

Deltagere: Formand Johnny Hansen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Louise Bech Trusbak Henrik Nielsen og Birgit Susanne Nørgaard.
Fra administrationen: Philippe Scalon fra Byg, Thor Poulsen og Jeannette M. Larsen (ref.)

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 6. september 2022

Med følgende dagsorden:

| | | |
|--------|---|-----|
| 1. | Velkomst..... | 768 |
| 2. | Beslutningspunkter..... | 768 |
| 2.1. | Godkendelse af el-ladestandere, afd. 914-0 Cirkelhuset og generelt..... | 768 |
| 2.2. | Godkendelse af råderetskatalog afd. 914-0 Cirkelhuset..... | 769 |
| 2.3. | Godkendelse af råderetskatalog afd. 950-0 Fasanparken..... | 769 |
| 2.4. | Godkendelse af midler til helhedsplan afd. 285-0 Ringen..... | 770 |
| 2.5. | Godkendelse af byggeudvalg afd. 277-0 renovering..... | 770 |
| 2.6. | Godkendelse af tilslutning til fjernvarme i afdelingerne..... | 770 |
| 3. | Orienteringspunkter..... | 771 |
| 3.1. | Orientering fra formanden v/Johnny Jensen..... | 771 |
| 3.2. | Orientering om afd. 766-0 - udfordringer med tage..... | 771 |
| 3.3. | Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen..... | 771 |
| 3.3.1. | Orientering fra møde i den boligsociale helhedsplan..... | 771 |
| 3.3.2. | Orientering om klagesager..... | 772 |
| 3.3.3. | Orientering om arbejde med kataloger i afdelingerne..... | 772 |
| 3.3.4. | Orientering om ny affaldssortering i Ishøj..... | 772 |
| 3.3.5. | Orientering om bemandingen i Lejerbo Køge Bugt..... | 772 |
| 3.3.6. | Orientering om etablering af TDC fibernet..... | 772 |
| 3.3.7. | Orientering om manglende indlevering af selskabslokaleregnskaber..... | 772 |
| 4. | Eventuelt..... | 773 |

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af el-ladestandere, afd. 914-0 Cirkelhuset og generelt

Vi har modtaget et punkt til dagsordenen fra Matthias Hansen, hvori tilbud fra ECdrive indgår. Forinden der kan tages beslutning om eventuel etablering af ladestandere i afdelingerne, bør organisationen have en diskussion om generelle vilkår og evt. tilskud hertil. Se 5 bilag til punktet.

Bestyrelsen bør tage overordnet stilling til følgende spørgsmål:

1. Hvor skal beslutningskompetencen ligge – i afdelingerne eller organisationen?
2. Skal det være en fælles løsning for alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt?
3. Hvor skal ejerskabet til ladestanderne ligge – i afdelingerne eller hos leverandøren, jf. notat fra Hovedbestyrelsen?
4. Skal der ydes tilskud til etablering fra organisationen?

Administrationen anbefaler, at tilbuddet konkurrenceudsættes, for at sikre at beboerne får den bedste og billigste løsning.

Ovenstående forhold bør drøftes og indeholdes i en eventuel beslutning; det er ikke en udtømmende liste.

Matthias fortalte på mødet, at han havde fået to tilbud fra leverandører, begge løsninger er gratis men der er binding på henholdsvis 10 og 12 år. Det vil i begge tilfælde være brugerne, der betaler, og ikke de øvrige beboere. Betalingen foregår via en App direkte til leverandøren.

Thor nævnte, at der er to muligheder; enten at eje eget anlæg eller at lade en ekstern leverandør eje anlægget og stå for opkrævning, hvilket bør overvejes, inden der tages en beslutning.

Jeannette nævnte de fire punkter, som organisationen er nødt til at forholde sig til, inden der tages beslutninger om enkeltleverandører og bad bestyrelsen drøfte disse.

Henrik fortalte, at i Ringen er der i forvejen mangel på p-pladser, hvorfor det ikke vil være en god ide at reservere pladser til el-biler fremfor andre biler.

Johnny nævnte, at notatet fra Hovedbestyrelsen burde opdateres, da markedet har ændret sig meget det seneste år, dette ville han bringe videre til Hovedbestyrelsen.

Bestyrelsen diskuterede en fremtidig etablering af ladestandere og besluttede følgende generelle forhold:

- **Beslutning om etablering af ladestandere skal ske på afdelingsmøderne.**
- **For de afdelinger, som ønsker etablering af ladestandere, skal der forhandles en samlet løsning for alle, for at sikre de bedste vilkår.**
- **Der ydes ikke tilskud fra organisationen, hvis afdelingerne vælger selv at eje egne ladestandere.**

2.2. Godkendelse af råderetskatalog afd. 914-0 Cirkelhuset

Råderetskataloget, se **bilag** til punktet, forventes godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 29. august 2022, og kræver samtidig en godkendelse af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget, da kataloget er godkendt på afdelingsmødet den 29. august 2022.

