

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Johnny Jensen, Matthias Hansen, Gitte Nielsen, Birgit Nørgaard, Henrik Nielsen. Administrationen deltog med Kim Dommer, Thor Poulsen og Nina Jagt (ref.)

Afbud: Alex Andreasen, Birgitte K. Nielsen, Jeannette M. Larsen, Louise Bech Trusbak

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 21. FEBRUAR 2022

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259.....	734
1.1.	Valg af dirigent Valg af organisationsformand Johnny Jensen.	734
1.2.	Orientering om bestyrelsesforhold	734
1.3.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	734
1.4.	Meddelelser fra formanden.....	735
1.5.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	735
1.6.	Meddelelser fra administrationen	735
1.7.	Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser	736
1.8.	Orientering om Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer	737
1.9.	Orientering om udbud i Almen Indkøb.....	737
1.10.	Orientering om udlejningsforhold.....	738
1.11.	Orientering om "sager" i organisationen.....	742
1.12.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021	742
1.13.	Godkendelse af revisionsprotokollat	742
1.14.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.....	743
1.15.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	743
1.16.	Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold	744
1.17.	Godkendelse af den fremtidige plan for bygningerne i afd. 134-1	744
1.18.	Godkendelse af tilskud til renovering afdeling 277-0.....	745
1.19.	Godkendelse af ansættelse af ny ejendomsfunktionærelv	745
1.20.	Godkendelse af bemanning på ejendomskontoret 134 m.fl.	745
2)	Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt	746
2.1.	Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2020 til 30.09 2021	746
2.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	749
2.3.	Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)	749
2.4.	Orientering om driften i afdeling 134-1 Vaskeri og Fælleslokale.....	750
2.5.	Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset).....	751
2.6.	Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken	751
2.7.	Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej	751
2.8.	Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken	752
2.9.	Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard	752
2.10.	Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen.....	752
2.11.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby.....	753
2.12.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby	754
2.13.	Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården	754
2.14.	Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård	754
2.15.	Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset	755
2.16.	Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken	755
2.17.	Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen	755
3)	Eventuelt	755

1) Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259

1.1. Valg af dirigent

Valg af organisationsformand Johnny Jensen.

1.2. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 31. maj 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Køge Bugt og de tilknyttede afdelinger 134-0, 134-2, 154-0, 224-0, 277-0, 277-1, 285-0, 686-0, 686-1, 687-0, 766-0, 914-0, 950-0 og 957-0 af følgende medlemmer:

Johnny Jensen	Formand	Valgt indtil 2022
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2022
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Louise Bech Kofoed	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2023
Alex Andreasen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2022
Sussie Sørensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
Morten Carlsen	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Trusbak	Personlig suppleant for	Louise B. Kofoed
Torben Christensen	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Birgit Nørgaard	Personlig suppleant for	Alex Andreasen

Det skal bemærkes, at Alex Andreasen pr. 28. februar 2022 fraflyttede afdelingen og organisationen, hvorfor han ikke modtager genvalg. I hans fravær indtrådte Birgit Nørgaard.

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.3. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Køge Bugt har ret til at udpege 3 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. Som medlemmer af Lejerbos Hovedbestyrelse er Johnny Jensen født medlem af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 25. februar 2021 udpegedes Matthias Hansen, Alex Andreasen og Gitte Nielsen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab, som 1. suppleant Louise B. Kofoed, 2. suppleant Henrik Nielsen og Henrik Nielsen som 3. suppleant.

Det indstilles til, at bestyrelsen udpeger 3 medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab og eventuelle suppleanter hertil.

Det bemærkes, at Landsrepræsentantskabsmødet for 2022 afholdes: 19. maj eftermiddag kl. 12:00.

Bestyrelsen udpegede Matthias Hansen, Birgit Nørgaard og Gitte Nielsen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab, som 1. suppleant Louise B. Kofoed og 2. suppleant Henrik Nielsen.

1.4. Meddelelser fra formanden

Formanden har deltaget i 9 afdelingsøder.

224, 277 og 285 har endnu ikke holdt afdelingsmøde, hvilket ikke tilfredsstillende, da de skal afholdes senest 15.02.

Der er afholdt råderetskursus for alle afdelingsbestyrelser, og organisationen betaler for udarbejdelse af opdateret råderetskatalog, vedligeholdelsesregulativ og husorden for de enkelte afdelinger.

1.5. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Intet at berette fra det obligatoriske møde i december.

Til gengæld kunne han oplyse fra mødet i januar, at man måtte forvente, at afdelingerne i de indeværende regnskabsår ville blive pålignet negative renter.

