

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen og Alex Andreasen. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen, Rikke Daugstrup og Jeanne Schmøde (ref.)

Afbud: Carina Kalas

REFERAT AF ORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 25. FEBRUAR 2019

Med følgende dagsorden:

1.	Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259.....	604
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	604
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	604
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	605
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	605
1.5.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018	605
1.6.	Godkendelse af revisionsprotokollat	606
1.7.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020.....	607
1.8.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	607
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	607
1.10.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold – Arbejdsmarkeds Feriefonden.....	610
1.11.	Godkendelse af etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn.....	610
1.12.	Godkendelse af Råderetskatalog i afd. 285-0	611
1.13.	Godkendelse af Kollektivrådet i afd. 154-0 – Udskiftning af køkkener (10år).....	611
1.14.	Godkendelse af ændringer i Råderetskatalog i afd. 957-0.....	611
1.15.	Orientering om godkendelse af lånoptagelse til forundersøgelse, afd. 285-0.....	612
2.	Afdelingerne i Lejerbo Køge Bugt S259	613
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden	613
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020	614
2.3.	Orientering om vurdering af afdelinger.....	616
2.4.	Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)	617
2.5.	Orientering om driften i afdeling 134-2 Østre Sandmarksvej (Etagehuset)	617
2.6.	Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken	617
2.7.	Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej	618
2.8.	Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken	618
2.9.	Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard	618
2.10.	Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen.....	618
2.11.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby.....	619
2.12.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby	619
2.13.	Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården	619
2.14.	Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård	619
2.15.	Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset	619
2.16.	Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken.....	620
2.17.	Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen	620
3.	Eventuelt.....	620

1) Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 28. februar 2018 bestod bestyrelsen for Lejerbo Køge Bugt og de tilknyttede afdelinger 134-0, 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 2019
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2019
Carina Kalas	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2019
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2019
Alex Andreassen	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	Carina Kalas
John Christiansen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Pernille Bjørn Hansen	Personlig suppleant for	Alex Andreassen

Der blev ikke valgt en personlig suppleant for Kaj Hansen.

Den 1. oktober 2018 blev afdeling 134-0 opdelt i to særskilte afdelinger, som hver har udpeget to repræsentantskabsmedlemmer.

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.

På organisationsbestyrelsesmødet den 28. februar 2018 udpegedes Johnny Jensen, Matthias Hansen og Kaj Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab som suppleanter blev Alex Andreassen valgt som 1. suppleant, Gitte Nielsen som 2. suppleant og Henrik Nielsen som 3. suppleant.

Til orientering er det næste landsrepræsentantskabsmøde er den 14. – 15. maj i Århus.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

**Bestyrelsen udpegede Johnny Jensen, Matthias Hansen og Kaj Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.
Bestyrelsen udpegede Alex Andreassen som 1. suppleant, Gitte Nielsen som 2. suppleant og Henrik Nielsen som 3. suppleant.**

1.3. Meddelelser fra formanden

Johnny orienterede resten af bestyrelsen om, at han i år havde deltaget i mange afdelingsmøder og de var alle gået rigtig godt og stemningen havde været positiv.

Matthias Hansen havde deltaget i 224-0, da 277-0 afholdte afdelingsmøde på samme tidspunkt, men stemningen havde også her været god og afdelingen havde fået valgt en afdelingsbestyrelse. Derudover havde 950-0 også valgt en afdelingsbestyrelse igen.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Hovedbestyrelsen har i efteråret arbejdet med visioner for Lejerbo, som kommer til at gælde for de næste to år. Jeannette orienterede herom og informerede om, at der kommer noget mere konkret ud fra kommunikationsafdelingen til alle beboerdemokrater.

1.5. Godkendelse af organisationens **regnskab** for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2017 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020.

Desuden er udsendt en Cd-rom indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/10 2017 – 30/9 2018, dels budget for afdelingerne for perioden 1/10 2019 – 30/9 2020 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

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

”Afdeling 134-0 holder først afdelingsmøde den 26/2 2019, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende regnskab for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse”.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud.

Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 18,3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til Landsbyggefonden samt bidrag til dispositionsfonden. Årets resultat er overskud på kr. 5.525, der tillægges arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på kr. 1.003.965. Derudover informerede Rikke om, at elevlønnen er blevet rettet og vandmåleren i afdeling 134-0 – står i regnskabet, side 7, note 11.

