	Godkendelse af ansættelse af ny ejendomsservicetekniker	723
2.3.	Godkendelse af driftsstøtte – dækning af lønudgifter.....	723
2.4.	Godkendelse af tilskud til råderetskataloger	723
2.5.	Ændring af lønfordeling i Lejerbo Køge Bugt	723
2.6.	Godkendelse af det videre arbejde med afdeling 134-1 Vaskeriet	723
3.	Orienteringspunkter	724
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen	724
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	724
3.2.1.	Orientering om helhedsplan afd. 285-0 Ringen.....	724
3.2.2.	Orientering om whistleblower	725
3.2.3.	Orientering om altaner i afdeling 686-0	725
3.2.4.	Orientering om styringsdialogmøde.....	725
3.2.5.	Orientering om det boligsociale i Lejerbo Køge Bugt.....	725
4.	Eventuelt	726

1. Velkomst

Johnny bød velkommen, og tilføjede to punkter til dagsorden – pkt. 2.5 og 2.6.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af lønudgift i afdeling 285-0 Ringen

I forbindelse med opsigelsen af varmemester i afdeling 285-0 Ringen, vil der i en periode være en højere lønudgift samlet set, grundet at nyansættelse sker forinden udgiften på den tidligere varmemester bortfalder. Organisationen bedes derfor drøfte hvorvidt denne ekstra udgift skal betales af afdelingen selv.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte at yde tilskud til dækning af de ekstra lønudgifter fra arbejdskapitalen.

2.2. Godkendelse af ansættelse af ny ejendomsserviceteknikelev

Der har nu i en årrække været ansat ejendomsserviceteknikelev, og den nuværende elev er snart ved at være udlært. Organisationen skal derfor tage stilling til om der skal ansættes en ny?

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der skal ske ansættelse af en ny ejendomsserviceteknikelev. Den nye elev skal køre samme ordning som nuværende, hvor eleven kommer rundt i alle afdelinger.

2.3. Godkendelse af driftsstøtte – dækning af lønudgifter

Revisionen beder organisationen genbekræfte/godkende at de fortsat yder en årlig driftsstøtte på 50.000 kr. til dækning af lønudgiften som fordeles mellem afdelingerne 134-0, 134-1, 134-2, 224-0, 277-0, 277-1 686-0 og 687-0. Driftsstøtten ydes så længe ansættelsesforholdet består på den pågældende medarbejder. Der har i organisationen været drøftet og godkendt denne driftsstøtte i 2013 og 2016.

Bestyrelsen drøftede punktet og fortog fornyet godkendelse af driftsstøtten fra arbejdskapitalen.

2.4. Godkendelse af tilskud til råderetskataloger

Lejerbo Køge Bugt har fornyeligt afholdt kursus i råderet for alle afdelingsbestyrelser. På kurset blev det klart, at der findes en del ældre kataloger i organisationens afdelinger. Kursusafdelingen tilbyder at foretage en opdatering af afdelingernes råderetskatalog, husorden og vedligeholdelsesreglementer.

Bestyrelsen drøftede punktet og godkendte at yde 100% tilskud til udarbejdelse af kataloger til alle afdelinger fra arbejdskapitalen. Udgiften betales under forudsætning af at alle afdelinger, fremlægger et forslag til godkendelse på deres ordinære afdelingsmøder i jan-feb. 2023. Udarbejdelsen skal ske i samarbejde med afdelingernes afdelingsbestyrelser.

2.5. Ændring af lønfordeling i Lejerbo Køge Bugt

Punktet blev tilføjet dagsorden, og Kim og Thor gennemgik det omdelte bilag. Der var taget udgangspunkt i en ændret fordeling ud fra udearealer, antal boliger og bolig m².

Bestyrelsen godkendte, at fordelingen burde ændres til den forslåede fordeling, ud fra et gennemsnit af de tre faktorer – grønne arealer, bolig m² og antal lejemål. Ændringen skal ske som en glidende overgang over to budgetår, for alle afdelinger fra 2023/24 og 2024/25.

2.6. Godkendelse af det videre arbejde med afdeling 134-1 Vaskeriet

Kim fortalte, at Værftsgården i tidligere regnskaber har dækket ca. 40% af udgifterne i vaskeriet. Den manglende betaling vil fremover skulle dækkes af de øvrige tre afdelinger, 134-0, 134-2 og 224-0.

Værftsgårdens udtræden får effekt fra budgetåret 1. januar 2022, og budget for afdeling 134-1 Vaskeriet blev gennemgået for organisationen, og vil blive fremlagt på de ordinære afdelingsmøder i de tre afdelinger i jan-feb. 2022.

Bestyrelsen besluttede at det vil være afdelingsbestyrelserne i de tre afdelinger, som skal finde en fælles løsning for afdeling 134-1 Vaskeri og selskabslokalet.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Johnny berettede at, der har været afholdt bestyrelsesseminar og det var et rigtig godt arrangement. Det var beboere fra hele landet, som fortalte om deres oplevelser med bæredygtighed.