1.6. Meddelelser fra administrationen

Coronarestriktioner

Afdelingsmøder kan afholdes som når normalt, dog med anbefalinger om Coronapas, mundbind og brug af håndsprit. Bemanding i både afdelingerne og administrationen er stort set normaliseret, med undtagelse af en del sygdomsramte.

Selskabslokaleregnskaber

Administrationen oplever, at regnskaberne indleveres for sent, samt at kvaliteten i visse afdelinger er meget ringe. Det må påregnes, at revisionen er opmærksom på de manglende selskabslokaleregnskaber i senest afsluttede regnskaber.

Råderetskataloger i Lejerbo Køge Bugt

Kurset omkring råderet i efteråret 2021 har nu resulteret i, at flere afdelinger har booket tid med kursusafdelingen for opdatering af deres kataloger. Afdelinger uden afdelingsbestyrelser bliver behandlet af administrationen i samarbejde med varmemester, således at de kan godkendes på afdelingsmøder. Afdelinger hvor der vælges en bestyrelse i 2022, der vil afdelingsbestyrelserne blive involveret i arbejdet i samarbejde med kursus.

Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på www.lejerbo.dk. Da vi ikke har mailadresser på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på www.lejerbo.dk. Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

Bemanding i forvaltningen og driften

Pr. 14. februar er Nina Jagt ansat som sekretær til forvaltning Storkøbenhavn. Nina skal delvist overtage Jeannes stilling, da Jeanne udnævnes til forvaltningskonsulent. Den nye sekretærstilling skal være med til at sikre en mere ensformig standard og kvalitet i forhold til indkaldelser og dagsordener samt før- og efterbehandling af organisations- og repræsentantskabsmøder. Nina kommer med mange års erfaring fra andre sekretærjobs, og vi håber, at I alle vil tage rigtig godt imod Nina.

I driften er vi gået i gang med at få et overblik over kompetencer for at målrette efteruddannelse og workshops med vores ejendomsfunktionærer. Der er ikke et ens billede i forvaltningens afdelinger, hvorfor der vil blive tale om målrettede indsatser, der hvor behovene ikke matches i dag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsformanden udtalte, at det er godt, at Lejerbo har til hensigt løbende at opdatere kompetencer; både internt og på ejendomskontorerne. Formanden anbefalede, at afdelingsbestyrelserne også holdt deres kompetencer opdaterede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.7. Godkendelse af håndtering af handicapparkeringspladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads, fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt *ikke* er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde, skal man dog sørge for at overholde reglerne i det bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettede håndtering af handicappladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven,

eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og tager stilling til den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser.

Der fandt en drøftelse og yderligere orientering sted.

Eksempelvis er der i andre afdelinger truffet beslutning om, kun at give handicapplads til personer med handicapbil (skiltet følger personen og ikke bilen i dag).

Det blev herefter besluttet, at kun deciderede invalidebiler (ombygget) giver ret til handicapplads, under forudsætning af at der er udstedt et handicapskilt fra kommunen. Denne ret gives kun under hensyntagen til det samlede antal p-pladser, især i de små afdelinger. Kørestol- og rollator giver handicapplads. Hver husstand kan kun få en plads.

Det blev besluttet, at man for at få handicapplads skal have a) en invalidebil og b) invalideskilt godkendt af kommunen. Endvidere skal beslutningen ske under hensyntagen til den givne mængde af afdelingens parkeringspladser.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.8. Orientering om Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen.

Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Thor oplyste, at mulighederne i Ishøj og Køge var begrænsede, ikke mindst fordi man både i Ishøj og Køge kommune har relativt mange almene boliger; men at både Lejerbos administration og organisation holder godt øje med de muligheder, der måtte opstå.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.9. Orientering om udbud i Almen Indkøb

Medio februar 2022 vil der ske udbud af flyttelejligheder, almindelige håndværkerydelser, Mortalin, Solar samt elevatorservice. Lejerbo Køge Bugt, er iflg. aftale med formanden tilmeldt udbud omkring flyttelejligheder, der udsendes afsted den 22. februar 2022. Det er vores klare

forventning, at Lejerbo Køge Bugts afdelinger vil kunne opnå besparelser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger.

Samtidig udbydes de øvrigt nævnte ydelser, og for så vidt angår elevatorservice, er der tale om, at alle organisationer deltager i udbuddet, men når priser og vilkår kendes efter udbud, får hver enkelt organisation mulighed for at vælge, om de ønsker at benytte sig af det vindende tilbud eller ej. Det vil sige, at der er fuld frihed til at skifte elevatorservicefirma eller ej.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men pointerede, at aftalerne skal være frivillige.

