

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Kaj Hansen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Henrik Nielsen, Alex Andreasen. Fra Administrationen deltog Kim Dommer og Jeannette M. Larsen (ref.)

**Afbud:** Ingen

**Fraværende:** Per Dyrmosse Jørgensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE ONSDAG DEN 2. DECEMBER 2020

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	674
2.	Beslutningspunkter.....	674
2.1.	Godkendelse af evt. forlængelse eller ændring af udlejningsaftale.....	674
2.2.	Godkendelse af aflysning af afdelingsmøder.....	675
2.3.	Godkendelse vedr. egenbetaling i MgO sagen i afd. 914-0.....	676
2.4.	Godkendelse af kurser til afdelingsbestyrelsernes medlemmer.....	676
2.5.	Godkendelse af ny dato for Råderetskurset.....	676
2.6.	Godkendelse af driftsstøtte.....	677
3.	Orienteringspunkter.....	677
3.1.	Orientering fra formanden v/ Johnny Jensen.....	677
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	677
3.3.	Orientering om Bo Trygt Kampagne.....	678
3.4.	Orientering om bidrag til FN's verdens mål.....	678
3.5.	Orientering om huslejestøtte til afd. 154-0.....	678
3.6.	Orientering om selskabslokale og vaskeri i afd. 134-1.....	678
3.7.	Orientering om driften i organisationens afdelinger.....	678
3.8.	Orientering om renoveringssagen i afd. 277-0.....	680
3.9.	Orientering om udbedring af altaner i afd. 686-0.....	680
3.10.	Orientering om helhedsplanen i afd. 285-0.....	681
3.11.	Orientering om Telerespons efter normal arbejdstid ophør.....	681
3.12.	Orientering om Fiberløsning i afd. 950-0 og 957-0.....	681

### 1. Velkomst

Johnny bød velkommen.

### 2. Beslutningspunkter

#### 2.1. Godkendelse af evt. forlængelse eller ændring af udlejningsaftale

Udlejningsaftalen mellem Køge Kommune og Lejerbo Køge Bugt skal genforhandles. Udlejningschef Helle Jørgensen har spurgt kommunen, om de mener aftalen skal ændres og om de er tilfreds med aftalen. Kommunen mener aftalen fungerer godt og vil gerne forlænge den nuværende aftale i samme form.

Udlejningsteamet for Lejerbo Køge Bugt er af samme opfattelse, at aftalen fungerer godt. Så anbefalingen til organisationen er at forlænge den nuværende aftale.

Til punktet er som bilag vedlagt gældende udlejningsaftale.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tager beslutning om eventuel forlængelse af udlejningsaftalen.**

Udlejningsaftalen vil blive fremsendt sammen med referatet

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte en forlængelse af udlejningsaftalen i sin eksisterende form i 4 år.**

## 2.2. Godkendelse af aflysning af afdelingsmøder

Beslutning om mulighed for aflysning eller udskydelse af ordinære afdelingsmøder i organisationens afdelinger.

I lyset af situationen med coronavirus og COVID-19 indstilles det, at organisationsbestyrelsen bemyndiger afdelingsbestyrelserne til at træffe beslutning for deres respektive afdelinger om aflysning eller udskydelse af det ordinære afdelingsmøde i vinteren 2020 / 2021.

Bemyndigelsen forudsætter, at den gældende bekendtgørelse nr. 361 forlænges, så den omfatter perioden for afholdelse af afdelingsmøderne.

Muligheden for aflysning forudsætter endvidere, at huslejestigningen for den pågældende afdeling ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %.

Såfremt huslejestigningen overstiger 2 %, er det en mulighed at sende budgettet til urafstemning i afdelingen, ligesom eventuelle projekter kan sendes til urafstemning.

Endelig er det en mulighed, at afdelingsmødet udskydes, til det igen er sikkert at mødes fysisk. Såfremt mødet udskydes, skal det dog overvejes, om det vil være muligt at afholde afdelingsmødet indenfor den angivne frist for varsling af huslejestigningen.

Formanden for organisationsbestyrelsen anbefaler, at afdelingerne aflyser det ordinære afdelingsmøde pga. coronasituationen, såfremt huslejestigningen ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 %.

### Baggrunden – bekendtgørelsen

Folketinget vedtog den 4. april 2020 bekendtgørelse nr. 361 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom (COVID-19). Bekendtgørelsen blev den 22. september 2020 forlænget til den 15. december 2020.

