

**Deltagere:** Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Louise Bech Trusbak og Birgit Susanne Nørgaard.  
Fra Administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Henrik Okdahl og Thor Poulsen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

### Mandag, den 5. december 2022

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	774
2.	Beslutningspunkter.....	774
2.1.	Godkendelse/valg af model/løsning for el-ladestandere i organisationen.....	774
2.2.	Samlet godkendelse/orientering om råderetskataloger m.m. ....	776
2.3.	Godkendelse af etablering af kollektiv råderet køkken afd. 285-0.....	776
2.4.	Godkendelse af tilskud til etablering og forhandling af vejlaug afd. 914-0.....	777
2.5.	Godkendelse af tilskud til renovering af fælleshus i afd. 134-1.....	777
2.6.	Godkendelse af kursusudgift til Afdelingsbestyrelsernes dag.....	777
2.7.	Godkendelse af oplæg fra energirådgiver.....	777
2.8.	Godkendelse af kommende udbud i Almen Indkøb.....	778
3.	Orienteringspunkter.....	779
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen.....	779
3.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	779
3.2.1.	Orientering om afholdte Styringsdialogmøder.....	779
3.2.2.	Orientering om ændret metode for bogføring af kurstab og negative renter.....	779
3.2.3.	Orientering om prisændringer fra Køge Fjernvarme og gas.....	779
3.2.4.	Orientering om helhedsplan i afdeling 285-0 Ringen.....	780
3.2.5.	Orientering om klagesager.....	780
3.2.6.	Orientering om etablering af Fiber i afdelingerne.....	780
3.2.7.	Orientering om renovering inkl. tag, afd. 277-0 Mølleparken.....	780
4.	Eventuelt.....	781

#### 1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

#### 2. Beslutningspunkter

##### 2.1. Godkendelse/valg af model/løsning for el-ladestandere i organisationen

På sidste organisationsbestyrelsesmøde besluttede bestyrelsen, at det skal være organisationen, der tager ansvaret for at vælge en model/løsning, når det gælder el-ladestandere.

Der har været forelagt bestyrelsen et forslag fra afdeling 914-0 Cirkelhuset, som man ikke fandt fyldestgørende, hvorfor administrationen har undersøgt markedet nærmere, hvorfor Henrik Okdahl vil deltage på mødet og fremlægge undersøgelserne.

Thor har deltaget på et orienteringsmøde med Køge Kommune vedr. deres planer for etablering af el-ladestander i kommunen. Det var et positivt og informativt møde, og det var klart på mødet at kommunen ikke stiller nogen krav ud over de i lovgivningen allerede beskrevne krav til de enkelte boligorganisationer om etablering af standere på egen grund.

**Bilag til punktet:**

'Almen fri' Rev. 5. december 2021

Eje løsning

HomeCharge Boligforening – Konceptbeskrivelse v. 2.5.

kWh-løsning med OK måler Boligforening

Køfunktion til HomeCharge ladeløsning

Ladestanderfirmaer

TC All eksempel

TC Own eksempel

Tilbud Almen FERI (Rev. 5. december 2021)

Tilbud Leje-løsning

Henrik Okdahl jurist fra Lejerbo deltog på mødet og gennemgik det fremsendte materiale fra de forskellige udbydere, herunder hvilke løsninger som pt. er de billigste for afdelingerne.

Matthias nævnte at det ikke bør være alle beboere, som betaler for etableringen men alene dem som anvender dem. Samtidig skal der tages højde for at man som bruger, ikke kan "spærre" en plads i længere tid end nødvendigt.

Thor henviste til et online seminar han havde deltaget i, hvor man kiggede på de fremtidige løsninger, hvor man som bruger får en notifikation, når bilen er opladet og bør flyttes.

Henrik anbefalede at det overvejes at indføre en parkeringsaftale, så der tages højde for at eksterne ikke kan udnytte pladserne. Det bør overvejes at opdatere husorden i de forskellige afdelinger, så de er forberedte på en evt. etablering af el-ladestanderne.

Jeannette nævnte, at afdelingerne ligeledes bør overveje om det kan betale sig selv at eje ladestanderne. Det vil være fremtiden, og ligesom der betales for vaskerier i afdelingen, som heller ikke bliver brugt af alle beboere, vil ladestanderne kunne betragtes på samme måde i nær fremtid. Organisationerne bør tænke på fremtidssikring af afdelingerne, og der bliver brug for el-ladestanderne på sigt.

