

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Kaj Hansen og Louise Bech Kofoed. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Alex Andreassen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 24. FEBRUAR 2021

Mødet blev pga. corona afviklet som et telefonmøde med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259.....	683
1.1.	Valg af dirigent.....	683
1.2.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	684
1.3.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	684
1.4.	Meddelelser fra formanden.....	685
1.5.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	685
1.6.	Meddelelser fra administrationen .....	685
1.7.	Orientering om digitalisering i Lejerbo .....	686
1.8.	Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26.....	686
1.9.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020 .....	687
1.10.	Godkendelse af revisionsprotokollat .....	687
1.11.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.....	688
1.12.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	688
1.13.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	688
1.14.	Godkendelse af fremtidig Boligsocial helhedsplan i Søparken 2021-25 .....	688
1.15.	Orientering om udlejningsforhold.....	689
1.16.	Orientering om "sager" i organisationen.....	691
2)	Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt .....	692
2.1.	Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2019 til 30.09 2020 .....	692
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022 .....	695
2.3.	Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene) .....	696
2.4.	Orientering om driften i afdeling 134-1 Vaskeri og Fælleslokale.....	697
2.5.	Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset).....	697
2.6.	Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken .....	697
2.7.	Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej .....	697
2.8.	Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken .....	698
2.9.	Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard .....	698
2.10.	Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen.....	699
2.11.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby.....	700
2.12.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby .....	700
2.13.	Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården .....	700
2.14.	Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård .....	700
2.15.	Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset .....	701
2.16.	Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken .....	701
2.17.	Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen .....	702
3)	Eventuelt.....	702

### 1) Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259

#### 1.1. Valg af dirigent

Johnny blev valgt som dirigent og bød velkommen til mødet.

## 1.2. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. februar 2020 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 2022
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2022
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 2022
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Birgitte K. Nielsen	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Torben Marcher Christiansen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Kaj Hansen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Birgit S. Nørgaard	Personlig suppleant for	Alex Andreasen
Louise Bech Kofoed	Personlig suppleant for	Per Jørgensen

**Bestyrelsen bedes bemærke at Per Jørgensen fraflytter afdelingen/organisationen og udtræder derfor af afdelings- og organisationsbestyrelsen.**

**Louise Bech Kofoed indtræder i hans sted og valgperiode, for så vidt angår hans plads i organisationsbestyrelsen.**

**Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

## 1.3. 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 26. februar 2020 udpegedes Matthias Hansen, Kaj Hansen og Alex Andreasen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab, som 1. suppleant Gitte Nielsen, 2. suppleant Per Jørgensen og Henrik Nielsen som 3. suppleant.

**Bestyrelsen udpegede Matthias Hansen, Alex Andreasen og Gitte Nielsen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab og som 1. suppleanter Louise Bech Kofoed, 2. suppleant Henrik Nielsen og Kaj Hansen som 3. suppleant.**

#### 1.4. Meddelelser fra formanden

Der har været holdt møde med en beboer omkring tilbygninger og diverse forhold i en afdeling i Lejerbo Køge Bugt.

Der er modtaget lidt materiale om Køge Nord projektet, og vi skal ikke forvente at der kommer almene boliger, da der ikke er afsat penge i budgettet til grundkapital.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 1.5. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Der har været to hovedbestyrelsesmøder siden sidste møde. Der er nedsat en arbejdsgruppe omkring el-ladestandere, men udviklingen går stærkt indenfor det område. På næste hovedbestyrelsesmøde, vil arbejdsgruppen komme med et oplæg til det videre arbejde.

Landsrepræsentantskabsmødet afholdes i maj, og der afholdes to års møder på én dag, hvis restriktionerne omkring forsamlingsforbud hæves inden mødets afholdelse.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 1.6. Meddelelser fra administrationen

##### *Ny struktur i forvaltning Storkøbenhavn*

Der er foretaget en opdeling mellem driftscheferne således, at Søren og Thor koncentrerer sig om renoveringsopgaver, og har et mindre antal afdelinger, mens Susanne og John har flere afdelinger og fokus på personaleledelsen i hele driften. Johnny har forsat et mindre antal afdelinger, men skal fremover bruge ca. 80% af sin tid på udvikling på tværs i hele Lejerbo med afsæt i driften og Forvaltning Storkøbenhavn.

##### *Corona restriktioner*

Grundet de nuværende restriktioner, er Lejerbo fortsat lukket ned for personlig henvendelse både på ejendomskontorerne og på Gammel Køge Landevej. Personalet i driften arbejder alle, men er opdelt i mindre grupper, der hvor man er flere i et driftsfællesskab. Administrationen arbejder delvist hjemmefra, i det omfang det kan lade sig gøre uden at det påvirker produktiviteten. Restriktioner er pt. forlænget til 28.2.2021.