Med baggrund i bekendtgørelsen har boligorganisationen mulighed for at udskyde eller aflyse afdelingsmøder samt udskyde repræsentantskabsmøder, hvis der lokalt er udstedt særlige tiltag af sundhedsmyndighederne for at undgå smittespredning i netop det geografiske område, hvor boligorganisationen / boligafdelingen er beliggende. På nuværende tidspunkt er der restriktioner gældende for hele landet mht. begrænsning af smittespredning.

Det er iflg. bekendtgørelsen boligorganisationens bestyrelse, der må foretage den konkrete vurdering i forhold til, om det enkelte møde skal afholdes. Det er denne vurdering, det indstilles, at de enkelte afdelingsbestyrelser bemyndiges til at foretage.

**Godkendelse af budget samt valg til afdelingsbestyrelsen**

Såfremt et møde aflyses, kan organisationsbestyrelsen godkende det kommende års driftsbudget for afdelingen, såfremt budgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. (Bkg. §4 stk. 5) Medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, kan fortsætte deres hverv indtil næste afdelingsmøde er afholdt. Valgte repræsentanter til repræsentantskaber kan ligeledes fortsætte deres hverv, til næste afdelingsmøde er afholdt (bkg. §4 stk. 2).

**Det indstilles således, at organisationsbestyrelsen bemyndiger afdelingsbestyrelserne til at træffe beslutning for deres respektive afdelinger om aflysning hhv. udskydelse af det ordinære afdelingsmøde i vinteren 2020 / 2021, under henvisning til situationen med coronavirus.**

**Punktet blev drøftet bestyrelsen besluttede, at afdelingsmøder aflyses i afdelinger uden afdelingsbestyrelser, mens afdelinger med bestyrelser selv vælger om de ønsker at afholde afdelingsmøderne, hvis huslejestigningerne er under 2%.**

### **2.3. Godkendelse vedr. egenbetaling i MgO sagen i afd. 914-0**

Sagen i afdeling 914-0 Cirkelhuset vedrørende MgO pladerne er nu afsluttet, og det endelige byggeregnskab foreligger. Egenbetalingen i sagen udgør Lejerbos andel på 5% tkr. 411.390,93 samt forsikring kr. 42.089,39, dvs. i alt kr. 453.480,32.

*Vedlagt som bilag til punktet er Byggeregnskab samt revisorerklæring.*

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter hvorledes egenbetalingen skal finansieres.**

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen besluttede, at afdelingen kan låne beløbet fra dispositionsfonden uden afdrag i 3 år, afviklingen revurderes igen i efteråret 2021 ved budgetlægningen.**

### **2.4. Godkendelse af kurser til afdelingsbestyrelsernes medlemmer**

Der er i flere afdelinger behov for kursus i budget, regnskab og VHP til afdelingsbestyrelserne. Organisationen bør derfor overveje, hvorvidt der skal afholdes et fælles kursus for afdelingsbestyrelserne.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og foretage eventuel godkendelse.**

**Punktet blev drøftet og der findes en dato når der er muligt. Kurset ønskes afholdt over to dage, så der kan arbejdes grundigt med alle emner. Optimalt vil være i august/september umiddelbart op til afdelingstjekkene skal afvikles.**

### **2.5. Godkendelse af ny dato for Råderetskurset**

Det blev på organisationsbestyrelsens møde af 20. november 2019, besluttet at arrangere et kursus i råderet for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer i starten af 2020. Kurset var planlagt til afholdelse i efteråret 2020. Grundet de særlige omstændigheder vi er i pga. corona-virusen, har det endnu ikke været muligt at afholde kurset, hvorfor vi skal bede bestyrelsen fastsætte en ny dato for afholdelse.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og aftaler ny dato for afholdelse af råderetskursus for organisationens afdelingsbestyrelsesmedlemmer.**

**Punktet blev drøftet og dato sættes, når det igen er muligt at mødes under hensyntagen til corona situationen.**

## **2.6. Godkendelse af driftsstøtte**

Revisionen beder organisationen genbekræfte/godkende at de fortsat yder en årlig driftsstøtte på 50.000 kr. til dækning af lønudgiften som fordeles mellem afdelingerne 134-0, 134-1, 134-2, 224-0, 277-0, 277-1 686-0 og 687-0. Driftsstøtten ydes så længe ansættelsesforholdet består på den pågældende medarbejder. Der har i organisationen været drøftet og godkendt denne driftsstøtte i 2013 og 2016.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og fortsat godkender driftsstøtten fra arbejdskapitalen.**

**Punktet blev drøftet og bestyrelsen godkendte at yde en årlig driftsstøtte på 50.000 kr. til dækning af lønudgiften.**

## **3. Orienteringspunkter**

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

Fremlægges mundtligt på mødet

Formanden orienteret om følgende på mødet:

Der har været afholdt styringsdialogmøder med Køge og Ishøj Kommune. Ingen problemer, men der er ingen af kommunerne som har afsat penge til grundkapital.

