

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Carina Nielsen og suppleant Martin Trusbak. Fra Administrationen deltog Thor Poulsen, Philippe Scanlon og Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Alex Andreasen og Louise Kofoed

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 1. SEPTEMBER 2021

### Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	713
2.	Beslutningspunkter.....	714
2.1.	Godkendelse af budgetstrategi for 2022/23.....	714
2.2.	Godkendelse af afvikling af lån til administrationsorganisationen.....	714
2.3.	Godkendelse af indkøbspolitik for Lejerbo Køge Bugt.....	714
2.4.	Godkendelse af indbetaling til dispositionsfonden.....	715
2.5.	Godkendelse af tilskud fra arbejdskapitalen – afd. 134-0 Østre Sandmarksvej.....	715
2.6.	Godkendelse af den fremtidige plan for bygningerne i afd. 134-1.....	715
2.7.	Godkendelse om tilslutning til fjernvarme i de afdelinger, som er gasfyrede.....	716
3.	Orienteringspunkter.....	717
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen.....	717
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	717
3.2.1.	Orientering om personalesituationen i 285-0 Ringen.....	717
3.3.	Orientering om status om den boligsociale helhedsplan, afdeling 154-0 Søparken.....	717
3.4.	Orientering om Skelsag i afdelingerne 134-0, 134-1 og 224-0.....	717
3.5.	Orientering om driftsfællesskabet i afdeling 134-0 m.fl.....	718
3.6.	Orientering vedr. Fiber Køge afdeling 134-0 m.fl.....	718
3.7.	Orientering om beboerklagenævns sag i afdeling 134-0.....	718
3.8.	Orientering om nedgravede affaldsløsninger mm. afdeling 154-0.....	718
3.9.	Orientering om renovering i afdeling 277-0.....	719
3.10.	Orientering om råderetskøkkener i afdeling 277-0.....	719
3.11.	Orientering om helhedsplan afdeling 285-0.....	719
3.12.	Orientering om råderetskøkkener i afdeling 285-0.....	720
3.13.	Orientering om affaldsgård i afdeling 686-0.....	720
3.14.	Orientering om renovering af altaner afdeling 687-0.....	720
3.15.	Orientering om øgede omkostninger på bygningsvedligehold afdeling 914-0.....	720
3.16.	Orientering om øgede omkostninger på vedligehold afdeling 950-0.....	720
3.17.	Orientering om nabobyggeriet afdeling 914-0 – Det lille cirkelhus.....	721
4.	Eventuelt.....	721

### 1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

## 2. Beslutningspunkter

### 2.1. Godkendelse af budgetstrategi for 2022/23

Forinden budgetlægning i afdelingerne, skal organisationens budgetstrategi revideres og godkendes af bestyrelsen. Vedhæftet til punktet er bilag - plan for opretning af konto 120, udkast til Budgetstrategi S259 2022-23 samt årshjul for Lejerbo Køge Bugt.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og godkender budgetstrategi med tilhørende materiale.**

Bestyrelsen havde forinden mødet gennemlæst udkastet, og havde ingen ændringer til det fremsendte. Den godkendte budgetstrategi blev aftalt rundsendt til alle afdelingsbestyrelserne efter mødet.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte budgetstrategi for 2022/23**

### 2.2. Godkendelse af afvikling af lån til administrationsorganisationen

Afvikling af lån til administrationsorganisationen kan gennemføres tidligere end forventet, hvorfor der indstilles, at afviklingen sker som følger:

Kr. 2.500.000 i 2020-2021

Kr. 2.500.000 i 2021-2022

Kr. 2.500.000 i 2022-2023

Kr. 1.106.000 i 2023-2024

Afviklingen ønskes fremskrevet, grundet hensynet til fremtidige projekter og udviklingsmuligheder i organisationen.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager beslutning om evt. fremskønnet afvikling af lånet.**

Johnny nævnte, at det vil være bedst for organisationen at betale lånet ud hurtigere, nu hvor der er plads i organisationens økonomi. Det vil skabe et råderum i fremtiden, til udvikling af organisationen.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at gennemføre en tidligere forventet afvikling af lånet til administrationsorganisationen jf. ovenstående afviklingsplan.**

### 2.3. Godkendelse af indkøbspolitik for Lejerbo Køge Bugt

I forbindelse med revisionens gennemgang af regnskaberne for 2019/2020, konstaterede revisionen i revisionsprotokollatets punkt 5.1.1., "at der ikke foreligger egentlige forretningsgangsbeskrivelser til sikring af hensigtsmæssige og betryggende indkøb, og at der ikke foreligger en af bestyrelsen vedtaget indkøbspolitik."

