

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Kaj Hansen, Gitte Nielsen Henrik Nielsen og Alex Andreasen samt Suppleanterne Karina Carlsen og Birgitte K. Nielsen. Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen (ref.), Metin Uysal og Kim Dommer

Afbud: ingen

Fraværende: Per Dyrmosse Jørgensen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 6. JULI 2020

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	662
2.	Beslutningspunkter	662
2.1.	Godkendelse af tiltag i Helhedsplan for 285-0 Ringen.....	662
2.2.	Godkendelse af Budgetstrategi for 2020/21	662
2.3.	Godkendelse af korrigeret tilsagn afd. 154-0 Søparken	662
2.4.	Godkendelse af byggeregnskab MgO plader i afd. 914-0 Cirkelhuset.....	663
2.5.	Godkendelse af tilskud til afd. 914-0 Cirkelhuset.....	663
2.6.	Godkendelse af urafstemning i afd. 134-2.....	663
2.7.	Godkendelse vedr. renovering i afd. 687-0	664
2.8.	Behandling af indkommet forslag v. Per Jørgensen	664
3.	Orienteringspunkter	664
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen	664
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	665
3.3.	Orientering om fiberforbindelse i afdelinger.....	665
3.4.	Orientering om tilskud til afd. 285-0 Ringen	665
3.5.	Orientering om flytning af varmemesterkontor.....	665
3.6.	Orientering om lejemaal i afd. 224-0	665
3.7.	Orientering om afdeling 134-0.....	666
3.8.	Orientering om renovering i afd. 277-0.....	667
3.9.	Orientering om renovering i afd. 277-1.....	667
3.10.	Orientering om 5-års gennemgang i afd. 957-0.....	668
3.11.	Orientering om dispensation/udsættelse af ny affaldsordning	668
3.12.	Orientering om feriepengeforpligtelser	668
3.13.	Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål	669
4.	Eventuelt.....	669

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af tiltag i Helhedsplan for 285-0 Ringen

Byggeafdelingen er i gang med at udarbejde et projekt for ventilationsanlægget i et par boliger for at sikre sig, at det vil afhjælpe noget af fugt problematikken i boligerne, inden der sker opsætning af ventilationsanlæg i samtlige boliger.

Udfordringen overfor Landsbyggefonden er at, vi ikke kan få fuld støtte til de arbejdere som måtte være nødvendigt. Hvis vi stadig agter at foretage de opretningsarbejder som Landbyggefonden ikke støtter, vil afdelingen ikke kunne bære huslejeforøgelsen for arbejderne.

At opføre ventilationsanlæg i boligerne vil være en del af helhedsplanen.

Jf. Landsbyggefondens udmelding er der p.t. øremærket 65. mio. kr. som værende støttede arbejder til projektet fra regeringens boligaftale.

Det er aftalt, at projektleder Metin Uysal deltager på mødet og gennemgår projektet for bestyrelsen.

Metin fra Lejerbo orienterede om status helhedsplanen og fortalte at næste skridt var at afprøve et løsningsforslag, nemlig en genvex løsning i 3.boliger med tilhørende 3 kontrol boliger over en periode på et år. BYG vil foranledige kvartalsmøder med Byggeudvalget for løbende orientering samt sikre at "helhedsplanen" for afd. 285-0 til enhver tid er opdateret.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender projektet for ventilationsanlægget.

Punktet blev drøftet og efterfølgende godkendt.

Godkendt med tkr. 450 til udførsel af 3 prøveboliger af den allerede bevilgede ramme til helhedsplanen på i alt tkr. 1.500, se i øvrigt punkt 3.4.

2.2. Godkendelse af Budgetstrategi for 2020/21

Budgetstrategien for 2020/2021 skal revideres og nye mål-punkter diskuteres og formuleres. Som bilag til punktet er gældende budgetstrategi for 2019/20 vedlagt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og definerer nye mål for budgetstrategi for 2020/21.

Punktet blev drøftet og følgende mål blev defineret som mål for budgetstrategi for 2020/21.

Jeannette gav en orientering om nuværende målepunkter eksempelvis konto 114.1 ,115, 120, 401 og huslejeniveau samt at Kommunen ser med interesse på disse målepunkter. Nye mål blev fastlagt, udover de nuværende målepunkter, til konto for el og affald som skulle medtages i budgetstrategien. Revideret budgetstrategi udarbejdes til mødet den 26 august.

2.3. Godkendelse af korrigeret tilsagn afd. 154-0 Søparken

Korrigeret tilsagn om driftslån af 26. februar 2020 erstatter tilsagn af 11. august 2010.