Afdelingsmøde er afholdt i afdeling 957-0, hvor der blev valgt en ny afdelingsbestyrelse.

Der har været afholdt et par hovedbestyrelsesmøder siden sidst. På forrige møde blev der nedsat en arbejdsgruppe omkring sideaktiviteter, der gælder elopladning til biler. Der kommer et notat i foråret 2021.

Arbejdsmiljø blev behandlet og i dag er der udleveret en anbefaling om god adfærd, der er 6 punkter om hvordan man bør behandle hinanden.

Landsrepræsentantskabsmøde blev aflyst igen, ny dato er 17. maj 2021. Der afholdes to møder samme dag "2020-mødet" om formiddagen og "2021-mødet" om eftermiddagen.

I dag har hovedbestyrelsen fået en orientering om alle helhedsplanerne der er i gang, der er rigtig mange og der arbejdes på højtryk for at få dem igennem.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

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

Fremlægges mundtligt på mødet

Jeannette orienteret om følgende på mødet:

Der er ansat en ny driftschef pr. 1. januar, men det vil ikke få nogen indvirkning på Lejerbo Køge, som fortsat vil have Thor Poulsen som driftschef.

Der søges efter endnu en driftschef, da nuværende driftschef/souschef Johnny Christensen fremover også skal arbejde med udvikling i hele Lejerbo. Johnny vil stadig sidde i forvaltningen, og de udviklingsopgaver han skal se på, vil have afsæt i driftens behov og ønsker.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.3. Orientering om Bo Trygt Kampagne

Der har tidligere været arbejdet med en Bo-Trygt Kampagne for alle Lejerbo Køge Bugt afdelinger, det har imidlertid afhængt af hvorvidt Trygfonden ville støtte Bo-Trygt Kampagnen. Der er nu modtaget afslag fra Trygfonden, hvorfor der pt. ikke vil blive gjort yderligere fra administrationens side.

Såfremt der sker en udvikling i positiv retning fra Trygfondens side, vil vi blive kontaktet af Bo-Trygt, for derefter at se på mulighederne for en kampagne i Lejerbo Køge Bugt.

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

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.4. Orientering om bidrag til FN's verdens mål

Lejerbo har foretaget indberetning omkring Lejerbo Køge Bugts bidrag til FN's verdensmål. Rapporten er nu klar og er *vedlagt som bilag til punktet*.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager rapporten til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.5. Orientering om huslejestøtte til afd. 154-0

Vi har modtaget endnu et brev fra Landsbyggefonden vedr. huslejestøtte til afdeling 154-0 Søparken. Vi er fortsat ikke enige med Landsbyggefonden, hvorfor der arbejdes videre med afklaring af sagen.

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

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.6. Orientering om selskabslokale og vaskeri i afd. 134-1

Den 4. november 2020 er der afholdt et samarbejds møde mellem afdelingerne på Østre Sandmarksvej, driftschef Thor Poulsen og forvaltningskonsulent Kim Dommer.

Mødet forløb fint, og der blev indgået aftale om adgang til selskabslokalet og det tidligere varmemesterkontor. Der blev taget hul på drøftelserne omkring booking af lokalerne samt andre forhold. Formålet med mødet er at, få en klar aftale afdelingerne imellem om brugen af lokalerne. Der vil blive fulgt op fra administrationens side på dette, og forhåbentlig kan der foreligge en aftale i løbet af vinteren 2020.

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

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.7. Orientering om driften i organisationens afdelinger

#### 134-0

Der er udarbejdet et forprojekt på udvidelse af boligarealet i form af havestue og/eller etablering af toilet i stueetage. Udvidelsen af stuen mod haven er i forprojektet vurderes til godt 500 tkr. inkl. moms pr. bolig. Projektet ligger til høring i afdelingsbestyrelsen.