Matthias spurgte til hvem der står for udskiftning og løbende vedligeholdelse af ladestanderne. Det var der endnu ikke svar på, da Henrik ikke havde de nye aftaler på skrift endnu.

**Bestyrelsen diskuterede punktet og besluttede at afvente den kommende opdatering af de forskellige tilbud, emnet drøftes igen på næste møde. Der var enighed om, at der kun skal være én udbyder i hele organisationen, men det skal være frivilligt for den enkelte afdeling at etablere ladestanderne.**

## 2.2. Samlet godkendelse/orientering om råderetskataloger m.m.

Arbejdet med organisationens råderetskataloger er fortsat i gang, nogle afdelinger har færdigbehandlet deres kataloger, mens andre stadig er i gang med de sidste tilretninger. Nedenfor en status på de enkelte afdelinger.

**Status** på råderetskataloger i Lejerbo Køge bugt:

- 134-0 - Kataloger godkendt af afdelingen. Råderetskatalog godkendt 4/7-2022 af organisationsbestyrelsen.
- 134-2 - Kataloger under udarbejdelse i "kursusafdelingen", udkast sendes efterfølgende til organisationsformanden.
- 224-0 - Kataloger godkendt af afdelingen. Råderetskatalog godkendt 7/6-2022 af organisationsbestyrelsen.
- 154-0 - Kataloger afventer ok fra afdelingsbestyrelsen.
- 277-0 - Kataloger i udkast sendt til afd. bestyrelsen og VM for eventuelle bemærkninger.
- 277-1 - Kataloger under udarbejdelse i "kursusafdelingen", udkast sendes efterfølgende til organisationsformanden.
- 285-0 – Der er afholdt workshop den 8. juni 2022 og materialet er sendt til afdelingsbestyrelsen, der ikke er vendt tilbage på nuværende tidspunkt.
- 686-0 - Kataloger under udarbejdelse i "kursusafdelingen", udkast sendes efterfølgende til organisationsformanden.
- 687-0 - Kataloger under udarbejdelse i "kursusafdelingen", udkast sendes efterfølgende til organisationsformanden.
- 766-0 - Kataloger under udarbejdelse i "kursusafdelingen", udkast sendes efterfølgende til organisationsformanden.
- 914-0 - Kataloger godkendt af afdelingen. Råderetskatalog godkendt 6/9-2022 af organisationsbestyrelsen.
- 950-0 - Kataloger godkendt af afdelingen. Råderetskatalog godkendt 6/9-2022 af organisationsbestyrelsen.
- 957-0 - Kataloger godkendt af afdelingen. Råderetskatalog godkendt 7/6-2022 af organisationsbestyrelsen.

### **Bestyrelsen tog status på råderetskatalogerne til efterretning.**

## 2.3. Godkendelse af etablering af kollektiv råderet køkken afd. 285-0

På afdelingsmødet, den 25. oktober 2022 blev etablering af kollektiv råderet køkken godkendt i afdeling 285-0 Ringen.

Administrationen bemærker, at beboerne inden afdelingsmødet ikke har været i besiddelse af de rigtige "rammebeløb" (jf. huslejekonsekvenserne i anlægsbudgettet), da disse var fejlagtigt oplyst ved indkaldelsen. De rigtige "rammebeløb" er efterfølgende oplyst overfor beboerne/afdelingsmødet, inden afdelingsmødet godkendte etablering af kollektiv råderet. Denne usikkerhed kan medføre, at kommunen efterfølgende vil kunne afvise at godkende den ønskede kollektive råderet. For ikke at forsinke processen yderligere, beder vi organisationsbestyrelsen om at godkende etablering af kollektiv råderet i afdeling 285-0, med det af Lejerbo fremlagte anlægsbudget.

**Bilag** til punktet: Anlægsbudget kollektiv råderet afdeling 285-0 Ringen.

**Bestyrelsen godkendte etablering af kollektiv råderet køkken for afdeling 285-0 Ringen, herunder pantsætning og huslejestigning. Punktet skal tages op til fornyet godkendelse på det ordinære afdelingsmøde den 31. januar 2023 med de korrekte huslejestigninger, og derefter sendes til godkendelse hos Køge Kommune.**

#### **2.4. Godkendelse af tilskud til etablering og forhandling af vejlaug afd. 914-0**

Der pågår som aftalt med organisationsformanden forhandlinger hos ekstern advokat med bygherre af det "lille" Cirkelhus. Udgiften på forventet op til 75.000 kr. til forhandling af aftalen foreslås betalt fra arbejdskapitalen, da forhandlingerne har vist sig mere komplicerede end som så.