Landsbyggefonden nedsætter driftsstøtten, hvorfor Lejerbo sender en ansøgning om fritagelse af indbetaling af ud amortiserede lån således, at afdelingen får en 50/50 løsning, hvis ansøgningen godkendes. Vedlagt som bilag til punktet er brev af 26. februar 2020 fra Landsbyggefonden.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender det korrigeret tilsagn af 26.02.2020 samt ansøgning om fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån. Jeannette gav en uddybende orientering.

Punktet blev herefter drøftet og efterfølgende godkendt.

2.4. Godkendelse af byggeregnskab MgO plader i afd. 914-0 Cirkelhuset

Foreløbigt byggeregnskab skal godkendes herunder finansiering af egenbetaling. Vedlagt som bilag til punktet er det foreløbige byggeregnskab, som skønnes beløber sig til ca. 8.5 million kr. for udskiftning af MgO plader. Afdelingens andel heraf udgør, 5% eller min. 500.000 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen at godkender det foreløbige byggeregnskab samt beslutter hvorledes det skal finansieres.

Punktet blev drøftet og det foreløbige byggeregnskab gennemgået. Afdelingens andel udgør et mindre beløb end minimumsbeløbet. Det blev besluttet, at det skal finansieres af afdelingen.

2.5. Godkendelse af tilskud til afd. 914-0 Cirkelhuset

I afdeling 914-0 Cirkelhuset skal der ske udskiftning af de udvendige hoveddøre til lejemålene. Administrationen har indhentet 3 tilbud, hvoraf det billigste er på tkr.1.700. Finansieringsmuligheder drøftes på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager beslutning om finansiering samt eventuelt tilskud til udskiftningen.

Punktet blev drøftet og afdelingen finansiere selv dørene, og hvis der bliver behov, lånes af organisationen over maks. 10 år.

2.6. Godkendelse af urafstemning i afd. 134-2

Grundet Corona har det ikke været muligt at, afholde det ordinære afdelingsmøde i afdeling 134-2 Strandvænget. Godkendelse af budgettet for 2020/2021 indeholder en huslejstigning på 2,51% samt flytning af varmemesterkontor er derfor sendt til urafstemning i afdelingen. Fristen for urafstemningen var den 22.06.2020 og budgettet blev stemt ned.

Budgettvisten sendes til kommunen og beboerne varsles herom. Flytning af varmemesterkontoret behandles senere i punkt 3.5.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskab for 2019/20 og budgettet for 2020/21, og tager til efterretning at budgettvisten sendes til Køge kommunen.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte regnskab & budgettet med en stigning på 2,51%.

2.7. Godkendelse vedr. renovering i afd. 687-0

Vi har i afdelingen har haft indtrængende vand i flere af altanerne. Det indtrængende vand har medført en opfugtning i altanernes konstruktion og i nogle tilfælde indtrængen af vand til lejemål. Problemet er tidligere undersøgt af vores rådgiver EKAS, og er tidligere anmeldt til Byggeskadefonden (BSF). BSF har imidlertid afvist vores anmeldelse. Afdelingen har tidligere renoveret 2 altaner og vil renovere yderligere 2 altaner i dette budgetår.

Der vil stadig mangle 9 altaner til en omtrentlig omkostning på ca. tkr. 450.

For at komme i mål så hurtigt som muligt, bliver der behov for et lån/tilskud fra organisationen. Alternativt skal arbejdet planlægges i vedligeholdelsesplanen, i forhold til det der kan lade sig gøre økonomisk. Hvis afdelingen skal løfte opgaven alene, vil det tage en del år før opgaven er udført, hvilket vil være på kanten af det, der sikkerhedsmæssigt er forsvarligt.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og godkender eventuelt tilskud til afdelingen.

Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at der skal indhentes tre tilbud til beslutning på organisationsmødet den 26.8.2020, hvor bestyrelsen tager stilling til tilskud, hvor afdelingen selv afholder en mindre del af udgifterne.

2.8. Behandling af indkommet forslag v. Per Jørgensen

"De grønne områder" konkurrenceudsættes, med det formål at optimere serviceniveauet og dermed driften.

På baggrund af faldende serviceniveau i undertegnes afdeling 134-2, forslås hermed at de "de grønne områder" i afdelingen eller afdelingerne i Køge Bugt i det hele taget, konkurrenceudsættes, således vi herved kan få en udspecificeret oversigt over serviceniveauet i afdelingerne mht. arbejdsopgaver, tidsforbrug og dermed enten optimere med eksisterende mandskab eller om det vil kunne betale sig med eksterne leverandør.