Bestyrelsen informerede om, at de ikke har modtaget det reviderede regnskab med posten. Det blev diskuteret frem og tilbage, hvilken form det fremadrettet skal sendes i (mail og post), da der er store problemer med at Post Danmark ikke leverer. Johnny bemærkede at materialet lægges ud på hjemmesiden, så det kan altid hentes der, når posten svigter. Rikke og Jeannette lovede at gå videre med muligheden for at sende materialet med en mere pålidelig distributør.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 5,2 mio. kr. og den bundne kapital udgør 10,6 mio. kr. Der er pr. 30. september 2018 givet tilsagn fra dispositionsfonden på 4,6 mio. kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018.

Regnskabet blev godkendt og underskrevet.

1.6. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afd. 134-0 Østre Sandmarskvej
Afd. 277-0 Mølleparken
Afd. 914-0 Cirkelhuset
Afd. 950-0 Fasanparken

Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej

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 649.012 kr.

At afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2018/2019 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

At der er en væsentlig usikkerhed og at der kan rejse tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 390 t.kr.

Afdeling 277-0, Mølleparken

Revisionen gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, og rejser tvivl om afdelingens mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til konto 407.9 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingens egenkapital (henlæggelser fratrukket underskud) er negativ med 85 t.kr.

Der gøres opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2018/19 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. I langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering.

Punktet blev taget til efterretning og det blev besluttet at dette skal være et fokusområde og et fast punkt på OB-møder i 2019.

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 2018-2019 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.

Kaj spurgte administrationen, hvad der forventes af bestyrelsen i forhold til revisionsbemærkninger og om de skal kommunikeres ud til afdelingerne. Jeannette og Rikke forklarede hvad planen for afdelingerne er. Budgetterne for de opsplittede afdelinger 134-0 og 134-2 er revideret af Lejerbos revisor, for at imødekomme eventuelle spørgsmål fra tilsynet.

Johnny påpegede at Mølleparken skal rette op på faldstammer og vinduer, og at Bestyrelsen må presse på at dette bliver gjort. Jeannette orienterede om organisationens nye driftschef Thor Poulsen sammen med bestyrelsen vil gå i gang med planlægning af et ekstraordinært afdelingsmøde, og såfremt afdelingsmødet stemmer nej til en renovering med tilhørende huslejestigning, er det organisationens ansvar at gå ind i sagen.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokol for perioden 1/10 2017 til 30/9 2018

1.7. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Budgettet viser en balance på 19,7 mio. kr. Der bidrages til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet.

Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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 kr. 46.000 (afrundet i hele tusinder) 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.

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. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 50 tilbud ud i 1-2 omgange for at opnå genudlejning.

Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Tomgang. 2 boliger har været udsendt til 225 og 240 ansøgere - begge boliger i Cirkelhuset og de endte med tomgang på henholdsvis 15 og 61 dag, som følge af udlejningsvanskeligheder.

Ventelisten til familieboliger i hele organisationen er pr. 01.02.2019 på 2.525 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		271	2.979	3.431	2.269	233	9.183	1.626
Ekstern	X	41	1.245	1.837	1.217	89	4.429	742
Intern		4	167	216	151	4	542	111
Intern	X	0	71	81	50	3	205	46
		316	4.462	5.565	3.687	329	14.359	2.525

Ansøgernes ønsker pr. afdeling:

Ventelisten til familieboliger har 2.525 ansøgere den 1. februar 2019 og ansøgernes ønsker er:

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	341	0	341	341
1340	Ekstern	X	0	0	0	198	0	198	198
1340	Intern		0	0	0	29	0	29	29
1340	Intern	X	0	0	0	9	0	9	9
1342	Ekstern		0	0	0	340	0	340	340
1342	Ekstern	X	0	0	0	198	0	198	198
1342	Intern		0	0	0	29	0	29	29
1342	Intern	X	0	0	0	9	0	9	9
1540	Ekstern		9	701	722	465	233	2.130	1.034
1540	Ekstern	X	10	206	271	190	89	766	363
1540	Intern		0	28	30	17	4	79	45
1540	Intern	X	0	9	13	9	3	34	19
2240	Ekstern		0	343	396	0	0	739	494
2240	Ekstern	X	0	208	298	0	0	506	359
2240	Intern		0	25	33	0	0	58	39
2240	Intern	X	0	8	9	0	0	17	11
2770	Ekstern		0	464	542	336	0	1.342	688
2770	Ekstern	X	0	231	330	205	0	766	421
2770	Intern		0	28	35	23	0	86	44
2770	Intern	X	0	10	14	7	0	31	16
2850	Ekstern		0	500	643	400	0	1.543	831
2850	Ekstern	X	0	262	419	259	0	940	521
2850	Intern		0	40	50	36	0	126	73
2850	Intern	X	0	21	23	10	0	54	32
7660	Ekstern		0	309	393	0	0	702	480
7660	Ekstern	X	0	170	264	0	0	434	298
7660	Intern		0	25	38	0	0	63	44
7660	Intern	X	0	15	13	0	0	28	17
9140	Ekstern		262	662	735	387	0	2.046	972
9140	Ekstern	X	31	168	255	167	0	621	307
9140	Intern		4	21	28	15	0	68	39
9140	Intern	X	0	8	9	4	0	21	11
9500	Intern		0	0	2	1	0	3	2
9500	Intern	X	0	0	0	1	0	1	1
9570	Intern		0	0	0	1	0	1	1
9570	Intern	X	0	0	0	1	0	1	1
			316	4.462	5.565	3.687	329	14.359	