Administrationen har udarbejdet et udkast til en indkøbspolitik, som skal behandles af bestyrelsen, se bilag til punktet.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager beslutning om indkøbspolitik for Lejerbo Køge Bugt.**

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at godkende indkøbspolitikken uden ændringer.**

#### 2.4. Godkendelse af indbetaling til dispositionsfonden

I forbindelse med afholdelse af repræsentantskabsmødet i maj 2021, hvor afdelingsbudgetterne for 2021-2022 blev behandlet, opstod der spørgsmål fra repræsentantskabet, om hvorvidt der skulle indbetales til dispositionsfonden. Organisationen skulle efter mødet overveje situationen, og se på den samlede likviditet i Lejerbo Køge Bugt, herunder behandlingen af tidligere punkt 2.2 lån til administrationsorganisationen.

Lovgivningen tilsiger, at der skal indbetales til dispositionsfonden, hvis denne er under max beløbet på tidspunktet for budgetlægningen.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager beslutning om indbetaling til dispositionsfonden.**

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der fortsat skal indbetales til dispositionsfonden.**

#### 2.5. Godkendelse af tilskud fra arbejdskapitalen – afd. 134-0 Østre Sandmarksvej

I forbindelse med en advokatsag, kørt i afdeling 134-0, er modtaget endelig faktura fra advokaten på kr. 47.500 inkl. moms. Da der er tale om en lille afdeling, indstilles at organisationen bidrager til betaling af fakturaen.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og evt. tager beslutning om hel eller delvis betaling af advokatregningen.**

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at organisationen yder et tilskud på halvdelen af udgiften, svarende til tkr. 24 fra arbejdskapitalen.**

#### 2.6. Godkendelse af den fremtidige plan for bygningerne i afd. 134-1

Afklaring om tidspunkt, hvor Værftsgården kan udtræde af aftalen og på hvilke vilkår er endnu ikke fastlagt.

Selskabslokalet mangler kommunal godkendelse fsva. de brandtekniske forhold, herunder en ibrugtagningstilladelse. Sagsbehandling i kommunen betyder en længere ekspeditionstid, samt udgifter til etablering af de rette forhold, hvorfor det bør overvejes om arbejdet skal igangsættes mod en lovliggørelse.

Landsbyggefonden har fremsat krav om ændret struktur for afdeling 134-1 således, at vaskeribygningen skal høre under afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (oprindelig afdeling). Undersøgelse af kravet pågår med henvisning til samdriften i andre regioner, hvor vi har tilsvarende strukturer med drift af fællesvaskerier mm.

Scenarier for fremtidig brug af vaskeribygning, upåagtet LBFs krav om ny struktur kunne være:

- 1) Fremtidig økonomi i 134-1 uden værftsgården, i forhold til uændret drift, vil betyde ny fordeling og øgede omkostninger til de tilbageværende afdelinger. Forudsætter en kommunal godkendelse af selskabslokalet. Dette vil også have en omkostning.
- 2) Nedlæggelse af vaskeri og selskabslokale. Etablering af to ældreboliger
- 3) Nedlæggelse af vaskeri og selskabslokale. Etablering af to mindre ældreboliger og et lille vaskerum med udvendig tilgang.
- 4) Nedlæggelse af vaskeri og selskabslokale. Etablering af 1 ældrebolig samt et mindre vaskeri og møderum

- 5) Nedtage vaskeribygningen og etablere et nyt byggeri der udvides ift eksisterende grundplan. Vil sandsynligvis kræve en udmatrikulering. Mulighederne kunne eksempelvis være 3-4 ældreboliger eller kombination af mindre familiebolig/ældrebolig.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om hvilke scenarier der ønskes yderligere belyst.**

