

**Deltager:** Bestyrelsesmedlem Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen Henrik Nielsen, og Alex Andreasen. Suppleant Karina Carlsen og Birgitte K. Nielsen.  
Repræsentantskabsmedlem Rikke Guldager, Morten Carlsen, Louise Bech Kofoed, Linda Norup, Sussie Sørensen, Carina Oster, Jakob Lindberg, Torben Marcher Christensen, Jens Benny Petersen, Flemming C Petri, Benthe Larsen og Birgit Susanne Nørgaard. Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen & Kim Dommer (ref.)

**Afbud:** Bestyrelsesmedlem Per Dyrmosé Jørgensen, Henrik Corell, Pernille Bjørn Hansen, Peter Fischer Wissendorf og Karina M. Harry. Suppleant Christina Christensen.  
Repræsentantskabsmedlem Martin Trusbak.

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE ONSDAG DEN 26. FEBRUAR 2020

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	1
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	2
2.1.	Formandens årsberetning	2
2.2.	Afdelingernes beretning	6
2.2.1.	Orientering fra afdeling 134-0	6
2.2.2.	Orientering fra afdeling 134-2	6
2.2.3.	Orientering fra afdeling 154-0	6
2.2.4.	Orientering fra afdeling 224-0	7
2.2.5.	Orientering fra afdeling 277-0	7
2.2.6.	Orientering fra afdeling 277-1	7
2.2.7.	Orientering fra afdeling 285-0	8
2.2.8.	Orientering fra afdeling 686-0	8
2.2.9.	Orientering fra afdeling 687-0	9
2.2.10.	Orientering fra afdeling 766-0	9
2.2.11.	Orientering fra afdeling 914-0	9
2.2.12.	Orientering fra afdeling 950-0	10
2.2.13.	Orientering fra afdeling 957-0	10
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	11
4)	Indkomne forslag – ingen modtaget	11
5)	Godkendelse af ændrede i normalvedtægter	12
6)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	14
6.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	14
6.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	15
7)	Valg af revisor	15
8)	Eventuelt	15

### 1) Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og Mathias Hansen blev valgt til dirigent og startede med at konstatere, at mødet var indkaldt med lovligt varsel og dermed var beslutningsdygtigt.

## 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

### 2.1. Formandens årsberetning

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

#### **Budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt:**

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

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

#### **Opsparede henlæggelser**

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

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

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

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

**Styringsdialogmøder:**

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

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

**Rets- og beboerklagenævnssager:**

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

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

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

**Afdeling 134-0, 134-2 & 224-0 Øster sandmarksvej:**

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

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

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

**Afdeling 285-0, Ringen:**

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

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

**Afdeling 914-0 Cirkelhuset:**

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

Der var i forbindelse med 5 års gennemgangen fokus på låsesystem, hoveddøre og gulvene i lejlighederne. Der har været dialog mellem entreprenør, rådgiver og Lejerbo om problemerne.

Dette har ikke kunnet rykke ved entreprenørens holdning og det bliver så afdelingen selv der kommer til at stå for løsning af disse udfordringer.

#### Afdeling 950-0 Fasanparken:

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

#### Regnskab / Økonomi:

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

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

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

#### Resultat/Henlæggelser er som følger:

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

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

Afd. 134-2 afholder afdelingsmøde den 18.03.2020

Afd. 224-0 afholder afdelingsmøde den 24.02.2020

#### Udlejningsforhold:

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

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

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes i gennemsnit 42 tilbud ud i 1 omgang (og enkelte tilfælde i 2 omgange) for at opnå genudlejning. Der betales generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

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

#### **Fraflytninger i organisationen:**

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

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

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

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

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

#### **Nybyggeri i Lejerbo Køge Bugt:**

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

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

#### **Internt kursus:**

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

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

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

Det var bestyrelsens beretning for arbejdet det forløbne år.

**Det indstilles, at repræsentantskabet at godkende årsberetningen**  
**Repræsentantskabets godkendte herefter formandens årsberetning**

## 2.2. Afdelingernes beretning

**Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.**

### 2.2.1. Orientering fra afdeling 134-0

**Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

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

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen havde ikke yderligere kommentarer

### 2.2.2. Orientering fra afdeling 134-2

**Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

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

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen var forhindret i at være til stede.

### 2.2.3. Orientering fra afdeling 154-0

**Kommentarer fra Administrationen:**

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

Projektet forventes afsluttet inden udgangen af 2020.