Fraflytningsprocenten i familieboligerne i hele organisationen:

År	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2018	11,33 %	11,1 %
2017	12,15 %	10,61 %
2016	11,01 %	10,66 %

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger:

I afd. 154-0 er 1 lejer udsat pga. husorden og 1 lejer pga. lejerestance.

Statistik på fraflyttdato

Totallisten

Periode: 01.01.2018 - 31.12.2018 (Fraflytningsdato)

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

Ungdomsboligerne:

Der sendes i gennemsnit 60 boligtilbud ud for at opnå genudlejning.

Tomgang. Der har i 2018 været 4 boliger i afd. 686 og 687 på tomgang i 60 dage som følge af udlejningsvanskelighed. På en af boligerne blev der udsendt 130 tilbud og der var en springer, på 2 boliger blev der udsendt 130 og på den sidste bolig blev der udsendt 152 tilbud for at opnå genudlejning.

I afd. 686 er 1 lejer udsat pga. husorden og 1 udsat pga. lejerestance.

I afd. 687 er 3 lejere udsat pga. husorden, 1 er fraflyttet før udsættelse pga. husorden og 1 lejer er udsat pga. lejerestance.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Det blev bemærket at ventelisten til 277-0 er lang og det højst sandsynligt ikke vil være et problem at udleje, såfremt at huslejen stiger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**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 350 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 325 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation af sted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.250 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 fredag den 1. 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.”

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. Godkendelse af etablering af servicecenter i Forvaltning Storkøbenhavn**

På et møde for formændene for de organisationer, der betjenes af Forvaltning Storkøbenhavn præsenteredes et forslag om etablering af servicecenter til betjening af beboere og funktionærer i organisationer og afdelinger.

I de områder, som administreres af Forvaltning Storkøbenhavn er der i fire områder etableret ejendomskontorer med ansættelse af HK-uddannet personale til at understøtte den administrative del af det arbejde, der foregår på ejendomskontorerne.

Forslaget tog som udgangspunkt, at samle disse kontorfunktionærer på et centralt sted og herfra lade dem foretage første bearbejdning af beboerhenvendelser, tastning af indkøbsordrer og forberedelse af betaling af fakturaer. Senere kunne man overveje at flytte en del af opgaverne vedrørende fraflytningssyn over til en sådan funktion – f. eks. Indlevering af rekommanderede breve, arkivering af materiale fra syn m.m.

Hensigten med denne centralisering skulle i første led være, at sikre et fornuftigt arbejdsmiljø for de fire medarbejdere – de er ofte alene og skal undertiden ekspedere beboere, der er ophidsede. Derudover vil det støtte udførelsen af en række af de administrative opgaver på ejendomskontoret, som udføres af varmemestre, der ikke er specielt uddannede hertil og som herved vil kunne frigøres til andre arbejdsopgaver.

Samtidig vil vi med et sådant servicecenter åbne for beboerhenvendelser i hele den normale arbejdstid, hvor beboernes mulighed i dag for at komme i forbindelse med ejendomskontoret er begrænset til få og korte perioder hver uge, hvor det kan være svært for almindelige beboere at komme igennem. Endelig er det overvejet at indgå aftale med et serviceselskab, som vil kunne besvare beboerhenvendelser udenfor normal arbejdstid.