Thor gennemgik mulighederne for bygningerne, efter en udtræden af Værftsgården. De nuværende bygninger er aldrig godkendt i deres nuværende form, hvorfor der skal byggesagsbehandling til, hvis ejendommen fremover, skal kunne anvendes til nuværende formål.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen ønskede en yderligere undersøgelse af benyttelsesgraden af vaskeriet fra de forskellige afdelinger, samt muligheden for ombygning til to ældreboliger. Lejerbos ydelser i forbindelse med en grundig undersøgelse af mulighederne beløber sig til tkr. 25 inkl. moms, som betales fra arbejdskapitalen.**

### **2.7. Godkendelse om tilslutning til fjernvarme i de afdelinger, som er gasfyrede**

Fra den lokale leverandør af fjernvarme (VEKS), har vi fået tilbud om at blive koblet op på fjernvarme. I første går tilbuddet til afdelingerne 134-0 og 134-2, da man er i gang med at grave i nærområdet.

VEKS er også interesseret i afdelingerne 154-0, 914-0 og 766-0.

Overgangen til fjernvarme ser ud til, på kort sigt, at blive dyrere end opvarmning med gas. Når vi sammenligner omkostningsniveau, ser det ud til, med nuværende priser på gas og fjernvarme, at fjernvarme er omkring 5-6 % dyrere end opvarmning med gas.

Dog kan der være følgende fordele ved etableringen af fjernvarmeløsninger i de to afdelinger:

- De to varmecentraler er af ældre dato og skal snart udskiftes, man sparer således renoveringen af de to varmecentraler med nye gasfyr.
- Fjernvarmeværket afholder alle omkostninger til udstyr og etablering (inkl. gravearbejder). Omkostning til etablering af fjernvarme spares.
- Priserne på gas er stigende, vedlagt som bilag til punktet er oversigt udviklingen.
- Vi må forvente, at olie- og gas vil få afgiftsstigninger, som et overordnet incitament for at kunderne over på andre mere miljørigtige løsninger
- Fjernvarmeområdet i Køge er et nyt og mindre område. I takt med at fjernvarmeområdet udvides i areal og med nye kunder må man forvente en synergieffekt således, at priserne kan holdes skarpe.
- Når det gælder opvarmning af vores boliger, er der en generel forventning fra vores beboere og interessenter, om at vi stopper med gasopvarmning og overgår til fjernvarme.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om tilslutning.**

Johnny nævnte, at olie- og gaspriserne pt. er oppe, hvorfor det ikke forventes at blive en besparelse på sigt.

Thor fortalte, at man generelt i Lejerbo Køge Bugt, har god kvalitet af varmevekslere, hvorfor det kan være svært at finde en decideret besparelse.

Henrik bemærkede, at der på sigt kan komme et højt afgiftstryk på olie- og gas, hvilket skal indtænkes, inden der tages en beslutning.

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at man ikke på nuværende tidspunkt ønsker at godkende tilslutning til fjernvarme.**

### 3. Orienteringspunkter

#### 3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Fremlægges mundtligt på mødet

Johnny berettede, at alle i organisationen er indkaldt til bestyrelsesseminar den 12. og 13. november 2021, og at han opfordrede alle til at deltage. Årets tema er bæredygtighed.

Der er udarbejdet et notat af Hovedbestyrelsen om el-ladestandere, som sendes rundt med referatet.

Der var afholdt Hovedbestyrelsesmøde dagen forinden dette møde, men Johnny måtte desværre melde afbud grundet arbejde.

Der har ingen møder været i beboerklagenævnet, hvilket skyldes at der ligger en stor mængde af sager fra et enkelt boligselskab, som skal vurderes om de kan behandles samlet eller ej.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

##### 3.2.1. Orientering om personalesituationen i 285-0 Ringen.

Varmemester i Ringen er pt. sygemeldt på ubestemt tid. Førstemanden håndterer de daglige arbejdsopgaver i samarbejde med administrationen. Når vi ved mere om den fremtidige situation, vil såvel afdelingsbestyrelse som organisationsbestyrelse blive orienteret. Der er omdelt information til beboerne herom den 16. august 2021.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.3. Orientering om status om den boligsociale helhedsplan, afdeling 154-0 Søparken.