##### *Råderetskursus*

Kurset for alle medlemmer i afdelingsbestyrelser i Lejerbo Køge, vil blive gennemført så snart corona restriktionerne giver mulighed for dette.

##### *Repræsentantskabsmøde 2021*

Grundet de nuværende restriktioner har vi den 11. februar 2021 desværre set os nødsaget til at udskyde repræsentantskabsmødet til vi igen kan mødes fysisk.

Grunden herfor er, at repræsentantskabet er større end hvad der er hensigtsmæssigt for afholdes af et telefonmøde.

For det nuværende forventes det, at mødet kan gennemføres den 12. april 2021 kl.17:00, i Søparkens selskabslokale.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.7. Orientering om digitalisering i Lejerbo

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post.

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejdsgange lettes.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden og under "Min bolig" får mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil så kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid mod Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.8. Orientering om effektiviseringsaftale 2021-26

Ny aftale om effektivisering.

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger. Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne, som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager, man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over hvilke af vores boligorganisationer, der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.9. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 18,3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 11,3 mio. kr., 2,6 mio. kr. i tilskud til afdelinger samt udgifter til forretningsførelse på 3,5 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 340, som tillægges organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,3 mio. kr. Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 7 mio. kr. hvoraf der er disponeret 4,3 mio. kr som tilskud til afdelingerne.

### **Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.**

### 1.10. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

#### *134-0 Østre Sandmarksvej*

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 6.667 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

#### *154-0 Søparken*

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2021/2022 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold." Jo

#### *914-0 Cirkelhuset*

"Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytning m.v. Driftspåvirkningen udgør 26.714 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

"Vi henleder opmærksomheden 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 383.898 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

#### *950-0 Fasanparken*

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 20/21, 21/22 og 22/23 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold."

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

Johnny spurgte til bemærkningen i punkt 5.1.1, hvorvidt organisationen på et kommende organisationsbestyrelsesmøde skal godkende en indkøbspolitik. Dette vil Jeannette undersøge og vende tilbage med til næste organisationsbestyrelsesmøde planlagt til den 12. april 2021.

### **Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.**

### 1.11. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Budgettet viser en balance på 18,3 mio.kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 11,2 mio.kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,7 mio.kr.

**Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.**

### 1.12. 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. 48 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 til møder indkaldt af organisationen

**Bestyrelsen besluttede at fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer, skulle ske 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 til møder indkaldt af organisationen.**

### 1.13. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkedets Feriefonden

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. 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.

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

### 1.14. Godkendelse af fremtidig Boligsocial helhedsplan i Søparken 2021-25

Den boligsociale helhedsplan står overfor en fornyet ansøgningsproces. Der har været ansøgt om prækvalifikation, og der er givet tilsagn fra Landsbyggefonden herom. Processen omkring fornyet ansøgning skal behandles af to omgange i organisationsbestyrelsen, på trods af den relativt korte ansøgningsfrist der er.

Der har været afholdt en række indledende møder med såvel Landsbyggefond samt bestyrelsen for den nuværende helhedsplan, for at kunne præsentere en ny helhedsplan for de deltagende boligselskaber. Der ønskes en forhåndsgodkendelse fra organisationen, om deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan. Økonomien forbundet med helhedsplanen er indarbejdet i afdeling 154-0 Søparkens afdelingsbudget og vil ikke belaste organisationens økonomi. Der er tale om en mindre stigning i forhold til tidligere års helhedsplaner.

Når den endelige helhedsplan er udarbejdet, og selve indholdet af alle aktiviteter kendes, skal der ske en fornyet godkendelse af planen fra organisationens side. Denne forventes at foreligge medio marts, her vil den blive behandlet af afdelingsbestyrelsen og efterfølgende sendt ud til mailgodkendelse blandt organisationsbestyrelsens medlemmer.

### Bestyrelsen besluttede at deltage i den fremtidig Boligsocial helhedsplan i Søparken.

#### 1.15. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der udsendes ca. 45 boligtilbud for at opnå genudlejning inkl. De kommunale anvisninger, hvor der kun sendes 1 tilbud. Enkelte gange sendes der tilbud ud i 2 omgange for at få genudlejet boligen.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden henset til, hvornår opsigelsen er modtaget, medmindre de først flytter 14 dage før udløbet af 3 måneders opsigelsesperioden. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020.

