

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Henrik Nielsen, Gitte Nielsen, Per Dyrmosø Jørgensen og Alex Andreasen.
Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Ingen afbud

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 20. november 2019

Med følgende dagsorden:

1. Velkomst.....	634
2. Beslutningspunkter	634
2.1. Godkendelse af referat fra 13. august 2019.....	634
2.2. Godkendelse af flytning af varmemesterkontor.....	634
2.3. Godkendelse af asfaltering/slidlæg i afd. 950-0	635
2.4. Godkendelse af fokuspunkter til budgetstrategi	636
2.5. Beslutning omkring brug af beboerlokalet på Østre Sandmarksvej	636
2.6. Godkendelse af kursus i Råderet.....	636
3. Orienteringspunkter	637
3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen	637
3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	637
3.3. Orientering fra afdelingerne	637

1. Velkomst

Johnny bød velkommen.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af referat fra 13. august 2019

Bestyrelsen bedes godkende referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 13. august 2019. Referatet er vedlagt indkaldelsen som **bilag A**.

Bestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.

2.2. Godkendelse af flytning af varmemesterkontor

Ejendomskontoret på Østre Sandmarksvej lever i dag ikke op til de arbejdsmiljømæssige krav, hvorfor der er kigget på en løsning hvor kontoret flyttes til lokalerne i afdeling 687-0 i Ølby.

Etablering og flytning af kontoret vil beløbe sig til ca. tkr. 75, som vil blive delt pr. lejemål af de deltagende afdelinger (134-0, 134-2, 224-0, 277-0, 277-1, 686-0 og 687-0). Etableringen omfatter opsætning af bruseniche, kontormøbler, internet, telefon mm. Der findes allerede i lokalerne en del inventar, som kan genbruges hvorfor udgifterne kan holdes på et minimum.

Den fremtidige drift af kontoret, vil alene blive påvirket af en huslejebetaling til afdeling 687-0, hvilket forventes at ligge i størrelsen 2.000 kr. pr. mdr. Forbrug af vand, varme, el og kontorhold forventes uændret, og får derfor ikke budgetmæssig konsekvens for afdelingerne.

I forhold til kontortid kan der, hvis det ønskes, opretholdes en ugentlig kontortid i det nuværende varmemesterkontor.

I forbindelse med at administrationen er ved at etablere en kontorfunktion for de mindre organisationer i forvaltningen, skal der lejes et lokale til personalet. Lokalerne i Ølby kan, samtidig med at være varmemesterkontor, også rumme to kontoransatte. Der vil indgå en huslejebetaling til afdeling 687-0 i størrelsen 4.000 kr. pr. mdr. i den forbindelse.

Bestyrelsen bedes tage stilling til om afdelingerne på deres ordinære afdelingsmøder i 2020, skal kunne tilslutte/fravælge at ejendomskontoret flyttes til Ølby samt hvorvidt administrationen kan arbejde videre med, at kontoret tillige benyttes af to kontoransatte mod betaling af husleje mm.

Bestyrelsen drøftede de to forslag og besluttede følgende:

Afdelingerne der i dag betjenes fra Østre Sandmarksvej, skal tage stilling til flytning af varmemesterkontoret på deres afdelingsmøder, herunder evt. behov for åbningstid i det oprindelige kontor. Beslutning om flytning af varmemesterkontor, vil blive effektueret hvis et flertal af de berørte afdelinger godkender flytningen.

Organisationen godkendte end videre at der kan delvist udlejes til to kontorassistenter i de samme lokaler. Kontorassistenterne vil ikke blive en del af betjeningen af afdelingerne i Køge, men blot være fysisk placeret i lokalerne.

2.3. Godkendelse af asfaltering/slidlæg i afd. 950-0

Afdeling 950-0 Fasanparken anmoder hermed organisation 259 Køge Bugt, om et tilskud fra dispositionsfonden og/eller et lån fra organisationen. Sidstnævnte ses gerne afdraget over levetiden for slidlaget som ligger på den anden side af 15 år eller i det mindste over 10 år. Tilskud/lån skal anvendes til at etablere et asfalt-slidlæg rundt om ejendommen

Slidlaget er desværre ikke udført ved opførelse og efter 5 års brug er der begyndende svigt og skader på bærelaget, hvorfor det vil være en god ide at få udført opgaven snarest. Afhængig af temperatur, kan det være en mulighed at vente til foråret 2020 med udførslen. Hvis det beskrevne arbejde ikke udføres, vil afdelingen inden for en kortere årrække stå med en langt større økonomisk udfordring/opgave.

Afdelingen er økonomisk udfordret både hvad angår henlagte midler og lider under det faktum at kvadratmeterlejen (senest godkendt kvadratmeterleje lyder på 1.146,54 kr). ligger i den høje ende. Afdelingen kæmper end videre med en negativ mellemregning, hvorfor det ikke er en mulighed at tage lån i egne midler.

Afdelingen står over for en husleje-forhøjelse ved den kommende budgetlægning, når konsekvensen af forøgede udgifter til varmemester og andel i det kommende servicecenter kommer i spil. Administrationen skønner, med udgangspunkt i det seneste godkendte budget og alt andet lige, at det alene vil foranledige en huslejestigning på 5-6%.

Nedenfor vises stigningen i kvadratmeterlejen de sidste to år.

Husleje-forhøjelse:

Procentstigning 01/10-2019-30/09-2020 2,69%

Procentstigning 01/10-2018–30/09-2019 1,77%

Bestyrelsen bedes tage stilling til afdeling 950-0 mulighed for tilskud- og eller lån til brug for etablering af slidlag i afdelingen.