Den nye helhedsplan afløser den nuværende plan i løbet af efteråret 2021. Der foregår pt. et ansættelsesforløb, for at finde den rette leder af den boligsociale helhedsplan samt medarbejdere heri. Når der er ansat personale, vil organisationen og afdelingsbestyrelsen i afdeling 154-0 Søparken blive orienteret.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 3.4. Orientering om Skelsag i afdelingerne 134-0, 134-1 og 224-0

Der er lavet en aftale mellem de berørte parter, der i grove træk betyder at; Der ændres minimalt på de oprindelige skellinjer således, at de optræder mere harmonisk parterne imellem. Endvidere betyder det, at modparten betaler halvdelen af et nyt hegn mod 224-0 og en hæk mod P-pladsen samt hegn mod 134-0. Når modparten fremkommer med overslag på nyt hegn, forelægges dette for organisationsformanden.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.5. Orientering om driftsfællesskabet i afdeling 134-0 m.fl.

Driftsfællesskabet er underbemandet. Varmemesteropgaven/rollen er bred, idet driftsfællesskabet indeholder 7 afdelinger, der hver har en portefølje af opgaver der skal koordineres og udføres. Dertil kommer mange fraflytninger i studieboligerne, hvor der bruges meget tid på fremvisninger samt ind- og udflytningssyn.

I indeværende år løser vi manglen på arbejdskraft ved at hyre en grøn vikar ind i vækstsæsonen. Det vurderes at være billigste løsning nu og her. På sigt anbefales det at, øge normeringen til 3 fuldtidsmedarbejdere – det vil give den største fleksibilitet og tryghed i forhold til beboerne.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Matthias nævnte, at det bør belyses hvad økonomien er forbundet med de forskellige løsninger.

Johnny ønskede, at der udregnes en løsning med 3 mand ansat, hvorefter bestyrelsen kan tage stilling til det fremtidige setup for driften.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.6. Orientering vedr. Fiber Køge afdeling 134-0 m.fl.

Vi afventer fortsat status fra TDC Net. Vi må forvente, at det kan tage sin tid at få udført arbejderne. Vi er orienteret om at TDC Net er stærkt forsinkede og udfordret i sit anlægsarbejde.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.7. Orientering om beboerklagenævns sag i afdeling 134-0

Vi afventer fortsat afgørelse for den indbragte klage efter urafstemning vedr. fældning af træer mod banelegemet.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.8. Orientering om nedgravede affaldsløsninger mm. afdeling 154-0

Der er nu udført nedgravede affaldsløsninger. Som opfølgning på nedgravede affaldsløsninger er afdelingen i gang med at udføre flere parkeringspladser.

Udførelsen af nedgravede affaldsbeholdere vil medføre en besparelse, i forhold ressourcetræk på arbejdstimer, som anbefales til brug på intern service således, at der kan spares på brug af eksterne håndværkere i afdelingen.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Thor nævnte, at der testes robotplæneklipper i afdeling 154-0, hvilket efter lidt indkøringsproblemer kører fint, og anbefalede at andre afdelinger prøver det.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.9. Orientering om renovering i afdeling 277-0

Der er udarbejdet et anlægsbudget, som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen i løbet af august/september. Når detaljerne er aftalt med afdelingsbestyrelsen, skal der planlægges et besluttende afdelingsmøde. Der vil givetvis komme en ansøgning fra afdeling, på tilskud fra dispositionsfonden til gennemførelse af renoveringen.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Thor fortalte, at der skal aftales et møde med afdelingsbestyrelsen, hvor Johnny også deltager, som repræsentant for organisationen. Projektet omfatter vinduer, veluxvinduer, stigstreng og faldstammer samt renovering af indgangspartierne. Taget er af en udmærket kvalitet på trods af dets alder, hvorfor det ikke er i projektet.

Johnny ønskede, at det bliver en valgmulighed at få renoveret taget samtidig, når der skal ske behandling af renoveringen på et besluttende afdelingsmøde.