Ventelisten for familieboliger i hele organisationen har 3.314 ansøgere den 4. februar 2021, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		347	4.129	4.732	3.529	352	13.089	2.130
Ekstern	X	115	2.046	2.639	1.768	137	6.705	1.043
Intern		4	112	155	137	10	418	102
Intern	X	2	60	64	30	2	158	39
		<b>468</b>	<b>6.347</b>	<b>7.590</b>	<b>5.464</b>	<b>501</b>	<b>20.370</b>	<b>3.314</b>

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1340	Ekstern		0	0	0	577	0	577	577
1340	Ekstern	X	0	0	0	298	0	298	298
1340	Intern		0	0	0	24	0	24	24
1340	Intern	X	0	0	0	5	0	5	5
1342	Ekstern		0	0	0	512	0	512	512
1342	Ekstern	X	0	0	0	287	0	287	287
1342	Intern		0	0	0	17	0	17	17
1342	Intern	X	0	0	0	4	0	4	4
1540	Ekstern		0	893	931	702	352	2.878	1.349
1540	Ekstern	X	0	367	423	279	137	1.206	557
1540	Intern		0	16	28	22	10	76	40
1540	Intern	X	0	6	8	6	2	22	12
2240	Ekstern		0	517	613	0	0	1.130	766
2240	Ekstern	X	0	315	402	0	0	717	491
2240	Intern		0	12	14	0	0	26	19
2240	Intern	X	0	8	9	0	0	17	12
2770	Ekstern		0	628	752	532	0	1.912	951

2770	Ekstern	X	0	353	457	301	0	1.111	575
2770	Intern		0	22	29	20	0	71	37
2770	Intern	X	0	10	10	5	0	25	14
2850	Ekstern		0	843	961	669	0	2.473	1.336
2850	Ekstern	X	0	427	592	371	0	1.390	747
2850	Intern		0	29	37	30	0	96	59
2850	Intern	X	0	17	14	6	0	37	25
7660	Ekstern		0	503	610	0	0	1.113	752
7660	Ekstern	X	0	267	373	0	0	640	437
7660	Intern		0	20	26	0	0	46	34
7660	Intern	X	0	12	12	0	0	24	17
9140	Ekstern		347	745	865	537	0	2.494	1.163
9140	Ekstern	X	115	317	392	232	0	1.056	492
9140	Intern		4	13	19	18	0	54	36
9140	Intern	X	2	7	11	4	0	24	12
9500	Intern		0	0	2	4	0	6	5
9570	Intern		0	0	0	2	0	2	2
			468	6.347	7.590	5.464	501	20.370	

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 ser således ud for de seneste år:

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	97	12,26
<b>Total</b>	<b>791</b>	<b>97</b>	<b>12,26</b>

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger ser således ud:

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)														
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent	Lej
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	20	0	0	0	2	0	0	0	2	10,00	
		1340		20								2		
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	1	0	0	0	1	8,33	
		1342		12								1		
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	18	8	4	3	0	0	33	10,89	
		1540		303								33		
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	3	0	0	0	0	4	10,00	
		2240		40								4		
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	4	4	0	0	0	0	8	18,18	
		2770		44								8		
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	3	10	1	0	0	0	14	11,11	
		2850		126								14		
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	9	3	0	0	0	22	16,79	
		9140		131								22		
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	4	3	2	0	0	0	9	14,52	
		9500		62								9		
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0	1	5,56	
		9570		18								1		
				791								97		



Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 er på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

Der er 2 lejere i afd. 154, der er fraflyttet før foged i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020.

Organisationens fraflyttere i perioden 01.10.2019 – 30.09.2020 har i gennemsnit en bo-periode på 7 år. Afdeling 277 har den længste bo-periode på knapt 20 år, og afd. 950 (opført i 2013/14) den korteste med godt 3 år.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **1.16. Orientering om "sager" i organisationen**

Mod vores forventning, er der (set over hele perioden) ikke sket en stigning i husordenssager. Under nedlukningen i starten af 2020 var de fleste meget rummelige og vi så et drastisk fald i husordensklager, men hen over sommeren skete der (måske som en modreaktion) en kraftig stigning. Det har nu fundet sig et nogenlunde normalt leje. Dog har vi henvendelser af Corona relaterede katarakter, bekymringshenvendelser. Det er ikke dissideret klager, men henvendelser fra bekymrede beboere, særligt over børns brug af fællesarealer og brug af fællesrum fx vaskekælder.