Vi har i undertegnes afdelingsbestyrelse, haft en generel drøftelse af serviceniveauet i afdelingen og om opgaver som ikke bliver nået i det daglige, listen er lang. Ligeledes blev muligheden for eksterne leverandør drøftet, samt varmemesterens redskaber for at styre tid og opgave, måske skal der en anden form for tidsstyring til.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage beslutning om forslaget.

Punktet blev drøftet og det blev besluttet, at der kan indhentes tilbud fra ekstern gartner til udførelse af arbejde henover sommeren. Flyttesyn kan aftales med afdeling 154-0, som vil bistå i ferieperioden. Der skal leveres et oplæg til bestyrelsens overvejelser om driften af opgaverne under pågældende Ejendoms kontor i fremtiden til næste møde i august.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen

Orienteringen gives mundtligt på mødet.

Formanden oplyste, at denne har deltaget i et utal af afdelingsmøder samt 2. hovedbestyrelsesmøder. Formanden deltager desuden i et seminar til august på Sluseholmen.

Formanden mindede endvidere på det planlagte Råderetskursus den 24. oktober, hvor han opfordrede til at alle deltager.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning. Punktet blev taget til efterretning.

3.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3. Orientering om fiberforbindelse i afdelinger

Lejerbo har modtaget et tilbud fra Dansk Kabel TV, om at få lagt en fiberforbindelse ind til ejendommene 134-0, 134-2, 224-0, 277-0 og 277-1 (X-felt), uden beregning. Tilbuddene er kommet med kort varsel i forbindelse med at Dansk Kabel TV er i gang med at lægge fiber i jorden i nærområderne.

Fiber vil efterfølgende kunne lægges ud og op i lejemålet efter vedtagelse på et afdelingsmøde. Denne løsning kaldes FTTH (fiber to the home). Det er en fremtidssikret løsning der sikrer en høj kvalitet og meget stor hastighed.

Aftalerne er modtaget retur fra TDC net i underskrevet stand.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning og godkendt.

3.4. Orientering om tilskud til afd. 285-0 Ringen

Rammen til brug for forundersøgelser er på i alt tkr.1.500 og der pr. 02.06.2020 brugt 833 t.kr

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

3.5. Orientering om flytning af varmemesterkontor

I forbindelse med de afholdte afdelingsmøder, er der blevet taget stilling til flytning af varmemesterkontoret fra Øster Sandmarksvej og til Smedegården Søndre Centervej. Alle, med undtagelse af afd. 134-2 har sagt ja til flytningen af varmemesterkontoret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning. Flytningen vil ske pr. den 1/10 dette år.

3.6. Orientering om lejemål i afd. 224-0

Varmemesterkontor

Der er i afdeling 224-0 et tidligere varmemesterkontor som ønskes omdannet til bolig. Boligen har ifølge velunderrettede kilder tilbage i tid, været udlejet som "ungdomsbolig" men der er intet at finde i BBR registeret eller Lejerbos arkiver. I dag er det forvaltningens opfattelse at, vi skal have kommunens tilladelse (byggetilladelse/ibrugtagningstilladelse). Administrationen har rettet henvendelse til kommunen, men har endnu ikke modtaget svar retur.

TV / Bredbåndsforbindelse

Afdelingen har igennem noget tid, arbejdet med at få etableret en ny TV/bredbåndsforbindelse. Afdelingen ønsker at tage imod tilbuddet fra Dansk Kabel TV om at få indlagt fiber fra boligerne til X-feltet.

En underskriftsindsamling blandt beboerne har vist at der et stort flertal og interesse for at få fiber lagt helt ind lejemaalene, hvorfor de påtænker at bringe forslaget til urafstemning. se endvidere pkt. 3.3.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning samt at administrationen arbejder videre med det tidligere vm kontor.

3.7. Orientering om afdeling 134-0

Træfældning

Bestyrelsen ønsker at fælde træerne på den anden side af Østre Sandmarksvej mod jernbanen. Bestyrelsen har fået et tilbud fra en tidligere beboer, om at fælde træerne uden beregning. Den tidligere beboer har alle certifikater til arbejdet og arbejder med opgaven i hans daglige lønnede arbejde. Han er privatperson, der ikke er forsikret. Beboerne/bestyrelsen vil hjælpe til med arbejdet.

I forhold til Køge Kommune/lokalplan kan træerne godt fældes. Spørgsmålet undersøges endvidere hos BaneDanmark.