Det er ikke tanken, at ordningen skal fritage varmemestrene for håndtering af beboerhenvendelser eller fjerne dem fra deres "nærområder", men hensigten er at fritage dem for en række administrative arbejdsopgaver og frigive mere tid til arbejde i de grønne områder og udførelse af beboerservice.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til eventuel tilslutning til ordningen.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede *ikke* at tilslutte sig ordningen på det foreliggende grundlag, men at bestyrelsen bad administrationen om en økonomisk beregning med en sammenligning deltagelse i Service Centeret og ansættelse af en kontorassistent på tværs af alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt.

1.12. Godkendelse af Råderetskatalog i afd. 285-0

Afdelingsmødet behandler den 18. februar 2019 deres råderetskatalog, se *bilag A*

Det indstilles, at bestyrelsen godkender råderetskataloget, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Punktet udgik da punktet var faldet på afdelingsmødet.

Jeannette bemærkede dog, at administrationen har brugt meget tid på at bistå afdelingsbestyrelsen i udfærdigelse af råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement samt husorden, og at det var skuffende, at afdelingsbestyrelsen ikke tog ansvaret for deres deltagelse i udfærdigelsen.

Johnny bemærkede derudover, at afdelingsbestyrelsen skal danne fælles front på afdelingsmødet og have clearet på forhånd, hvordan de står.

1.13. Godkendelse af Kollektivrådet i afd. 154-0 – Udskiftning af køkkener (10år)

Afdelingsmødet har på det ordinære afdelingsmøde den 11. februar 2019 vedtaget den kollektive råderet for køkkener, se *bilag B*

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den kollektive råderet i afdeling 154-0, herunder pantsætning og huslejestigning.

Bestyrelsen godkendte den kollektive råderet for afd. 154-0 herunder pantsætning og huslejestigning. Administrationen sørger for godkendelse hos kommunen.

Der blev stillet spørgsmål til den gamle pulje, herunder udbetaling til nuværende lejere og Rikke lovede at vende tilbage til bestyrelsen med et svar.

1.14. Godkendelse af ændringer i Råderetskatalog i afd. 957-0

Afdelingsmødet har på det ordinære afdelingsmøde den 7. februar 2019 vedtaget ændringer i deres råderetskatalog. Se *bilag C*

Det skal bemærkes at punktet "Alle rum, Nedtage faste skabe" (markeret med gult i bilag C) har afdelingsmødet vedtaget at der ikke skal ske retablering.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte ændringen vedr. nedtagning af faste skabe samt godkende de øvrige ændringer af råderetskataloget.

Alex informerede bestyrelsen at der var fejl i råderetskataloget og at der på afdelingsmødet var blevet vedtaget at faste skabe der flyttes ikke skal reetableres.

Godkendelse heraf udsættes til næste organisationsbestyrelsesmøde, da råderetskataloget ikke kan godkendes på sit nuværende, når der står at nedtaget faste skabe ikke skal reetableres. Grunden herfor er at realkreditinstituttet skal godkende nedtagning, da de stadig har pant i ejendommen.

1.15. Orientering om godkendelse af lånoptagelse til forundersøgelse, afd. 285-0

Der blev på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. november 2018 bevilget et samlet lån på tkr. 1.500 til finansiering af forundersøgelser i afdeling 285-0 Ringen.

”Henrik orienterede om Helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen og de 6 undersøgelser der er foretaget. Landsbyggefonden vil have 7 yderligere undersøgelser for at kunne registrere betondækket.

Johnny supplerede med at organisationen selvfølgelig vil hjælpe, men der skal være skriftlig redegørelse for hvordan de tidligere bevilgende midler er brugt. Bygning har ikke været vedligeholdt længe og det er op til organisationen at vedligeholde bygninger.

Tilskuddet er bevilget under forudsætning af at der fremsendes rapporter af de undersøgelser der er lavet inden 14 dage. Johnny foreslår at midler bliver fremrykket til Budget 2018/19.

Organisationen bevilgede yderligere lån til forundersøgelserne 0,9 mio. kr. fra Dispositionsfonden, således at der i alt er bevilget tkr.1.500.”

Det indstilles til at bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Henrik Nielsen informerede bestyrelsen at 10% af grundplansboliger skal testes, svarende til 7 lejemål. Der er foreløbigt testet i et lejemål. Derudover blev det præciseret, at de penge som allerede er brugt, er en del af det samlede beløb. Der er på nuværende tidspunkt anvendt 600 t.kr. af de 1,5 mio.

Det blev påtalt at der ikke var adgang til dokumenterne på byggeweb. Jeannette tager kontakt til projektlederen i Byggeafdelingen, således at der fremsendes en vejledning til byggeweb samt det materiale, som ligger på sagen ind til nu.