Til gengæld ser vi en stigning i driftsklager og indflytningsklager. Dette billede er generelt i hele forvaltningen, og ikke begrænset til Lejerbo Køge bugt. Med driftsklager menes klager over boligens stand, uenigheder om mislighold, fejlbrug af det lejede - der klages over hvad der på ejendomskontorets bedømmes som slid og ælde contra mislighold. Der stilles generelt større krav til boligens stand, og vi kan tydeligt mærke at flere end normalt er hjemme, og derfor gerne vil have ændret ting i boligen.

Derudover er der flere indflytningsklager, og det er vores indtryk at de fleste bunder i, at der er en forventning om, at det er et nyrenoveret lejemål der overtages, hvorfor de fleste sager afsluttes med en forklaring af vedligeholdelsesstandarder i afdelingen, og hvad det vil sige at bo alment.

Vi har i perioden modtager ca. 6 Fraflytningsklager (samme som sidste periode) og der er givet dekort i 2 tilfælde og begge af mindre beløb (omk. 3.000 kr.)

Der har ikke været nogle forbrugssager i organisationen.

Generelt set har vi modtaget færre husordensklager, men lige præcis i ungdomsboligerne er der sket en stigning og klagerne omhandler støj og utrygskabende adfærd i forbindelse med lidt for voldsomme og hyppige fester. I afd. 686 fik vi i sidste periode 1 husordensklage og i denne har vi modtaget ca. 10. Det er vores indtryk, at ændring skyldes Corona restriktioner.

De klager der i Søparken og Cirkelhuset fylder mest, udover utrygskabende unge, er hundesager. Beboere fra begge afdelinger som lufter deres hunde på det grønne areal afdelingerne imellem / Mosen og det har til tider gået verbalt hårdt for sig. En enkelt sag endte i vold og beboere er blevet opsagt.

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 og seneste med drabet i Søparken.

Der arbejdes med en ny Socialhelhedsplan-SSP for området, som kun har økonomisk påvirkning af afdeling 154-0. Forvaltningen har i den tidligere plan, kun kontakten den Socialhelhedsplan nogle enkelte gange i forbindelse med utrygskabende adfærd blandt de unge.

Der har været to tilsynssager i afdeling 285-0, begge indgivet af samme beboer. Den ene drejede sig om at beboeren ikke fandt et juridisk grundlag for vores aflysning af afdelingsmødet – sagen blev afvist af tilsynet. Den anden sag er endnu ikke afsluttet og omhandler hvilket råderum ejendomskontoret og afdelingsbestyrelsen har i forhold til det af afdelingen fastsatte budget. Derudover har vi virkelig mange "almindelige" klager fra denne beboer. I indeværende periode, har det primært drejet sig om ejendomskontorets beføjelser og udførelse af arbejde samt Lejerbos behandling af husordenssager og afvisning af anmodning om indsigt i alle husordenssager i afdelingen.

Vi har set en ny form for klager særligt i Lejerbo Køge Bugt – klager over tv-overvågning opsat af beboerne indenfor eget lejemål. Vi har dog ikke fundet forhold der kan påtales. Man må som lejer godt opsætte tv-overvågningen uden optagelse af lyd, så længe det ikke rækker udenfor lejemålet og filmer på fællesarealer eller ind i andre lejemål.

I en af organisationens afdelinger er en igangværende advokatsag omhandlende ulovlig opførelse af et opvarmet rum. Opførelsen medfører at boligarealet er udvidet, da dette areal tidligere var et uopvarmet rum. Lejer har udført dette arbejde på trods af at have fået afslag på sin ansøgning. Lejer er via vores advokat bedt om at reetablere forholdet med en frist for udførelse.

### Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

## 2) Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt

### 2.1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2019 til 30.09 2020

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 Rækkehusene	159.212	-266.342	413.075	Årets resultat blev et overskud på kr. 159.212, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -266.342 Overskuddet skyldes at udgifter til ejendomsskat, almindelig vedligeholdelse og låneydelser har været mindre end budgetteret.
134-1 Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	303.010	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
134-2 Strandvænget	80.001	-211.435	467.826	Årets resultat blev et overskud på kr. 80.001, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -211.435 Overskuddet skyldes en besparelse til almindelig vedligeholdelse og låneydelser.