Bestyrelsen drøftede ansøgningen og besluttede, at afdelingen kan låne op til tkr. 412 via dispositionsfonden med maksimal løbetid på 10 år og at lånet skal afvikles ekstraordinært, hvis der forekommer overskud på afdelingens kommende regnskaber.

2.4. Godkendelse af fokuspunkter til budgetstrategi

Nuværende udgave af Lejerbo Køge Bugts budgetstrategi har følgende fokuspunkter:

- Konto 114.1 Renholdelse
- Konto 115 Almindelig vedligeholdelse
- Konto 120/401 Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse
- Huslejeniveauet

Organisationen bedes tage stilling til om der fortsat skal være fokus på disse punkter, eller om der skal ændres i strategien fremadrettet.

Bestyrelsen drøftede målpunkterne og besluttede, at forsætte med de nuværende punkter og derudover udvide strategien med energioptimering og effektiviseringer.

2.5. Beslutning omkring brug af beboerlokalet på Østre Sandmarksvej

På organisationens møde den 6. maj 2019, besluttede organisationen at de 4 afdelingsbestyrelser i fællesskab skulle finde en holdbar aftale for lån selskabslokalet samt adgang til lokalet. Der er endnu ikke taget initiativ til et samarbejds møde fra de 4 bestyrelser, hvorfor organisationen bedes tage stilling til hvilket initiativ der skal igangsættes.

Bestyrelsen drøftede sagen og besluttede, at der på næstkommende afdelingsmøde, skal vælges en kontaktperson fra hver af afdelingerne, der deltager i et selskabslokaleudvalg. I udvalget skal vælges en der står overordnet for udlejningen.

Indtil de ordinære afdelingsmøder har været afholdt, vil de 4 afdelinger have én fast dag, hvor lokalet er til rådighed for afdelingsbestyrelserne som følger:

**Værftsgården - Mandag
Afdeling 134-0 - Tirsdag
Afdeling 134-2 - Onsdag
Afdeling 224-0 - Torsdag**

2.6. Godkendelse af kursus i Råderet

Organisationen arrangerer et kursus i råderet for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i starten af 2020. Udgiften til kurset vil blive afholdt af organisationens arbejdskapital.

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes kursus i råderet for alle afdelingsbestyrelser og at varmemestre og 1. mænd inviteres med den 25. januar 2020. Organisationens afholder udgiften på tkr. 20 via arbejdskapitalen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

- Der har været styringsdialogmøder med Ishøj og Køge kommune som forløb gnidningsfrit. Det skal dog bemærkes, at der ikke er afsat penge i kommunerne til almene boliger i de næste år.
- Det årlige bestyrelsesseminar for organisationsbestyrelser blev afholdt i starten af november og havde fokus på sundhed. Fra organisationen deltog Alex, Per, Kaj og Johnny. Det var et rigtig godt arrangement, og det kan varmt anbefales at deltage.
- Der er begyndt at komme regnskaber og budgetter, og der er fortsat nogle fejl i regnskaberne, men der arbejdes på at få rettet op på det.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

- Afdelingsbestyrelsernes dag
Vi havde en rigtig god dag med mange af vores beboerdemokrater, herunder også en del fra Køge. Det var så stor en succes, at det bliver gentaget.
- Bo Trygt kampagne i Lejerbo Køge Bugt
Det er et nyt koncept fra Bo trygt, som er i gang med at lancere en kampagne for almene boligområder, hvor det i Køge bliver gjort i samarbejde med Boligselskabet Sjælland. Når konceptet er endeligt, vil det blive udsendt til bestyrelsen og derudover taget med på afdelingsmøderne.
- Styringsdialogmøde med Køge Kommune
Der er afholdt styringsdialogmøde med kommunen den 30. oktober, og det forløb rigtig fint.
- Afd. 687-0 Altaner
Vi har modtaget et afslag fra Byggeskadefonden, som anbefaler at det udbedres via driften. I vedligeholdelsesplanen for 2019/20 er der afsat tkr. 100 til formålet, men det vil ikke være tilstrækkeligt, hvorfor det skal drøftes med bestyrelsen hvilke løsninger der kan findes for udbedring og finansiering heraf. Administrationen vender tilbage med et oplæg.
- 914-0 MgO
Sagen forløber planmæssigt, og forventes at være udført senest januar 2020.

3.3. Orientering fra afdelingerne

285-0 Ringen, der arbejdes på en ny antenneaftale.

914-0 Cirkelhuset, MgO pladerne kører fint. I gang med afvanding af regnvand og på nabogrunden bygges der et nyt cirkelhus, så der bliver formodentlig dialog omkring tilkørselsveje mm.

957-0 Fasanvangen, der er udfordringer med at få nye bestyrelsesmedlemmer, men der arbejdes på sagen. Der er lidt problemer med afløsning i ferien.

154-0 Søparken, der arbejdes med internet om der skal vælges ny eller fortsætte i nuværende aftale.

134-2 Det går stille og roligt, der arbejdes på at hente et efterslæb fra tidligere år. LED lys er ved at blive sat op. De grønne områder passes ikke optimalt, men der opmærksomhed på det. Møde med Thor så der kunne laves nogle opgaver, gammel faktura fra tidligere arbejde vedr. faldstammer – 25 tkr. til 116.

4. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøde (regnskabsmødet) afholdes den 26.2.2019 kl. 10.00 og repræsentantskabsmødet samme dag kl. 17.00.

Per spurgte til test af en robotplæneklipper, Johnny anbefalede at Per taler med Thor omkring det.

Køge Kommune kommer med nogle ekstra krav til sortering af affald. Varmemester i afdeling 154-0 tager initiativ til et fællesmøde med alle varmemestre i Køge, driftschefen og Køge kommune omkring kommunens krav.

Mødet hævet.

Dato: 4 / 12 2019

Formand, Johnny Jensen