Det bemærkes af Johnny, at afdelingsbestyrelsen ikke skal stå alene med helhedsplanen. Der var et ønske om at nedsætte et byggeudvalg bestående af repræsentanter fra afdeling, organisationen og administrationen. Det blev endvidere bemærket at, organisationsbestyrelsen burde have været inviteret til de afholdte møder i afdelingen vedrørende helhedsplanen. Fremadrettet skal organisationen inviteres til møderne.

Bestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

2) Afdelingerne i Lejerbo Køge Bugt S259

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for perioden

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlægge Iser	Revisions-bemærkninger
134-0 (Rækkehuse) Østre Sandmarksvej	-769.840	- 1.044.321	573.370	Årets resultat blev et underskud på kr. 769.840, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Herefter udgør det akkumulerede underskud på afdelingens konto for opsamlet resultat kr. -1.044.231. Underskuddet skyldes at, der er flere udgifter til almindeligt vedligeholdelse og udgifter til advokat og revision af økonomi vedr. retssag. Underskuddet holdes nede af korrektion af bilag fra tidligere år. Afdelingen opsplittet fra 134-2 pr. 1.10.2018.
134-2 (Etagehuset) Østre Sandmarksvej	Se 134-0	Se 134-0	Se 134-0	Se 134-0 Afdelingen opsplittet fra 134-0 pr. 1.10.2018.
154-0 Søparken	-1.994.909	453.361	16.799.058	I regnskabsåret er afdelingens køkkenmoderniseringslån indfriet, renten var for høj og en omlægning for dyr. Lejernes lejetillæg bliver reguleret pr. 01.12.2018. På konto 125 er bogført indfrielsen af lånene, den udgift er årsag til underskuddet.
224-0 Østre Sandmarksvej	114.783	320.884	1.438.664	Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til ejendomsskat, el og almindelig vedligeholdelse end budgetteret
277-0 Mølleparken	-30.918	-815.198	730.461	Underskuddet skyldes primært at der har været flere udgifter til el, renholdelse og almindelig vedligeholdelse end budgetteret, der delvis modsvares af at der er lavere udgifter til vand og ejendomsskat.
277-1 Nørre Boulevard	-10.061	-58.041	163.934	Underskuddet skyldes primært, at der har været flere udgifter til almindelig vedligeholdelse og vand end budgetteret, men modsvares delvist af mindre udgifter til renholdelse og renteindtægter.
285-0 Ringen	-1.069.888	- 3.005.812	6.730.905	Underskuddet skyldes primært at der har været flere udgifter til lån til udskiftning af døre og vinduer, ejendomsskat, vand og bidrag til dispositionsfonden end budgetteret.
686-0 Ølby	99.915	-213.758	494.788	Overskuddet skyldes at der er budgetteret en ydelse på lån, som ikke er der, men modsvares af højere udgifter til almindelig vedligeholdelse samt korrektioner af rengøringen for 2016/2017.

687-0 Smedegården	145.430	-84.420	920.936	Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til ydelser til lån på forbedringsarbejde, men begrænses af flere udgifter til almindelig vedligeholdelse end budgetteret.
766-0 Humlekærgård	28.537	51.292	1.619.273	Overskuddet skyldes primært, at der er brugt færre udgifter til ejendomsskat og renholdelse end budgetteret, der delvis modsvares af at der har brugt mere på el end forventet.
914-0 Cirkelhuset	265.443	-627.550	1.127.164	Overskuddet opstår da der har været en besparelse til renholdelse, selskabslokalet og diverse udgifter i forhold til budgetteret.
950-0 Fasanparken	-97.657	-383.324	472.356	Underskuddet skyldes primært, at der har været flere udgifter til renovation og bidrag til dispositionsfonden end budgetteret.
957-0 Fasanvängen	162.030	535.549	267.300	Overskuddet skyldes primært, at der har været færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse end budgetteret, der delvis modsvares af flere udgifter til ejendomsskat og renovation.

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

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger.

Regnskaberne for perioden blev godkendt uden bemærkninger.

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til budgettet afd. 134-0, da afdelingsbestyrelsen ikke har godkendt budgettet. Afdeling 134-0 holder først afdelingsmøde den 26/2 2019.

Der indstilles til at bestyrelsen godkender regnskab for afdelingen 134-0, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Regnskabet for afdeling 134-0 blev godkendt.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

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

Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til budgettet afd. 134-0, da afdelingsbestyrelsen ikke har godkendt budgettet.