Thor fortalte, at det er fast, at det "lille" Cirkelhus kan køre over vores grund, men vi er meget uforstående overfor, at de ikke vil deltage i etablering af vejen samt løbende udgifter til vedligeholdelse.

**Bestyrelsen godkendte, at udgiften til advokaten forventet op til 75.000 kr. betales fra arbejdskapitalen.**

#### **2.5. Godkendelse af tilskud til renovering af fælleshus i afd. 134-1**

Der har været afholdt møde med deltagelse af afdelingsbestyrelserne i afdeling 134-0 og 224-0. Der var på mødet ikke deltagelse fra afdeling 134-2, da de ingen afdelingsbestyrelse har pt. På mødet blev det aftalt, at man ønsker at arbejde videre med en renovering af bygningen, der skal omfatte et mindre vaskeri, udvidelse af selskabslokalet med fornyelse af køkken samt etablering af mødelokale til de lokale afdelingsbestyrelses benyttelse. Administrationen foreslår, at der udarbejdes et oplæg til renovering/ombygning, som organisationsbestyrelsen kan tage stilling til. Udgift til udarbejdelse af oplæg forventes at udgøre 50.000 kr., og foreslås betalt fra arbejdskapitalen.

**Bestyrelsen godkendte, at udgiften betales fra arbejdskapitalen, såfremt projektet gennemføres. Afdelingen skal selv betale i første omgang.**

#### **2.6. Godkendelse af kursusudgift til Afdelingsbestyrelsernes dag**

Det er aftalt, at organisationen betaler kursusudgiften på 1.750 kr. pr. deltager til afdelingsbestyrelsernes dag, der afholdes den 30. marts 2023. Til kurset inviteres organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter fra både for afdelingsbestyrelserne og organisationen.

**Bestyrelsen godkendte, at udgiften betales fra arbejdskapitalen.**

#### **2.7. Godkendelse af oplæg fra energirådgiver**

Bestyrelsen godkendte på seneste møde, at der skulle udarbejdes en rapport af en energirådgiver for at afdække mulighederne i de enkelte afdelinger ved etablering af ny varmekilde. Udgiften til energirådgivning forventes at udgøre 40.000 kr.

Thor forklarede, at det er nødvendigt med individuelle samtaler med afdelingsbestyrelser, da de har forskellige muligheder afhængig af beliggenhed og alder på eksisterende anlæg. Thor har

holdt møde med en rådgiver og det kræver lidt tid at få gennemgået de enkelte afdelinger. For at få en grundig analyse, vurderes det at der skal sættes midler af til opgaven.

**Bestyrelsen godkendte, at udgiften på op til tkr. 60 betales fra arbejdskapitalen.**

## 2.8. Godkendelse af kommende udbud i Almen Indkøb

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelserne i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler kan skabe en volumen, der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation
- Tømrerydelser
- VVS-ydelser
- Elektrikerydelser

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) for at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende/regionale udbud via Almen Indkøb.

I skal inden den 8. marts 2023 tage stilling til, om I ønsker at deltage i ovennævnte udbud. Hvis I ikke ønsker at deltage, skal I beslutte, hvorledes konkurrenceudsættelsen af ydelserne da vil blive løftet i organisationen.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at deltage i følgende udbud via Almen Indkøb:**

- **Skadedyrsbekæmpelse**
- **Elevatorservice**
- **EI- og vvs-artikler**
- **Køkkener**

### 3. Orienteringspunkter

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

Johnny berettede at nogle fra bestyrelsen var i Århus, det var hyggeligt og informativt. Generelt kæmper alle afdelinger med at få arrangementer op at stå og få sammenhold i afdelingerne.

#### **Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

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

##### 3.2.1. Orientering om afholdte Styringsdialogmøder

Der har været afholdt styringsdialogmøder med Køge og Ishøj kommune i løbet af efteråret. Begge møder er gået godt, og der er generel tilfredshed med samarbejdet med kommunerne.

I begge kommuner er der fokus på beboerdemokratiet og effektivisering, men en fortsat accept af at konsolidering og daglig drift vægtes højere i en periode.

##### 3.2.2. Orientering om ændret metode for bogføring af kurstab og negative renter

Der er gennemført en lovændring, for at imødekomme den økonomiske krise, som betyder, at kurstab og negative renter i afdelingsregnskaberne skal bogføres i balancen på konto 401 Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Det betyder, at vi kan opleve en væsentlig nedgang i henlæggelserne i alle afdelinger, men at de afdelinger, som i forvejen balancerer omkring et minimum af henlæggelser, vil blive udfordret. I forbindelse med afholdelse af budgetmøderne med de enkelte afdelinger, vil der være fokus på henlæggelserne, samt hvorledes den enkelte afdeling påvirkes.