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

Der er udført nyt faldunderlag i gummi på legeplads.

**Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Ingen kommentarer ud over, at have fokus på ikke at få bande konflikten retur til Søparken.

#### 2.2.4. Orientering fra afdeling 224-0

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

##### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen kunne oplyse at de havde arbejdet med at få udskiftet Antenne anlægget og håbede på en snarlig løsning, men markedet var for øjeblikket meget foranderligt.

Afdelingen havde opdateret deres Husorden og arbejder med en opdatering af råderetskataloget. Afdelingen bad forvaltningen om til stadighed at have fokus på at sikre at afdelingen havde den billigste finansiering overhoved.

Hvad angår Bo trygt kampagnen, ville man se herpå der foreligger en pris på ordningen.

Organisationsformanden Johnny Jensen bemærkede, at der søges om dispensation for affaldsordning 3 typer her pr 1/5 for alle berørte afdelinger bl.a. med begrundelse i den meget korte frist for etablering heraf.

#### 2.2.5. Orientering fra afdeling 277-0

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

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

##### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der var i afdelingen fokus på afdelingens budgetter, hvor man havde besluttet at afvikle det opsparede underskud hurtigere. Hvilket også på sigt ville kunne hjælpe, når man gik i gang med udskiftningen af faldstammer, stigstreng samt vinduer. Og bortset fra disse aktiviteter, gik det ellers stille og roligt i afdelingen.

#### 2.2.6. Orientering fra afdeling 277-1

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

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

##### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Ingen yderligere bemærkninger



### 2.2.7. Orientering fra afdeling 285-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

Det foreslås at etablere balancerede ventilationsanlæg for at skabe et godt og sundt indeklima i boligerne men også for at løse de eventuelle fugtproblemer, der er fundet i afdelingerne.

Det foreslås at udføre en eller flere demoer der kan køre under observationer og målinger eksempelvis i 1 år.

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

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

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen tilføjede til helhedsplanen, at noget af det man stod overfor, var et stigende grundvandsspejl hvis afledte problemstillinger man arbejdede med at finde løsninger på.

Afdelingen havde opsagt yousee-aftalen pr. april 2021, og måske skulle der søges en løsning a'la Cirkelhuset.

Afdelingen orienterede om at efter deres bedste skøn, var det etablerede blødgøringsanlæg begyndt at virke efter hensigten.

### 2.2.8. Orientering fra afdeling 686-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der har det forløbne år ikke, som tidligere, været udfordringer med hævværk. Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020.

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Ingen yderligere bemærkninger



### 2.2.9. Orientering fra afdeling 687-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

De fejl, der er på altanerne, er tidligere indsendt til byggeskadefonden (BSF). BSF har afvist vores anmeldelse. De mener at udbedringen kan ske i med udgangspunkt i afdelingens almindelige drift og vedligehold.

Med baggrund i de erfaringer vi har nu, med reparationer af altanerne, mener vi at prisen for at lave en udbedring af altanerne langt vil overstige BSFs skøn og at afdelingen ikke kan svare for dette i den almindelige drift eller vedligehold. Køge Kommune vil implementere en udvidet affaldssortering også for etageboliger fra maj 2020.

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

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Ingen yderligere bemærkninger

### 2.2.10. Orientering fra afdeling 766-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der blev oplyst at afdelingen ikke længere havde nogen bestyrelse. Men det blev oplyst, at man håbede, at afdelingen snart kommer på "banen" igen. Afdelingen oplyste at de var blevet omfattet af en affaldssortering som fungerer fint.

### 2.2.11. Orientering fra afdeling 914-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

MgO-projektet vedrørende udskiftning af vindspærreplader forventes afsluttet ultimo marts 2020.

Terrassedørene gennemgås af E&P for forkert og mangelfuld opklodsning. Dette er et punkt fra 5 års gennemgangen.

Hoveddøre planlægges udskiftet i løbet af foråret 2020.

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen oplyste om status for MGO plader, udskiftning af døre og låsesystem. Afdelingen oplyste, at man tilslutter sig for nuværende i fællesskab at søge dispensation for den nye affaldssortering. Afdelingen oplyste at de har et godt nabofællesskab. Afdelingen arbejder en del med brugen af deres facebookside, ...så den kan fungere optimalt og på den rigtige måde.

### 2.2.12. Orientering fra afdeling 950-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

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

Asfalt-slidlag etableres foråret 2020.