Afdeling 134-0 holder først afdelingsmøde den 26/2 2019, organisationsbestyrelsen anmodes derfor om at godkende budget for afdelingen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0134-0	Rækkehusene	Familiebolig	902,76	1.034,55	131,79	14,60%
0134-2	Etagehuset	Familiebolig	960,41	1.013,10	52,69	5,49%
0154-0	Søparken	Familiebolig	874,77	874,77	0,00	0,00%
0224-0	Østre Sandmarksvej	Familiebolig	1.091,56	1.091,56	0,00	0,00%
0277-0	Mølleparken	Familiebolig	982,06	982,06	0,00	0,00%
0277-1	Nørre Boulevard	Ungdomsbolig	1.024,79	1.044,05	19,26	1,88%
0285-0	Ringen	Familiebolig	1.054,73	1.078,47	23,74	2,25%
0285-0	Ringen	Ungdomsbolig	1.035,91	1.059,65	23,74	2,29%
0686-0	Ølby	Ungdomsbolig	1.526,28	1.551,03	24,75	1,62%
0687-0	Smedegården	Ungdomsbolig	1.273,09	1.273,09	0,00	0,00%
0766-0	Humlekærgård	Familiebolig	1.195,43	1.215,69	20,26	1,69%
0914-0	Cirkelhuset	Familiebolig	1.070,39	1.077,84	7,45	0,70%
0950-0	Fasanparken	Familiebolig	1.116,47	1.146,54	30,07	2,69%
0957-0	Fasanvangen	Familiebolig	1.083,86	1.083,86	0,00	0,00%

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

Budgetterne blev godkendt, dog med bemærkning vedrørende afdeling 277-0, som ikke har får huslejestigning pr. 1. oktober 2019, da der skal igangsættes en plan for renovering af afdelingen som alt andet lige vil betyde en huslejestigning på sigt.

Der indstilles til at bestyrelsen godkender budget for afdelingen 134-0, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.


Bestyrelsen godkendte budgettet for afdeling 134-0 uden forudsætning om afdelingsmødets godkendelse.

2.3. Orientering om vurdering af afdelinger

I det følgende er der foretaget en vurdering af afdelingerne på baggrund af bygningsdele og naboskab.

Disse vurderinger er foretaget ud fra forskellige parametre, som vist i det følgende og har fået følgende kategorisering/rating:


Rating bygningsdele/naboskab/henlæggelse/opsparing


God 


Middel 

Kritisk 

Rating - vurdering af afdeling

 Afdeling er velfungerende

 Afdeling kan løse udfordringer med målrettet indsats

 Afdeling har udfordringer, der kræver hjælp udefra

Afdeling	Bygningsdele						Naboskab				
	Tidsvarende størrelse	Badeværelse	Køkken	Fælles-faciliteter	Tag, vinduer	Udearealer	Energi	Udlejnings-situation	Boligsociale faktorer	Beboer-demokrati	Markedsleje (leje pr. m ²)
134-0 Rækkehusene											
134-1 Afdeling 134-1, Vaskeriet, Østre Sandmarksvej											
134-2 Etagehuset											
154-0 Søparken											
224-0 Østre Sandmarksvej											
277-0 Mølleparken											
277-1 Nørre Boulevard											
285-0 Ringen											
686-0 Ølby											
687-0 Smedegården											
766-0 Humlekærgård											
914-0 Cirkelhuset											
950-0 Fasanparken											
957-0 Fasanvängen											

Afdeling	Henlæggelse			Opsparing (afdeling)				Rating
	Vedligeholdelse - 120	Istandsætt. v/fraflytning - 121	Tab ved fraflyttere - 123	Vedligeholdelse - 401	Istandsætt. v/fraflytning - 402	Tab ved fraflyttere - 405	Opsamlet resultat - 407	
134-0 Rækkehusene	●	●	●	●	●	●	●	●
134-2 Etagehuset	●	●	●	●	●	●	●	●
154-0 Søparken	●	●	●	●	●	●	●	●
224-0 Østre Sandmarksvej	●	●	●	●	●	●	●	●
277-0 Mølleparken	●	●	●	●	●	●	●	●
277-1 Nørre Boulevard	●	●	●	●	●	●	●	●
285-0 Ringen	●	●	●	●	●	●	●	●
686-0 Ølby	●	●	●	●	●	●	●	●
687-0 Smedegården	●	●	●	●	●	●	●	●
766-0 Humlekærgård	●	●	●	●	●	●	●	●
914-0 Cirkelhuset	●	●	●	●	●	●	●	●
950-0 Fasanparken	●	●	●	●	●	●	●	●
957-0 Fasanvängen	●	●	●	●	●	●	●	●

Jeannette uddybede punktet og bemærkede, at et stort underskud er næsten lige så kritisk som et stort overskud. Gul = obs på. Rød skal der arbejdes på og da vi arbejder ud fra balanceløse, skal store overskud også undgås så vidt muligt.