### 134-1

Der har været afholdt fællesmøde, indkaldt af forvaltningen, om den fortsatte drift af selskabslokale og vaskeri mellem afdelingerne 134-0, 134-2 og 224-0.

Der var en positiv dialog omkring de forskellige udfordringer og synspunkter om driften af afdeling 134-1. Budgettet for afdelingen blev ligeledes gennemgået og vil efterfølgende blive drøftet med organisationsformanden.

Der er aftalt et nyt møde mellem parterne i januar måned, med det formål at forsætte drøftelserne og fastlægge fælles rammer for driften heraf.

### 134-2

Den tidligere omtalte huslejetvist mellem afdelingen og boligorganisationen er indbragt for kommunens tilsyn. Der foreligger endnu ikke nogen afgørelse. Budgettet var anbefalet af afdelingsbestyrelsen, men blev nedstemt ved en urafstemning af beboerne.

### 154-0

På Køge Kommunes krav om affaldssortering i flere fraktioner, har afdelingen valgt at udføre nedgravede affaldsløsninger. Kontrakten om etablering af fraktionerne ligger til kommentering hos entreprenøren.

I den forbindelse har det været nødvendigt at flytte skure oa. konstruktioner i terræn.

Der er etableret grillpladser i terræn.

Der er en god drift i afdelingen som helhed.

### 224-0

Status på ommærkning af det oprindelige varmemesterkontor der lå i forlængelse af de gamle selskabslokaler (sidstnævnte ommærket til boliger år tilbage).

Køge Kommune har krævet en byggesagsbehandling samt anbefalet os at sikre at der er nogen sundhedsmæssige risici forbundet med, at boligen er placeret over en transformator.

Der er taget tilbud hjem på rådgiver til sagen og der vil snarest blive udarbejdet BAA til afdelingen.

### 686-0

Der er udfordringer omkring affaldsgård og håndtering af affald/renovation.

Der er ikke nok plads i den eksisterende gård til de mange nye affaldsbeholdere.

Ydermere har fået problemer omkring tilkørsel til affaldsgården. Kommunen må/vil ikke længere bakke op over kantsten og ind til port.

Der er derfor i ejerforeningen foreslået en udvidelse af affaldsgården mod parkeringspladsen således at problemerne omkring pladsforhold og tilkørsel løses.

### 687-0

Det er en afdeling der kræver forholdsmæssig mange ressourcer/timeforbrug bl.a. ved fremvisninger af flytteboliger, fraflytningssyn, vedligehold omkring elevator, parkeringssager oa. Vi har en forventning om at det vil være en fordel og hjælp for ejendomskontoret, da transporttid minimeres ifm. ovenstående.

### 766-0

Normal og god drift i afdelingen.

### 914-0

Der er skiftet hoveddøre i afdelingen.

Afdelingen har en dispensation, hvad angår drift af det centrale affaldssug, der løber til og med maj 2021.

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde besluttet at udføre nedgravede affaldsløsninger i foråret. Finansieringen kommer fra egne hensættelser.

### Generelt om driftsfælleskab

For driftsfællesskabet som understøtter afdelingerne 134-0, 134-1, 134-2, 224-0, 277-0, 277-1, 686-0, 686-1 og 687-0, gør det sig gældende, at det er ressourcemæssigt udfordret.

Det vurderes at der bør tilføres 1 ekstra årsnorm eller tilføres eksterne ressourcer, eventuelt kombineret med effektiviseringer/automatiseringer, som eksempelvis indkøb af robotplæneklippere.

De første overslag på udlicitering af grønne arbejder og vinterbekæmpelse var meget høje og er for nærværende forkastet. Der arbejdes videre på at indhente nye tilbud i en ny runde.

Afdeling 277-0 har givet udtryk for at de gerne vil være den del af det fremtidige traktorfællesskab. Vi er i gang med at finde en ny varmemester til driftsfællesskabet, med målet om en opstart primo 2021.

Foranlediget af drøftelsen på mødet, kan forvaltningen oplyse yderligere til referatet, at vi pr. 1. januar som afløsning for den tidligere varmemester, har ansat Jan Riis som ny varmemester i driftsfællesskabet. Hvad angår outsourcing i forhold den ekstra årsnorm pågår arbejdet med at hjemtage nye overslag/tilbud. Førstnævnte overslag som vi fandt for højt er vedhæftet som bilag.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### **3.8. Orientering om renoveringssagen i afd. 277-0**

Der er udarbejdet et forprojekt, der indeholder installationer (stigstreng koldt og varmt forbrugsvand), afløb (faldstammer), nye klinkegulve i baderum, udskiftning af vinduer inkl. veluxvinduer i tag, samt renovering af vindfang. Samlet budgetpris 12.4 mio. kr. inkl. moms.