154-0 Søparken	883.660	0	17.186.763	Årets resultat blev et overskud på kr. 883.660, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til ejendomsskat, almindelig vedligeholdelse og andre henlæggelser end budgetteret.
224-0 Østre Sandmarksvej	50.951	261.154	1.768.073	Årets resultat blev et overskud på kr. 50.951, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret, men modsvares af regulering af feriepengeforpligtigelse.
277-0 Mølleparken	172.551	-229.972	958.155	Årets resultat blev et overskud på kr. 172.551, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -229.972. Overskuddet skyldes primært at forbruget på vand og el har været mindre end forventet, samt en korrektion på det opkrævede vand for 2018/19. Derudover har der også været mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
277-1 Nørre Boulevard	28.930	28.197	236.385	Årets resultat blev et overskud på kr. 28.930, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til vand og almindelig vedligeholdelse, men modsvares af flere til renholdelse.
285-0 Ringen	675.474	-1.316.733	6.860.114	Årets resultat blev et overskud på kr. 675.474, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -1.316.733. Overskuddet skyldes færre udgifter til forbruget på vand, der blev opdaget et brud på vandrøret, som nu er lavet. Samt at der også har været færre udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

686-0 Ølby	-70.699	65.749	477.649	Årets resultat blev et underskud på kr. - 70.699, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært, at ungdomsboligbidraget er højere end forventet, dette modsvares af flere udgifter til forsikringer.
687-0 Smedegården	35.158	-106.420	1.241.426	Årets resultat blev et overskud på kr. 35.158, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -106.420 Overskuddet skyldes færre udgifter til el og almindelig vedligeholdelse, men modsvares af flere udgifter på vand og renholdelse end budgetteret.
766-0 Humlekærgård	70.769	149.490	1.938.977	Årets resultat blev et overskud på kr. 70.769, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes at der har været færre udgifter til forsikringer og almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
914-0 Cirkelhuset	-216.104	-423.262	1.074.376	Årets resultat blev et underskud på kr. -216.104 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -423.262 Underskuddet skyldes primært at der er brugt mere på planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser end opsparet, samt at der ikke har været nok henlæggelser til at dække istandsættelse ved fraflytning.
950-0 Fasanparken	-69.848	-197.977	357.693	Årets resultat blev et underskud på kr - 69.848 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -197.977 Underskuddet skyldes primært flere udgifter til nettokapitalen og regulering af feriepengeforpligtigelse end budgetteret, men modsvares af lavere forbrug på el og renovation.
957-0 Fasanvangen	86.852	339.584	560.436	Årets resultat blev et overskud på kr. 86.852, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til ejendomsskat, renovation og almindelig vedligeholdelse.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelser. I de af afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse, er regnskaberne godkendt af organisationsformanden.

### **Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/10 2019 til 30.09 2020.**

#### **2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022**

Alle budgetter har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her-JA Pga. situationen med coronavirus har der (med undtagelse af afd. 957-0) ikke været afholdt afdelingsmøder i året, enten pga. direkte aflysning, eller som følge af, at ingen beboere havde tilmeldt sig møderne.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
134-0 - Rækkehusene	0,90 %	Aflyst
134-2 - Strandvænget	1,95 %	Aflyst
154-0 - Søparken	0 %	Aflyst
224-0 - Østre Sandmarksvej	1,49 %	Aflyst
277-0 - Mølleparken	1,96 %	Aflyst
277-1 - Nørre Boulevard	1,82 %	Aflyst
285-0 – Ringen – familie- boliger	0 %	Aflyst
285-0 – Ringen – ungdoms- boliger	0 %	Aflyst
686-0 - Ølby	0 %	Aflyst
687-0 - Smedegården	1,96 %	Aflyst
766-0 - Humlekærgård	0 %	Aflyst
914-0 - Cirkelhuset	1,44 %	Aflyst
950-0 - Fasanparken	1,83 %	Aflyst
957-0 - Fasanvängen	1,60 %	30.11.2020

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen, med undtagelse af afdeling 957-0, besluttet af aflyse årets afdelingsmøder i de øvrige afdelinger, under henvisning til bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirus (COVID-19).

Godkendelse af afdelingernes driftsregnskab for 1/10 2019 til 30/9 2020 samt driftsbudget for 1/10 2021 til 30/9 2022 foretages i stedet af organisationsbestyrelsen, idet driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct.

Bestyrelsen har bemærket, at afdeling 285-0 Ringen har budgetteret med en nul-stigning, hvilket er bekymrende når afdelingens konto 407 har et underskud på tkr. 1.317. Bestyrelsen henstiller til, at fremtidige budgetter overholder budgetstrategien for Lejerbo Køge Bugt.

### **Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022.**

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

Afdelingen er nu overgået til en udvidet til affaldssortering og hver enkelt bolig har fået opstillet 2 nye beholdere.

Afdelingens bestyrelsen har trukket sig og der er for det nuværende ikke en fungerende afdelingsbestyrelse. Inden da har der været afholdt møder om de forskellige projektoplæg bestyrelsen ønskede at arbejde videre med.