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

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingen oplyste, at de var glade for den støtte organisationen havde givet dem i forbindelse med etableringen af slidlaget. Afdelingen spurgte til hvor man i det oprindelige materiale i forbindelse med den oprindelige udlejning, havde kunne se at ejendommen ville få rentestøtte med nedtrapning over 5.år? Svaret var, det havde man ej heller kunne se, og at det var praksis at give denne rentestøtte for at holde huslejen lavere i en opstartsfasen.

### 2.2.13. Orientering fra afdeling 957-0

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

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

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

Også når det gælder kogepladerne ønsker afdelingsbestyrelsen at udskifte alle.

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

-Afdelingen oplyste at de var en forholdsvis lille afdeling. Og de kører med fuld affaldssortering og det største problem man har hermed, er at ikke alle foretager sorteringen rigtigt. Vi gør alt hvad vi kan for at få det rettet på plads.

Afdelingen oplyste til orientering, at deres Varmesystemet Genvex fungerer godt.

Afdelingens grønne område, var plaget af "Hunde efterladenskaber",....ikke alle er flinke at samle op. Så afdelingen strammer op og har i den forbindelse opsat fem stativer og affaldsspande til disse efterladenskaber. De er nu begyndt at blive brugt flittigt. Og henstiller eksterne der benytter området til at gøre det samme.

Generelt oplyste afdelingen til affaldssorteringsordningerne, at det erfaringsmæssigt er dyre at sortere affaldet.

Endvidere har afdelingen taget ordningen til sig. Afdelingen har et ønske om opsætning af videoovervågning.

Afdeling 277-0 oplyste at Forvaltningen v/Driftchefen var ved at udfærdige en ansøgning herom for deres afdeling.

### 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

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

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

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

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Afd. 134-0 Østre Sandmarksvej  
Afd. 224-0 Øster Sandmarksvej  
Afd. 914-0 Cirkelhuset  
Afd. 950-0 Fasanparken

#### *Afdeling 134-0, Østre Sandmarksvej - rækkehusene*

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

#### *Afdeling 224-0, Østre Sandmarksvej*

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

#### *Afdeling 914-0, Cirkelhuset*

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

#### *Afdeling 950-0, Fasanparken*

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

**Det indstilles, at repræsentantskabet at foretag endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.**

**Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.**

### 4) Indkomne forslag – ingen modtaget

## 5) Godkendelse af ændrede i normalvedtægter

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

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

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

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

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

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

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
	<p><b>§ 4 a.</b> Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p><b>Stk. 2.</b> Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p><b>§ 7.</b> Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle</p>

**§ 7.** Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

**§ 8.** Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

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

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

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

repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

**§ 8.** Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

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

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

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

afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

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

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

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

Det indstilles til repræsentantskabet at foretage godkendelse af ændringerne i normalvedtægterne.

**Afdeling 285-0 spurgte til om det betød at udsendelser fremadrettet ville ske til en personlig mail. Svaret var det var der på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til, ..men ændringen var begrundet i, at kunne være klar til at træffe en beslutning om digital/elektronisk udsendelse en dag.**

**Repræsentantskabet godkendte ændringen i normalvedtægterne.**

## 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

### 6.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 25. februar 2019 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 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
Lonni Hansen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Henrik Corell	Personlig suppleant for	Kaj Hansen
John Christiansen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Pernille B. Hansen	Personlig suppleant for	Alex Andreasen
Christina Christensen	Personlig suppleant for	Per Jørgensen

Det indstilles, at repræsentantskabet tager redegørelsen til efterretning.  
**Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.**

**6.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:**

- Johnny Jensen, Formand
- Matthias Hansen, Næstformand
- Alex Andreasen, Bestyrelsesmedlem

Alle suppleanter er på valg og der skal som udgangspunkt vælges én personlig suppleant pr. organisationsbestyrelsesmedlem.

*Det bemærkes at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig med formand og næstformand.*

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg**

Repræsentantskabet foretog og herefter de fornødne valghandlinger. Alle de på valg nævnte, blev valgt enstemmigt.

Resultat af afstemningen til

**Bestyrelsen består herefter af:**

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

**7) Valg af revisor**

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg**

**Ernest & Young P/S blev genvalgt uden bemærkninger.**

**8) Eventuelt**

Intet af bemærke.



Mødet hævet.

Dato:        /        2020

Dato:        /        2020

---

Formand, Johnny Jensen

---

Dirigent, Mattias Hansen