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

### 3.10. Orientering om råderetskøkkener i afdeling 277-0

Der er hjemtaget tilbud og der er udarbejdet anlægsbudget for råderetskøkkener. Afdelingsbestyrelsen er fremkommet med et ønske om at forlænge afviklingen til 15 år, grundet den kommende renovering af afdelingen, alt andet lige vil betyde en huslejestigning. Når der foreligger et endeligt gennearbejdet forslag, skal dette på et besluttende afdelingsmøde og dernæst forelægges organisationen samt kommunen til godkendelse.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Johnny nævnte, at organisationen anbefaler 10 års løbetid, men vil se på de faktuelle forhold, når der foreligger beregninger og en beslutning fra et afdelingsmøde.

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

### 3.11. Orientering om helhedsplan afdeling 285-0

Der gives en mundtlig orientering på mødet.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

Philippe Scanlon fra Lejerbos Byggeudviklingsafdeling præsenterede sig for organisationsbestyrelsen, som ny projektleder for byggesagen i afdeling 285-0 Ringen.

Matthias nævnte, at bestyrelsen savnede løbende opdatering i sagen, herunder at materiale lægges op på byggeweb jævnligt, så det er tilgængeligt for alle i organisationen.

Henrik inviterede Philippe, til at deltager på et afdelingsbestyrelsesmøde i nær fremtid. Invitationen blev taget vel imod, og Philippe deltager på næste møde i uge 36.

Thor nævnte, at det er vigtigt at der lægges en plan for kommunikationen med beboerne, hvilket Johnny støttede op omkring.

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

### 3.12. Orientering om råderetskøkkener i afdeling 285-0

Der er hjemtaget tilbud og der er udarbejdet anlægsbudget. Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelsens kontaktperson for gennemgang den 16. august, hvorefter der kan arbejdes videre med det endelige forslag, som skal behandles på et besluttende afdelingsmøde.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.13. Orientering om affaldsgård i afdeling 686-0

Der har været et møde med Køge Kommune, hvor problemerne omkring affaldsgården er drøftet. Vi har udarbejdet et oplæg, der er sendt til kommunen og den anden part i ejerforeningen. Der afventes svar fra parterne.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.14. Orientering om renovering af altaner afdeling 687-0

Der er lavet aftale med leverandøren Vinzent A/S Køge. Arbejderne forventes at gå i gang i uge 37.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.15. Orientering om øgede omkostninger på bygningsvedligehold afdeling 914-0

Vi har fortsat høje omkostninger på drift, især når det gælder de enkelte lejemål. Det gælder udgifter til småreparationer på el-, vvs-, glarmester og låse.

Der har været et kabelbrud i jord, der har medført afdelingen store omkostninger. Der har været ekstraordinære udgifter på etablering af nedgravede affaldsbeholdere, som er et krav fra Køge Kommune. Dette vil alt andet lige, betyde at afdelingen står overfor en pæn huslejestigning i de kommende år.

**Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.16. Orientering om øgede omkostninger på vedligehold afdeling 950-0

Der har været nedbrud på elevatorer. Det har været nødvendigt at udskifte to motorer, med behov for akut reparation (værdi ca. 60 tkr.). Der har været udfordringer, hvad angår samarbejdet med leverandøren KONE, der har aftalen på elevatorservice. Lejerbos jurister skal afholde et møde med KONE i september, hvor servicenaftalen skal drøftes. Aftalen udløber medio 2022, hvorfor der vil komme et nyt udbud på elevatorservice primo 2022.

Endvidere har der været forholdsvis høje omkostninger på drift af ventilationsanlæg i år 2019 og 2020 på ca. 90 tkr. udover de løbende serviceomkostningerne. Disse omkostninger er ikke medtaget i plan for vedligehold, hvorfor afdelingen vil blive finansielt udfordret i indeværende regnskabsår. Dette vil alt andet lige, betyde at afdelingen står overfor en pæn huslejestigning i de kommende år.



Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 3.17. Orientering om nabobyggeriet afdeling 914-0 – Det lille cirkelhus

Klima- og planudvalget i Køge Kommune har den 3. juni 2021 behandlet byggeansøgningen, og der er givet en del dispensationer til bygherre, se punkt til bilaget.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 4. Eventuelt

Johnny gjorde opmærksom på at der afholdes kursus den 9. oktober 2021 for afdelingsbestyrelser og personale i råderet.

Næste organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 6. december 2021 kl. 17.00 på Brasserie Baum.

Mødet hævet.

Godkendt af formand den     /     2021

---

Johnny Jensen