Som udgangspunkt er det et sympatisk forslag og det er flot at beboerne vil løfte i samlet flok. Omvendt vil der ikke være nogen skriftlig aftale om arbejdet og ingen forsikring der dækker arbejdet. Spørgsmålet er ikke behandlet på et afdelingsmøde.

Det anbefales, at spørgsmålet tages op på et afdelingsmøde, så det kan tages til referat. Det vil være anbefalingen, at der skal en skoventreprenør på opgaven, når det gælder de træer, der har grene der hænger over hegnet mod banelegemet og som er tæt på køreledninger.

I praktisk henseende kan de resterende træer i princippet godt skæres ned fra en lift af beboerne i samlet flok, men det er selvfølgelig et problem, at der ikke er nogen forsikringsdækning, skulle der ske et uheld.

Efterfølgende er der indhentet tilbud fra en professionel, som man tænker at benytte.

Tilbygninger

Der er efter aftale med afdelingsbestyrelsen, taget kontakt til en rådgiver i forbindelse med udarbejdelse af et forprojekt på opgaven med at udvide stuen mod havesiden. Også spørgsmålet om et toilet i stueetagen vil blive behandlet.

Afdelingsbestyrelsen har arbejdet med et nyt råderetskatalog. Arbejdet er blevet forsinket på grund af Coronasituationen, herunder at det planlagte råderetskursus i organisationen blev aflyst. Kursus er nu flyttet til efteråret 2020.

Der er en udfordring i afdelingen hvad angår skure oa. der er opført uden tilladelse. Det er meddelt afdelingsbestyrelsen, at vi kommer til at tage fat i de sager, hvor vi kan se, at der er opført skure eller tilsvarende uden tilladelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning og drøftes igen på mødet den 26.08.2020.

3.8. Orientering om renovering i afd. 277-0

Udskiftning af vinduer og faldstammer

Der arbejdes med afdelingsbestyrelsen omkring udskiftning af vinduer og faldstammer. Der er iværksat en forundersøgelse med rådgivningsfirmaet 2T. Arbejdet har været forsinket på grund af situationen omkring Corona, men er nu på sporet igen.

Kollektiv råderet

Der er hjemtaget tilbud på råderetskøkkener, som drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

Kim orienterede om at afdelingen har fremskyndet afvikling af opsamlet underskud, for at modvirke den virkning arbejderne vil have mest muligt.

Organisationsbestyrelsen ville i denne forbindelse gerne orienteres om hvad der i sin tid blev taget ud af "helhedsplanen" specielt om inddækningen af altanerne blev valgt fra eller til og på hvilket grundlag.

Forvaltningen kan oplyse følgende: Der ligger ikke nogen egentlig helhedsplan for afdelingen. Vi kan endvidere ikke se at en eventuelt inddækning af altanen har været på tale. Vi kan dog oplyse, at en inddækning ikke ville have kunnet medføre en besparelse på "varmeregnskabet" som kunne have opvejet udgiften ved en etablering heraf.

Den fulde renoveringsplan blev i sin tid forelagt bestyrelsen som ikke ville arbejde videre med den samlede "helhedsplan". Ikke mindst da den var på over 40 mill. Kr.

- Bestyrelsen valgte herefter at prioriterer følgende punkter som der skulle arbejdes videre med: Prioritet 1. Vinduer, inkl Veluxvinduer og vinduer i overgang mellem facade og tag, altandøre
 - Type af vinduer, måske prøver ud til bestyrelsen plastik kontra træ/alu etc.
- Prioritet 1. Stigstreng og faldstammer i badeværelse og køkken
 - Afløb
 - Gulve badeværelse
- Gavle
 - Termografering og indblæsning?
- Opgange
 - Affaldsbeholder i beton. Betonklods skal bankes ned og pudses op. 4 stk
 - Indgangsparti, input til budget.

3.9. Orientering om renovering i afd. 277-1

Bygningen skal facademales efter sommeren.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

3.10. Orientering om 5-års gennemgang i afd. 957-0

Der er udført en 5-års gennemgang med deltagelse entreprenøren, BYG, rådgiver, drift og administration. Der er udført en opdateret liste på reklamationer, konklusioner og udbedringer. En stor del af punkterne i reklamationerne, drejer sig om manglende dokumentation ved beregninger. I forbindelse med opfølgningen efter 5 års gennemgang, vil det være vigtigt at få disse spørgsmål løst.