2.3. Godkendelse af råderetskatalog afd. 950-0 Fasanparken

Råderetskataloget, se **bilag** til punktet, forventes godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 15. september, og kræver samtidig en godkendelse af organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen godkendte råderetskataloget, under forudsætning af at dette godkendes på afdelingsmødet den 15. september 2022.

2.4. Godkendelse af midler til helhedsplan afd. 285-0 Ringen

På mødet blev status i sagen gennemgået af projektleder Phillipe Scalon fra Byg, herunder også en indstilling til bevilling af midler fra dispositionsfonden til de sidste undersøgelser, inden Skema A kan godkendes af LBF.

Phillipe gennemgik historikken i sagen, og hvorfor det er nødvendigt at levere flere undersøgelsesresultater til Landsbyggefonden, herunder en klarlægning af grundvandssituationen i afdelingen.

Der er skiftet rådgivere i foråret 2022, som har udarbejdet et forundersøgelses-katalog og en ydelsesbeskrivelse, og dette er gennemgået med LBF, som har meldt tilbage, at de er villige til at se på sagen på ny.

Bestyrelsen godkendte yderligere tilskud på tkr. 1.225, fra dispositionsfonden til de resterende undersøgelser frem til Skema A. Tilskuddet ydes under forudsætning af, at det samlede beløb, der er bevilget i sagen, i alt tkr. 2.725, indgår i projektets endelige finansiering. Jeannette gjorde opmærksom på, at såfremt der skal ske besparelser i projektet for at kunne realisere det, er det muligt, at organisationen bliver bedt om at tage stilling til, at tilskuddet ikke indgår i den endelige finansiering.

2.5. Godkendelse af byggeudvalg afd. 277-0 renovering

På mødet blev status på renoveringssagen i afdeling 277-0 gennemgået, herunder tilknytning af ny projektleder Phillipe Scalon fra Byg. Bestyrelsen skulle udpege et medlem til byggeudvalget.

Bestyrelsen udpegede Johnny som medlem af byggeudvalget i afdeling 277-0.

2.6. Godkendelse af tilslutning til fjernvarme i afdelingerne

Vi har modtaget oplæg til etablering af fjernvarme i afdelingerne 154-0 og 914-0, og i den forbindelse bør organisationen have en diskussion om generelle vilkår og evt. tilskud hertil. Afdeling 134-0 og 134-2 går også i overvejelser om at skifte fra gas til anden varmekilde, men vi er bekendt med at området ligger som lav prioritet for fjernvarmeselskabet.

Bestyrelsen bør tage overordnet stilling til følgende spørgsmål:

1. Hvor skal beslutningskompetence ligge – i afdelingerne eller organisationen?
2. Skal det være en fælles løsning for alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt?
3. Skal der ydes tilskud til etablering fra organisationen?

Ovenstående forhold bør drøftes og indeholdes i en eventuel beslutning.

Thor fortalte, at han har haft kontakt til Veks, men der skal laves en analyse af, hvorvidt det er en god løsning for afdelingerne, inden den enkelte afdeling tager stilling til tilslutning.

Bestyrelsen diskuterede fremtidig etablering af fjernvarme i afdelingerne og besluttede, at administrationen undersøger prisen for en energirådgiver, der kan afdække mulighederne

i de afdelinger, hvor det er aktuelt, samt at udgiften for denne rådgivning tages op til godkendelse på næste møde.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny berettede fra Hovedbestyrelsesmødet, at det blev nævnt, at der var udfordringer med udbetaling af varmechecken i nogle afdelinger. For at hjælpe beboerne, tilbydes de berørte beboere, at de kan udskyde betaling af oktober måneds husleje.

Der er kommet en ny lov, som siger, at huslejen ikke må stige mere end 4%. Loven gælder ikke for det almene, men alene privat udlejning.

Der har været en fejring af Tina Brorly i forbindelse med hendes 40-års jubilæum, hvor Lejerbo Køge gav Tina en gavekurv.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering om afd. 766-0 - udfordringer med tage

Thor fortalte på mødet, at der er konstateret enkelte rådskader på vindskeder og udhæng ved carporte.

Tagene har været undersøgt af en bygningsrådgiver, og fejlen er fundet. Rådskaderne skyldes vandgennemtrængning i undertaget, der er udført som et paptag.

Skaderne og utætheder i undertaget vil blive udbedret.

I forbindelse med den destruktive undersøgelse af tagene er der fundet utætheder omkring opføringer/kanaler til taghætter. Det gælder både i trapeztaget og i undertaget.

Der er ikke tegn på, at der har været vandgennemtrængning i tagkonstruktionerne.

Rådgiver har vurderet, at omkostninger til en eventuel udbedring vil ligge i området 250-300 tkr. ekskl. moms.