Derudover blev det bemærket, at Søparkens opsamlet resultat skulle have været grønt og at det opsamlede resultat for 277-0 fejlagtigt var grønt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Ventilationsanlægget volder nogen udfordringer. En opdatering af anlægget bør overvejes og drøftes på kommende ejendomscheck.

2.5. Orientering om driften i afdeling 134-2 Østre Sandmarksvej (Etagehuset)

Der er udført nye stigestrange og faldstammer.

2.6. Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken

Opbygning af ny affaldsgård /Container pga. de nye tiltag i forbindelse kildesortering.2020 plan.

Afdelingen har købt egne affaldscontainer, da det var den billigste løsning langsigtet.

Gammel containerplads er nedlagt og har frigivet flere p-pladser som har været en mangelvare.

Affaldsplanen er omkring 2020 vi har nedgravet affalds system (Molokker)

Der er installeret blødvandsanlæg i alle blokke, BWT, der har været lidt udfordringer med Vandtryk / vandmængde på 4 stk. Der laves nye vandstik for at sikre dette problem bliver løst.

Tidligere saltlager er ombygget til aflåselig p-plads for motorcykler / knallert.

Ventilationsanlæg renses medium sommer 2019.

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

Der er i årets løb udskiftet tag på cykelskur.

Der er kommet en afdelingsbestyrelse og de stiller med to til repræsentanter til repræsentantskabsmødet.

2.8. Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken

Vinduer er af ældre dato og bør drøftes på afdelingstjek. Der er endvidere udfordringer omkring udtjente faldstammer (og bagfald i afløb).

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

Vi skal have set på soklerne som flere steder har en del revner. Tæringer på forbrugsrør er et andet punkt der volder udfordringer. Begge punkter drøftes på afdelingstjek.

2.10. Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen

Tagene er fra byggeriets start 1985, og er meget medtaget af mos / alger. Der er i afdelingen nogle meget høje træer som er over 30m høje. Disse skal enten fældes eller beskæres kraftigt, af et firma som kan dette.

Asfaltveje og stier slår flere steder revner, og der er brug for lapning. Ligeledes er indgangspartier som er belagt med SF-sten ujævne på grund af rødder fra træer. Skurer som tilhører hvert lejemål, er i dårlig en forfatning, og trapperne til ende lejlighederne samt dem til første salen på Sweitzer husene er også nedslidte.

Der skiftes løbende ventilatorer i badeværelserne til en ny og fugtstyret type. Der kigges på emhætter og udsugningsrør til tagryggen, da de giver fugt i lejemålene.

Køkkener er i meget dårlig forfatning, og der er et igangværende arbejde med at få nye køkkener, som bestyrelsen har igangsat og arbejder på. Det er dog sat på standby på grund af de undersøgelser vedr. fugt i fundamentene.

Der er fornyligt opsat BWT blødvandsanlæg.

Specielt omkring renoveringen:

Vi er nu blevet færdige med de undersøgelser, som vi i samråd med Landsbyggefonden og bestyrelsen har igangsat. På baggrund af de udførte undersøgelser, kan vi konkludere terrændækkets opbygning, materialets levetid og byggeskader.

Der skal foretages yderligere undersøgelser i bebyggelsen. Der skal foretages undersøgelser i 10 % af boligerne i stueplan, som svarer til cirka seks boliger.

Undersøgelserne omhandler skimmelsvamp/fugt under gulvet, som kan være en følge af sætninger i jordlagene eller højvandstand under det betonlag, der ligger under trægulvet.

De boliger vi regner med at undersøge bliver valgt på baggrund af oplysninger fra ejendomskontoret om tidligere registreringer eller for at opnå størst mulig bredde i undersøgelserne.

Vi regner med at foretage undersøgelserne i marts 2019.

Forventet tidsplan:

April 2019: Rådgiver fremlægger konklusionen for de supplerende undersøgelser.

Maj 2019: Materiale fremsendes til Landsbyggefonden for tilsagn

Okt. 2019: Beboergodkendelse af Helhedsplan.