Der er således udarbejdet oplæg/forprojekt på udvidelse af stuen og etablering af toilet i stueetagen. Forprojektet og oplæg ligger klar, såfremt en ny bestyrelse ønsker at arbejde videre og fremlægge forslag på et afdelingsmøde.

Der er foretaget udskiftning af varme- og vandmålere.  
Der vil i 2021 blive udført TV-inspektion af kloaker.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind i lejemålene. Vi har endnu ikke en tidsplan for hvornår dette arbejde kan gå i gang.

Ved urafstemning har afdelingen ligeledes vedtaget, at de høje træer langs banen skal fældes nu. En lejer har klaget over afstemningen og klagen ligger nu til afgørelsen i beboerklagenævnet.

Der er en problematik i afdelingen omkring råderetskatalog og matrikel. For at kunne opfylde gældende byggereglement skal der søges byggesagsbehandling på skure og mindre bygninger (hvis vi har bygget mere end maksareal). Problemet er drøftet med Køge Kommune, der foreslår en besigtigelse/opdatering af nuværende forbebygget areal, hvad angår sådanne udbygninger. Desuden foreslås det af kommunen, at afdelingen indsender et forslag på et "standardskur" som der kan laves byggesagsbehandling på og som efterfølgende kan lægges ind i råderetskataloget. Driften vil planlægge besigtigelse i løbet af foråret.

Ejendomskontoret på Østre Sandmarksvej er flyttet ud til Søndre Centervej i Ølby. Flytningen er gået rigtig godt og ejendomsfunktionærerne er glade for de nye lokaler som er meget velegnede til formålet. Betjeningen af beboerne fungerer fint. Dog har dette kontor som vores andre ejendomskontorer, i øjeblikket lukket for personlig betjening. Der er vores oplevelse af betjening over telefon og email fungerer rigtig godt. Det er en stor fordel for vores ejendomsfunktionærer at de er tættere på en af deres største opgaver, ind- og fraflytning i ungdomsboligerne afdeling 687-0. Ejendomsfunktionærerne transporterer sig selv rundt mellem afdelingerne på cykel. Det fungerer rigtig godt. Planen er at indkøbe elektriske cykler så transporttiden mellem afdelingerne kan komme lidt ned.

Ejendomskontoret har fået ny varmemester Jan Riis. Jan kommer fra et tilsvarende job i det almene og er derfor vant til de forskellige problemstillinger. Jan er faldet godt til som ny varmemester (i det nye ejendomskontor). Stort velkommen til Jan!

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.4. Orientering om driften i afdeling 134-1 Vaskeri og Fælleslokale

Der er afholdt fælles møder mellem afdelingerne 134-0, 134-2 og 224-0 vedrørende drift af fællesvaskeri, fælleslokale og tidligere ejendoms kontor. Der er enighed om adgange og brug af lokaler.

Der arbejdes med at få opgraderet det elektroniske vaskebestillingssystem herunder spørgsmålet om, hvorvidt systemet kan udvides til også at kunne håndtere bestilling af selskabslokalet.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Da 2 afdelingsbestyrelsesmedlemmer, herunder afdelingsformand Per Jørgensen er fraflyttet afdelingen, er der for det nuværende ikke en fungerende afdelingsbestyrelse.

Der er udført belægningsarbejder i form af en havegang og stibelysning.

Der er ved urafstemning vedtaget at etablere en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind i lejemålene. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.6. Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken

Afdelingen går i gang med at udføre molokker (nedgravede affaldsløsninger) i slutningen af marts.

Der er indkøbt ny redskabsbærer til driftsfællesskabet.

Driften har været ramt af sygdom og personaleomsætning og der arbejdes på at finde varige løsninger (og medarbejdere).

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2.7. Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Afdelingen har en skelsag på den nordlige side af ejendommens matrikel.

Lodsejer på grunden nord for ejendommens matrikel mener, at to af vores hegn foran to af vores haver, står delvist på hans ejendom. Til gengæld gør samme lodsejer opmærksom på, at hegnet på modsatte side af hans grund, der vender ind mod vores fællesvaskeri, står inde på vores matrikel. Begge forhold er opmålt og bekræftet af Landinspektørfirmaet Hyllegaard A/S.

Vi påtænker at rette os efter denne landmåling og i samarbejde med naboen, at få flyttet hegnene. Det er små arealer der er tale om.

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind i lejemålene. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang.

Der er en problematik i afdelingen omkring råderetskatalog og matrikel. For at kunne opfylde gældende byggereglement skal der søges byggesagsbehandling på skure og mindre bygninger (hvis vi har bygget mere end maksareal). Problemet er drøftet med Køge Kommune, der foreslår en besigtigelse/opdatering af nuværende for bebygget areal, hvad angår sådanne udbygninger. Desuden foreslås det af kommunen, at afdelingen indsender et forslag på et "standardskur" som der kan laves byggesagsbehandling på og som efterfølgende kan lægges ind i råderetskataloget. Driften vil planlægge besigtigelse i løbet af foråret.