Der har været et par hovedbestyrelsesmøder, det har været visioner som har været drøftet på møderne.

Årshjul i afdelingerne og organisationsbestyrelsen er noget vi i Lejerbo Køge Bugt skal arbejde videre med. Så kan der indføres, at afdelingernes kataloger hvert andet år skal gennemgås i alle afdelinger.

El- og ladestandere her bør vi stadig afvente hvad der sker. Mulighederne er rigtig mange i øjeblikket og udvikling går hurtigt, og det kræver store investeringer, så bør vi vente og se hvor mange der etableres via kommunen.

Mathias nævnte, at det bør tænkes ind i afdelingernes vedligeholdelsesplaner, så det kan være en mulighed fremadrettet.

Johnny nævnte, at han havde holdt budgetmøde i afdeling 134-0, 134-1, 134-2, 277-1, 686-0, 687-0 og 766-0 og alle budgetter var godkendt og de holder sig indenfor budgetstrategien, og vil blive fremlagt på afdelingsmøderne i jan-feb. 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.2.1. Orientering om helhedsplan afd. 285-0 Ringen

Sagen er overtaget af projektleder Phillippe Scanlon, og der har været afholdt en række møder til afdækning af sagens indhold, begrænsninger og muligheder. Senest er afholdt bygherremøde den 11. oktober 2021, hvor vedhæftede præsentation blev gennemgået. Endvidere er referat fra bygherremøde vedhæftet som bilag til punktet. Det forventes, at der kan afholdes et besluttende afdelingsmøde i 1. kvartal 2022.

Thor nævnte, at det er utrolig positivt at Phillippe er kommet på sagen, og projektet er gennemgået for yderligere tiltag. Der er fortsat et udestående i sagen omkring dræn i afdelingen, og at al regnvand holdes på egen grund. Kommunen og Klar har ikke tidligere aftaget vand fra afdelingen, hvorfor rådgiver nu arbejder på et LAR-anlæg, som skal forsinke vandet inden det føres videre i kommunens net. Der skal ikke betales tilslutningsafgift, dette er afklaret med kommunen. Afdelingen skal selv betale for opkoblingen, men Klar betaler for selve LAR-anlægget.

Matthias undrede sig over, at han ikke var indkaldt til mødet da han er i byggeudvalget. Thor beklagede at han ikke var indkaldt, og at han fremover vil blive indkaldt.

Thor nævnte at der også var lavet en plan for fældning af træer, så afdelingen kommer tilbage til et parklignende anlæg. Beplantning vil komme ind i helhedsplanen, så det spiller sammen med LAR-anlæg mm. Der vil derfor ikke blive fældet eller ske beplantningspleje på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.2. Orientering om whistleblower

Der er kommet et nyt EU-direktiv, som siger, at alle virksomheder og organisationer med mindst 50 medarbejdere skal have en whistleblower-ordning. Det gælder selvfølgelig også almene boligorganisationer og administrationer. En whistleblower-ordning vil for vores vedkommende sige en ordning, som medarbejdere, beboere og bestyrelsesmedlemmer kan indberette til, hvis de får mistanke om bedrageri eller underslæb. Eller hvis de er vidne til, at en kollega eller beboerdemokrat bliver udsat for personlige krænkelse. Landsbyggefonden er gået i gang med at finde en løsning, som alle boligorganisationer og administrationer kan tilmelde sig. En løsning der gør, at man som medarbejder eller beboerdemokrat anonymt vil kunne indberette sin anmeldelse til et uafhængigt firma. Når løsningen er klar, vil vi selvfølgelig tilmelde os. Vi forventer, at det kommer til at ske inden årsskiftet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.3. Orientering om altaner i afdeling 686-0

Thor fortalte, at altanerne er undersøgt nærmere og at det grundlæggende er konstruktionen, der er skyld i de problemer der har været. Administrationen vil på et senere møde komme med en løsning på overløbet i altanerne, som skal udarbejdes sammen med tømreren. Facadepladerne skal ordnes, og det skal ordnes inden for kort tid, for at minimere yderligere skade på bygningerne. Bestyrelsen vil blive forelagt en pris herpå, men den nuværende udfordring på altanerne er udbedret, og endda indenfor det budgetterede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.4. Orientering om styringsdialogmøde

Jeannette orienterede om det netop afholdte styringsdialogmøde med Køge Kommune, som var gennemgående positivt. Den udvikling som Lejerbo Køge Bugt har været igennem de seneste år, skal de øvrige boligselskaber i Køge nu i gang med. Med budgettvister flere år i træk, er vi nu i den situation at budgetterne godkendes af alle afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2.5. Orientering om det boligsociale i Lejerbo Køge Bugt

Kim fortalte, at politiet havde bemærket at der var en stor stigning i salg med euforiserende stoffer. Der er pt. kamp om markederne, og stofferne gemmes forskellige steder i vores afdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Intet at berette.

Mødet hævet.

Godkendt af formand den 21/2 2021

Johnny Jensen