2.11. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby

Problemer omkring hærværk på dørtelefoner samt udfordringer med rotter i gården.

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

Der er kommet ro på driften i denne afdeling efter flere vandskader fra vaskeriet på 1. sal.

2.13. Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården

Der er udfordringer omkring fejl på terrasserne hvilket medfører, at nogle lejermål har haft vand indtrængen.

Store udfordringer med hærværk og dermed følgende omkostninger på elevatoren. Vi undersøger om en løsning kan være, at tage elevatoren ud af drift en kortere eller eventuelt længere periode.

Vi har en sti der går igennem afdelingen. Stien trænger til en renovering. Det undersøges om naboejendom (Pærehaven) og Køge Kommune vil og kan bidrage til den fremtidige vedligeholdelse.

2.14. Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård

Afdelingen ønsker fartbump og varmemester ansøger Køge kommune om dette.

Der indkøbes hjertestarter samme model som i Søparken.

Vinduer mod syd skal have olie og vedligeholdes af havehegn sættes i bero, planen er at skifte dem alle til vedligeholdes fri model.

2.15. Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset

Byggeskadefonden og entreprenøren har opstartsmøde vedr. MGO i uge 8. Efter uge 8 kan der meldes noget mere ud om tidsplan m.m.

Der har været afholdt 5 års eftersyn d. 13. og 22. november 2018. Sagen er uafsluttet og vi er i dialog med entreprenør og rådgiver om udbedringsarbejderne.

Der er brugt meget tid på opfølgning efter 5 års eftersyn med registrering af fejl og mangler, herunder specielt hoveddøre, altandøre og gulve.

Der er valgt en ny TV udbyder på afdelingsmødet i januar 2019, hvilket igangsættes hurtigst muligt, grundet store problemer med udfald af signal i de seneste måneder især.

Der installeres blødvandsanlæg opsætning påbegyndes forår. 2019 samme leverandør som Søparken.

Jeannette orienterede derudover om, at der er indgået et fortroligt forlig med MTHøjgaard vedr. MGO pladerne. Plan for udbedring drøftes pt. men det er aftalt, at arbejderne skal være afleveret inden udgangen af 2021.

Døre og låsesystem:

Matthias spurgte til om organisationen ville betale for nye døre, grundet alle de udfordringer de giver, og at det er mange penge for en relativt ny afdeling. Johnny nævnte i den forbindelse, at hvis afdelingen selv bekoster udskiftning døre vil en mulig dækning fra byggeskadefonden gå tabt.

Anbefalingen fra Jeannette var at byggeudvalget, afdelingsformand og organisationsbestyrelsen mødes med Esben, som har forestået 5 års gennemgange og lægger en plan for udskiftning af døre.

2.16. Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken

Der har været afholdt 5 års eftersyn d. 17. januar 2019. Sagen er uafsluttet og vi er i dialog med entreprenør og rådgiver om udbedringsarbejderne.

Der er en del udfordringer med de blandingsbatterier, der er leveret som en del af byggeriet. Det skal aftales med afdelingsbestyrelsen om fremtidig indkøb af blandingsbatterier, bør være af en bedre kvalitet.

Der er udfordringer i terræn mod nord - Industrivangen. Ishøj Kommune har reetableret fortovsbelægning, hvilket medfører en kant som vil give udfordringer på sigt. Kloakledninger tilstoppes ca. hver 3 måned. Driften undersøger problematikken med Ishøj Kommune.

I affaldsrum er vi overgået til kildesortering. Affaldsrummene er lidt små. På sigt kan man overveje om affaldsrummene skal udvides. Genbrugspladsen på vejen skal flytte, det vides endnu ikke hvornår. Det må overvejes hvilke løsninger der kan findes da det fremover ikke længere vil være muligt at spadserer over på den eksisterende genbrugsplads.

Den nuværende belægning har aldrig fået et slidlag, hvilket begynder at vise sig nu. Der bør findes midler til at få etableret det nødvendige top-/slidlag (vurderet 350t inkl. Moms)

2.17. Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvengen

Affaldsbeholdere står i dag på delvist på græs. Skralderum bør udvides i takt med bedre kildesortering.

Der har udført en indregulering på ventilationsanlægget som afsluttes i uge 7.

Bestyrelsen tog orienteringerne om afdelingerne til efterretning.

3) Eventuelt

Ingen bemærkninger

Johnny Jensen takkede for god ro og orden.

Mødet hævet.

Godkendt den / 2019

Organisationsformand, Johnny Jensen