##### 3.2.3. Orientering om prisændringer fra Køge Fjernvarme og gas

Der er modtaget to varslinger om prisændringer fra Køge Fjernvarme. Begge varslinger indikerer en stigning i pris på op til 100% i første kvartal.

Fra andet kvartal kan prisstigningen blive op til 50%.

Køge Fjernvarme vedtager først endelige priser for 2023 primo december i år.

Vi følger udviklingen, men kan desværre se ind i 2023 med prisstigninger.

Priserne på gas er generelt steget voldsomt og forventes at stige yderligere, men det er uvist hvornår.

Johnny spurgte til de nye aftaler, og Thor fortalte, at det først er muligt at indgå en aftale efter 1. april 2023.

### 3.2.4. Orientering om helhedsplan i afdeling 285-0 Ringen

Der udføres fortsat undersøgelser og besigtigelser i helhedsplanen for at afklare spørgsmål om indeklima og vandafledning fra grunden. Omfanget af renoveringen ligger i store træk klar, og der er afholdt informationsmøde for beboerne den 22. november 2022.

Henrik fortalte at der var meget lille tilslutning til mødet, samt at han var den eneste fra afdelingsbestyrelsen. Matthias nævnte at mødet var rigtig godt. Thor supplerede med at Cowi er færdig med undersøgelserne på indeklima, og det kan ikke begrundes i beboeradfærd, hvorfor der skal ske noget med boligerne.

### 3.2.5. Orientering om klagesager

Der har siden sidste organisationsbestyrelsesmøde været nogle støjklager samt enkelte klager omhandlende hund, indflytning, høje træer samt en klage over et skilt.

### 3.2.6. Orientering om etablering af Fiber i afdelingerne

Vi har i sommeren 2021 indgået aftaler i nogle afdelinger med TDC NET omkring udførelse af Fiber. Selve montagen er gang på gang blevet forsinket til frustration for alle.

Informationen fra TDC NET og Danske Kabel-TV som den udførende leverandør har været dårlig – ikke eksisterende. Ydermere har TDC NET opsagt aftalerne med afdelingerne i Ishøj og har ikke ønsket at lave en aftale om udførelse af fiber i afdeling 766-0 Humlekærgård.

Status på projekterne er, at man har afsluttet besigtigelser. I én afdeling vil man udføre fiber inden årsskiftet, og de øvrige afdelinger vil man udføre i første kvartal 2023.

Der er på markedet 4 store leverandører, som tilsyneladende tilbyder samme produkt/ydelse. Vi har i administrationen haft samtaler med Global Connect og Fibia.

Markedet omkring Fiber har mange lighedstegn med el-ladestander problematikkerne, hvorfor det anbefales at se på Lejerbo Køge Bugt som en samlet enhed, inden der indgås flere aftaler.

Matthias nævnte, at organisationen bør se på om de enkelte afdelinger skal betale for deres egne kabler, men det kan blive dyrt for de mindre afdelinger.

Jeannette nævnte, at der bør kigges på aftalerne individuelt, da der er stor forskel på forholdene i afdelingerne.

Johnny konkluderede, at organisationen skal se de enkelte aftaler for at undgå, at der indgås aftaler, som binder afdelingerne for "livstid".

### 3.2.7. Orientering om renovering inkl. tag, afd. 277-0 Mølleparken

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der tilknyttet en rådgiver til sagen, og der er udarbejdet en foreløbig tidsplan. Det forventes, at der kan afholdes et besluttende afdelingsmøde sidst i 1. kvartal 2023, hvorefter organisationen skal tage endelig stilling til projektet samt finansiering.

Thor fortalte at projektet har været til revision, og det har betydet et overslag på 20 mio. kr. højere end det tidligere. Det er aftalt, at projektlederen og Thor gennemgår det reviderede

oplæg, for at se om der er mulighed for at gennemføre til oprindelig pris. Det forventes at der kan holdes et ekstraordinært afdelingsmøde i første halvår 2023.

**Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.**

#### 4. Eventuelt

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 registereret, 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: 89.186.xxx.xxx

2022-12-27 08:13:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2AZA8-ABYBC-YKCEE-EQAZD-TVJCE-7IKKL

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>