Det gamle ejendomskontor beliggende i nr. 11 er i gang med at blive ommærket til et mindre lejemål, således det ledige areal kommer i drift og kan generere en lejeindtægt, til fordel for afdelingen.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **2.8. Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Afdelingsbestyrelsen har i deres køkkenudvalg, der arbejder med nye køkkener i en kollektiv råderet, fået hjemtaget tilbud fra forskellige leverandører og står lige over for et valg.

Der er udført et oplæg til renovering i afdelingen. Oplægget omfatter udskiftning af stigstreng og vinduer. På møde med afdelingsbestyrelsen sidste år blev der stillet en række spørgsmål som skal besvares før vi kan gå videre. Det er spørgsmål som både rådgiver skal svare på og bestyrelsen tage stilling til. Eksempelvis er en række spørgsmålet omkring taget der skal afklares. Et revideret oplæg og anlægsbudget skal være klar i første kvartal.

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind i lejemålene. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## **2.9. Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind i lejemålene. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**



## 2.10. Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Der har været en besigtigelse og gennemgang med afdelingens bestyrelse og en skovtekniker, hvad angår afdelingens bevoksning og træer.

Køge Kommune har krævet en plan for arbejdet. Derfor bliver der lavet en plan for tynding, plantning og skovning som efterfølgende sendes til godkendelse hos Køge Kommune.

Afdelingen har været i gang med at forberede en kollektiv råderet på køkkener. Der er hjemtaget de første tilbud og det burde derfor være muligt at få den kollektive råderet i gang i løbet af 2. kvartal.

### **Renovering via byggeafdelingen:**

Der har med afdelingsbestyrelsen været afholdt byggeudvalgsmøder omkring helhedsplanen. Det har været Metin, projektleder fra Lejerbos byggeafdeling, der har indkaldt til møderne og de har været afholdt over skype/teams. Der har senest været afholdt møde d. 17. februar. Det er aftalt med Metin at der udsendes et referat fra mødet. Der er planlagt en møderække for byggeudvalgsmøderne.

Der er foretaget supplerende undersøgelser efter ønske og i samråd med LBF. De destruktive undersøgelser viser, at terrænisoleringen er sunket i ca. halvdelen af de undersøgte boliger og at der er opstigende grundvand på undersiden af konstruktionerne. Udbedringsmetoden for de kendte udfordringer er omkostningstung og kræver en gennemgribende ombygning og genhusning.

Vi har gennem løbende dialog og erfaringsudveksling afholdt møder med andre rådgivningsfirmaer og LBF for at anvende en metode som er farbar og kan støttes af LBF.

I en anden Lejerbo afdeling, har de haft samme udfordringer, der er blevet afhjulpet af et opgraderet ventilationsanlæg som et varme-genvindingsanlæg.

Vi anbefaler at udfører en prøvejlighed(er), med et opgraderet ventilationssystem for at se, om man kan afhjælpe fugtproblemerne, som en alternativ afhjælpning end at skulle optage gulv og terrændæk i samtlige boliger.

Prøveboligen vil danne grundlag for at anvende anlægget i en periode, for herefter at kunne konkludere afhjælpningen.

LBF støtter ikke prøveboligerne og derfor skal projektet i første omgang selv bistå omkostningerne.

Projektet har modtaget en finansieringsskitse i december 2020. Her har LBF i grove træk sat en ramme for hvad der kan indeholdes i projektet, for de støttede og ustøttede arbejdere.

Afdelingen har i den mellemliggende periode også fået udført en grøn-screening, for at komme i betragtning til flere støttede midler, samt have mulighed for at få godkendelse af projektet på skema A niveau.

Med byggeudvalget er vi gået i gang med at sanerer hele helhedsplanen, så den begriber om de udfordringer som afdelingen med byggeudvalget gået i gang med at sanerer projektet, så vi kan få godkendt et projekt indenfor de givet rammer.

Afdelingen er begrænset med midler og ligeledes er økonomien fra OB ligesådan.

Forventet tidsplan:

Maj 2020: Forventet igangsætning af prøveboliger

Primo 2021: Konklusion og besigtigelse af fugt og afhjælpning.