Rådgiver har vurderet, at det bedst kan betale sig at fremskynde tagudskiftningen til om 10 år, og at de nuværende fejl kan accepteres indtil da.

Vi har derfor i vedligeholdelsesplanen planlagt taget til udskiftning om 10 år. Til den tid foreslår vi et nyt paptag, der lægges ovenpå det eksisterende undertag i pap.

Reparation på vindskeder vil dog blive udført snarest.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering fra møde i den boligsociale helhedsplan

Der har været afholdt bestyrelsesmøde i den boligsociale helhedsplan, hvor etablering af en børnebestyrelse i Hastrupparken blev præsenteret. Præsentationen blev godt modtaget, og de øvrige boligselskaber i den boligsociale helhedsplan kan med fordel overveje, om det kunne være en mulighed i egne afdelinger.

Der er gennemført APV for medarbejderne i helhedsplanen, og den ser fin ud hele vejen rundt. Det er aftalt, at hvis der opstår udfordringer i fremtiden, vil forretningsfører for afdelingen blive kontaktet og nærmere tiltag drøftet.

Vi har modtaget oplysning om, at der vil mangle midler til at gennemføre lommepengeindsatsen, men vi har endnu ikke modtaget en officiel forespørgsel om ekstra midler. For at sikre den fremtidige lommepengeindsats, vil der formodentlig mangle ca. 50.000 kr. fra hver af boligorganisationerne.

3.3.2. Orientering om klagesager

En lejer i Cirkelhusene har klaget i Beboerklagenævnet over koldvandsregnskab for 2021. Afgørelse: Vandregnskabet for 2021 godkendes.

Begrundelse: Der er ikke fundet nogle regnskabs- eller aflæsningsmæssige fejl, samt at varmeregnskabet er fremsendt inden for fristen i almenlejelovens § 56, stk. 1, samt § 56 stk. 3.

3.3.3. Orientering om arbejde med kataloger i afdelingerne

Der arbejdes løbende på opdatering af katalogerne i Lejerbo Køge Bugts afdelinger. Som **bilag** til punktet fremsendes samlet oversigt med status på de enkelte afdelinger.

3.3.4. Orientering om ny affaldssortering i Ishøj

Der indføres ny affaldssorteringsordning i Ishøj Kommune primo 2023, der indebærer sortering i 10 fraktioner som i Køge Kommune. Det er nødvendigt at bygge faciliteter til håndtering af affaldssorteringen i begge afdelinger i Ishøj. Som alternativ kan afdelingerne gå sammen om fælles faciliteter.

Birgit fortalte endvidere, at Ishøj Kommune har valgt at nedlægge genbrugspladsen med udgangen af 2022. Afdelingerne i Ishøj, som ligger lige ved den nuværende genbrugsplads har aldrig haft en plads til storskrald, men det skal etableres ved udgangen af 2022.

3.3.5. Orientering om bemanningen i Lejerbo Køge Bugt

Det er lykkedes at få besat alle stillinger i Lejerbo Køge Bugt, herunder også ansættelse af en ejendomsfunktionæreelev, som starter den 15. september.

3.3.6. Orientering om etablering af TDC fibernet

TDC fastholder, at de vil etablere adgang til fiber inden årets udgang. Der er set flere forsinkelser, hvorfor det ikke kan garanteres, at tidsplanen holder.

3.3.7. Orientering om manglende indlevering af selskabslokaleregnskaber

I forbindelse med regnskabsafslutningen pr. 30. september 2021 oplevede vi, at flere af selskabslokaleregnskaberne blev afleveret for sent.

Særligt omkring afdeling 285-0 Ringen gælder det, at der ikke har været bogført regnskab siden regnskabsåret 2018 pga. væsentlige mangler i regnskaberne. Vi har modtaget et

regnskab pr. 30. september 2021, som ikke stemmer og ej heller er underskrevet; vi agter dog at bogføre dette regnskab for at få banksaldoen til at stemme.

Vi gør opmærksom på, at i indeværende år skal selskabslokaleregnskaberne indleveres senest den 4. oktober 2022, hvis de skal indgå i regnskabet pr. 30. september 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Det blev aftalt at næste møde i organisationsbestyrelsen afholdes den 5. december kl. 17.00.

Regnskabsmøde i organisationen og Repræsentantskabsmøde blev aftalt til den 27. februar 2023, henholdsvis kl. 15.00 og 18.00.

Johnny nævnte at der er bestyrelsesseminar den 11. og 12. november i Århus, og han gerne ser, at så mange som muligt deltager.

Klagesager ønskes fremover som et fast på dagsorden.

Underskrift via Penneo
Formand Johnny Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johnny Bo Jensen

Underskriver

Serienummer: fb8e3e3a-1dda-4c76-9a32-29e7aaaf6b04

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-10-04 08:06:37 UTC



Penneo dokumentnøgle: 60SBM-FN300-NUZEM-UUUDX-F1MTT-GA0EP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>