Ved gennemgangen lagde vi mærke til, at der var flere af beboerne der havde lukket helt for udblæsningsventilerne i forskellige rum. De steder var genvekselanlæggene meget varme. Denne udfordring bør vi tage op sammen med beboerne, så vi får undersøgt, hvorfor ventilerne lukkes og problemerne med indeklima dette medfører.

Flere af beboerne nævnte, at der bliver meget varmt på 1. sal om sommeren. Dette spørgsmål har bestyrelse og drift jævnligt drøftet. Der er desværre ingen lette løsninger på det spørgsmål. At udføre nye skylights, der kan arbejde sammen med genvekslingsanlægget og som automatisk kan lukke ned i forbindelse med regn og/eller blæst, vil være forbundet med en væsentlig omkostning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning. Det blev noteret at organisationen skal inviteres med til 1. og 5. års gennemgange i alle afdelinger og have tilsendt de hermed forbundne rapporter.

3.11. Orientering om dispensation/udsættelse af ny affaldsordning

Køge Kommune efterkom ikke organisationens generelle anmodning om minimum 1 års dispensation på implementering af kommunens udvidede affaldssortering. Kommunen opfordrede til, at man sammen løste de særlige problemer, der måtte opstå. Det har betydet ekstra affaldsbeholdere til sortering af de nye fraktioner nu er omdelt. Selve omdelingen har været kaotisk. Den foregik om natten og i øvrigt uden varsel. Det har vi klaget over.

Der ligger nu en opgave med, sammen med Køge Kommune, at få tilpasset antallet af beholdere i forhold til behov. Det er vi i gang med. Ydermere mangler vi at få en klar tilbagemelding fra kommunen, om de særlige udfordringer vi har når det gælder Cirkelhuset og Søparken.

Det indstilles, at bestyrelsen tager punktet til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

3.12. Orientering om feriepengeforpligtelser

Siden konverteringen i april 2013, har der desværre været en fejl i beregningen af hensættelser vedr. feriepengeforpligtelser. Fejlen består i at mange af de tillæg som medarbejderne får, er feriepengeberettiget. Disse tillæg har ikke været med i beregningen, og derfor er der blevet hensat for lidt. Revisionen har beskrevet det i deres revisionsprotokollat, dog som en uvæsentlig fejl grundet beløbets størrelse.

Vi har sammen med revisionen nu fået identificeret hvilke tillæg det drejer sig om, og en tilretning af hensættelserne er nu gået i gang. Der vil blive foretaget en regulering i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne. Der er lavet til tilretning i lønsystemet, således der fremover vil blive beregnet korrekt på alle tillæg.

Reguleringerne kommer til at finde sted i resten af 2020, og derefter vil hensættelserne være korrekte.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

3.13. Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål

Administrationen har på organisationens vegne har besvaret BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligers bidrag til FN's verdensmål som samlet branche og som enkeltorganisation. Hvert forår bliver boligorganisationerne bedt om at bidrage med information om deres aktiviteter indenfor administration, drift, byggeri og socialt arbejde. Det er første gang, Lejerbo deltager i undersøgelsen.

De boligorganisationer, som deltager i undersøgelsen, kan til efteråret hente deres egen rapport. Her kan organisationen få et samlet overblik over, hvordan I bidrager til FN's verdensmål, og I kan sammenligne jer med resten af branchen. Organisationen vil blive orienteret, når rapporterne foreligger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Punktet blev drøftet og orientering taget til efterretning.

4. Eventuelt

Kaj spurgte til ulovlig fremleje i en bolig, opdatering til referatet – nr. 129 i 154-0

Henrik – 285-0 har holdt møde med YouSee og beboerne indkaldes til afdelingsmøde, hvor der skal tages beslutning om fremtidige antenneforhold i afdelingen. Der er en del træer i afdelingen, der trænger til at blive fældet. Kim supplerede med at der skulle udarbejdes en plan for træerne, som skal godkendes af Køge kommune. Projektet anbefales igangsat. Der skal efterfølgende afsættes penge til formålet.

Der har ikke været indkaldt til lokalrådet, hvilket Henrik spurgte til. Jeannette fortalte, at hun heller ikke var indkaldt, hvorfor det formodentligt skyldes corona, at der ikke har været indkaldt til møde endnu.

Birgitte fortalte, at der ikke er en bestyrelse i Humlekærgård. Arbejder på VHPén skal afstemmes inden, at arbejderne sættes i gang. Administrationen følger op på planen og kontakter Birgitte.

Mødet hævet.



Dato: / 2020

Formand, Johnny Jensen