Medio 2021: Skema A godkendelse

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **2.11. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere. Der er problemer omkring håndtering af storskrald. Der er ikke plads i gården til dette og storskraldet flyder.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **2.12. Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby**

I ejerforeningen 686-1 er det aftalt at vi arbejder videre med en løsning, hvor eksisterende gård udvides med en egentlig affaldsgård, der skal strække sig mod P-plads foran bygningen. Driften er i gang med at kordinere med Køge Kommune og hjemtage tilbud.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **2.13. Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet affaldssortering og der er opstillet nye affaldsbeholdere.

Vi vil udføre renovering af de resterende altaner i løbet af foråret, når vinteren er overstået. Vores budget er 400tkr. inkl. moms.

Afdelingens traktor er før jul stjålet fra afdelingen maskinskur. Da traktoren er meget gammel, har den en ringe værdi og det kan undre at nogen gør sig så meget umage for at stjæle en så gammel maskine. Vi har stadig ingen tilbagemelding fra politiet på sagen.

Traktoren blev brugt til snerydning og saltning. Der er i stedet indgået en aftale med en ekstern leverandør, der nu varetager vinterbekæmpelsen. Der er ikke rum i afdelingens vedligeholdelsesplan til at indlægge omkostninger til en ny traktor og det vurderes ikke at være en god økonomisk løsning.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### **2.14. Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård**

Afdelingen er nu overgået til en udvidet til affaldssortering. Hver enkelt bolig har fået opstillet 2 nye beholdere.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.15. Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset

Der er aftalt 1 års eftersyn med rådgiver og entreprenør den 9 marts 2021 i MgO sagen.

Der er udført nye hoveddøre som tidligere orienteret om. Der er endnu ikke udarbejdet endeligt byggeregnskab på projektet.

Afdelingen har fået en dispensation til at opstarte Køge Kommunes nye affaldssorteringsordning. Dispensationen udløber i maj. Det er derfor drøftet og besluttet på afdelingsmødet den 03.11.2020 at fremrykke arbejderne med at udføre molokker, nedgravede affaldsløsninger, jfr. plan for vedligehold 21/22 og 22/23 til med opstart i mart måned i indeværende år.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.16. Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken

Der er blevet udført asfaltslidlag og pullerter.

Der har været høje driftsomkostninger til udskiftning af ventilationsaggregater. Aggregaterne har kun kørt i 5 år, så det desværre en skuffende kort levetid. Det bør overvejes at øge hensættelserne til vedligehold i afdelingen. Både på kort og længere sigt vil der blive behov for større hensættelser til vedligehold.

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen at fiber skal helt ind i lejemålene skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.

Varmemester Peter Nørgaard fyldte 80 år i februar måned og blev overraskede med besøg af Lejerbos direktør Palle Adamsen, som overrakte blomster og et stort tillykke til Lejerbos og måske Danmarks ældste varmemester! Derefter var der kaffe i selskabslokalet, hvor de to formænd for afdeling 950-0 og 957-0 samt driftschefen også deltog (forsamlingsforbud på 5 blev overholdt).



**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 2.17. Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvængen

Der har en del driftsomkostninger, hvad angår det kombinerede energianlæg. Det er et individuelt anlæg bestående af varmepumpe, ventilation solcelleanlæg, som ikke er ukompliceret. Det sker at enkelte lejer justerer eller regulerer på anlæggets indstillinger. Det ses også at enkelte lejere lukker for ventilationsudsugning/indblæsning, hvilket medfører at aggregaterne overopheder. Det medfører ekstra arbejdstimer på ejendomskontoret og ofte må der tilkaldes en servicemontør til at få genskabt indstillinger. Der må derfor gøres en ekstra indsats for at informere beboerne om at undlade at justere på anlægget, herunder, at udfører man ændringer på anlægget som kræver tilkald og fejlsøgning af eksterne leverandører kommer lejeren selv til at betale den omkostning over huslejen.

Både kogeplader og indbygningsovne er skiftet i alle lejemål.

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke en information om hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen at fiber skal helt ind i lejemålene skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.

Der er efter valg i afdelingen valgt en ny afdelingsbestyrelsesformand. Velkommen til Birgit Nørgaard!

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 3) Eventuelt

Henrik nævnte, at YouSee er opsagt i 285-0, og der er givet tilladelse til YouSee til omdeling af materiale til beboerne. Når man kan mødes igen, så vil afdelingsbestyrelsen afholde møde med YouSee.

Næste møder i organisationsbestyrelsen er 12. april kl. 16.00 umiddelbart før afholdelse af repræsentantskabsmødet. Derudover blev aftalt møde den 7. juni 2021 kl. 17.00 i Søparkens selskabslokale.

Mødet hævet.

Dato:        /        2021

---

Formand, Johnny Jensen