Tagudskiftning ligger i forprojektet som en option til en pris på 8.8 mio. kr. inkl. moms. Der arbejdes nu med afdelingsbestyrelsen på implementering af flere andre ønsker i projektet, med det mål at få udarbejdet et revideret forprojekt, som herefter skal godkendes på et afdelingsmøde, organisationsbestyrelsesmøde samt hos kommunen. Rådgiver er ikke klar med reviderede priser på nuværende tidspunkt.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### **3.9. Orientering om udbedring af altaner i afd. 686-0**

Der er indhentet priser på altanudbedring i de resterende lejemål, som kan sættes i værk i løbet af første kvartal 2021.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**



### 3.10. Orientering om helhedsplanen i afd. 285-0

På forvaltningens opfordring har BYG ved Metin indkaldt afdelingsbestyrelsen til et statusmøde d. 9/12 2020 med det sigte, at få opdateret projekt materialet samt have en overordnet drøftelse omkring forventelig støtte fra LBF til helhedsplanen.

Der er taget kontakt til Køge Kommune for at få drøftet problemerne omkring opstigende grundvand og et højt grundvandsspejl i området. Vi forventer at få kommunens input på de problemer som er generelle for området. Derfor har vi efterfølgende bedt om et møde.

Der er konstateret en udfordring omkring afledning af vand fra veje og stier, dræn og regnvand. Den lokale afledning er ført til faskiner og det er tvivl om effektiviteten af dem, deres alder taget i betragtning. Denne udfordring skal afklares, som en del af den kommende helhedsplan, og vil også kræve kommunens deltagelse.

Ovenstående udfordringer har for god ordens skyld ingen sammenhæng med det konstaterede opstigende grundvand i vores boliger, hvorfor der fortsat i BYG arbejdes med testboliger til ventilation/genveks.

Vi forventer at få tildelt en langt lavere støtte fra LBF end oprindelig skønnet i budgetarket fra 2013. Her lød de samlede projektomkostninger på 75 mio. kr. som ikke er prisreguleret siden og ikke opdateret.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

Henrik spurgte om der var en status på den besigtigelse, som afdelingsbestyrelsen, anlægsgartneren samt Driftschefen og Varmemesteren havde deltaget i, vedr. "haveplan incl træer m.v." for afdelingen.

Status er, at vi efter ovenstående besigtigelse, efter aftale med afdelingsbestyrelsen, har rettet henvendelse til Køge Kommune hvor vi har spurgt om tilladelse til gennemførelse af beskæring, fældning, nyplantning. Kommunen har krævet at der bliver udarbejdet en plan for arbejdet som efterfølgende skal godkendes af kommunen. Dette er afdelingsformanden informeret om.

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.11. Orientering om Telerespons efter normal arbejdstid ophør

Der er indgået en aftale med firmaet SSG om en telerespons på akutte opkald efter arbejdstid. Tilbuddet er åbent for alle afdelinger, men det er indtil videre afdelingerne tilknyttet driftsfællesskabet 134-0 m.fl., der har tilmeldt sig.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

### 3.12. Orientering om Fiberløsning i afd. 950-0 og 957-0

TDC har tilbudt deres nye fiberløsning til også afdelingerne i Ishøj. Løsningen er uden omkostninger for afdelingerne

Det foreslås at give tilladelse til at få lagt fiber ind til soklerne i de to afdelinger.

Ønsker afdelingerne at få lagt fiber det sidste stykke ind i lejemaalene, uden beregning, har TDC betinget sig, at de respektive afdelinger skal tilmelde sig tilbuddet inden årsskiftet.



Da der ikke bliver afholdt afdelingsmøder pga. Corona, anbefaler vi, at organisationen/afdelingerne giver tilladelse til, at der kan stemmes om spørgsmålet, på urafstemninger. Vi har på møde med TDC, modtaget deres interesse også for vores afdelinger i nord, 154-0, 766-0 og 914-0.

**Det indstilles, at bestyrelsen drøfter punktet og tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orientering til efterretning.**

#### 4. Eventuelt

Intet at referere.

Mødet hævet.

Dato:        /        2021

---

Formand, Johnny Jensen