1.10. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 58 tilbud ud i fortrinsvis en omgang for at opnå genudlejning.

Tomgang. 2 boliger har været hver været på tomgang i 6 uger. Den ene måtte udsendes til 240 ansøgere i 3 omgange, idet der var flere, der hver gang sagde ja, men enten ikke underskrev lejekontrakt eller indsendte dokumentation. Den anden skulle bruges til genhusning, som senere blev aflyst.

Ventelisten til familieboliger i hele organisationen er pr. 19.11.2021 på 3.278 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		313	4.047	4.674	3.655	365	13.054	2.088
Ekstern	X	124	2.011	2.588	1.795	140	6.658	1.031
Intern		3	142	185	159	9	498	118
Intern	X	3	65	80	33	2	183	41
		443	6.265	7.527	5.642	516	20.393	3.278

Fordelingen af ansøgere på ventelisten pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
1340	Ekstern		0	0	0	599	0	599	599
1340	Ekstern	X	0	0	0	310	0	310	310
1340	Intern venteliste		0	0	0	29	0	29	29
1340	Intern venteliste	X	0	0	0	5	0	5	5
1342	Ekstern		0	0	0	536	0	536	536
1342	Ekstern	X	0	0	0	293	0	293	293
1342	Intern venteliste		0	0	0	16	0	16	16
1342	Intern venteliste	X	0	0	0	5	0	5	5
1540	Ekstern		0	831	890	731	365	2.817	1.273
1540	Ekstern	X	0	348	406	283	140	1.177	543
1540	Intern venteliste		0	15	25	22	9	71	36
1540	Intern venteliste	X	0	10	15	8	2	35	19
2240	Ekstern		0	524	623	0	0	1.147	781
2240	Ekstern	X	0	311	400	0	0	711	487

2240	Intern venteliste		0	20	22	0	0	42	30
2240	Intern venteliste	X	0	8	11	0	0	19	13
2770	Ekstern		0	595	719	545	0	1.859	910
2770	Ekstern	X	0	353	452	295	0	1.100	565
2770	Intern venteliste		0	32	35	23	0	90	46
2770	Intern venteliste	X	0	10	12	6	0	28	14
2850	Ekstern		0	848	988	701	0	2.537	1.384
2850	Ekstern	X	0	426	578	378	0	1.382	737
2850	Intern venteliste		0	36	43	40	0	119	73
2850	Intern venteliste	X	0	16	16	5	0	37	23
7660	Ekstern		0	513	631	0	0	1.144	768
7660	Ekstern	X	0	267	377	0	0	644	435
7660	Intern venteliste		0	26	36	0	0	62	44
7660	Intern venteliste	X	0	13	14	0	0	27	18
9140	Ekstern		313	736	823	543	0	2.415	1.134
9140	Ekstern	X	124	306	375	236	0	1.041	474
9140	Intern venteliste		3	13	23	22	0	61	37
9140	Intern venteliste	X	3	8	12	4	0	27	13
9500	Intern venteliste		0	0	1	3	0	4	3
9570	Intern venteliste		0	0	0	4	0	4	4
			443	6.265	7.527	5.642	516	20.393	

Fraflytningsprocenten i hele organisationen for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	84	10,62
Total	791	84	10,62

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	97	12,26
Total	791	97	12,26

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	803	82	10,21
Total	803	82	10,21

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2020 - 30.09.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [†]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	20	0	0	0	1	0	0	0		1	5,00
		1340		20									1	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	2	0	0	0		2	16,67
		1342		12									2	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	18	13	12	4	0	0		47	15,51
		1540		303									47	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	0	5	0	0	0	0		5	12,50
		2240		40									5	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		2770		44									0	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	2	4	0	0	0	0		6	4,76
		2850		126									6	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	2	0	0	0	0	0		2	5,71
		7660		35									2	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	10	3	0	0	0	0		13	9,92
		9140		131									13	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	2	4	0	0	0	0		6	9,68
		9500		62									6	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	2	0	0	0		2	11,11
		9570		18									2	
				791									84	

Periode: 01.10.2019 - 30.09.2020 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [†]	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	20	0	0	0	2	0	0	0		2	10,00
		1340		20									2	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	1	0	0	0		1	8,33
		1342		12									1	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	18	8	4	3	0	0		33	10,89
		1540		303									33	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	3	0	0	0	0		4	10,00
		2240		40									4	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	4	4	0	0	0	0		8	18,18
		2770		44									8	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	3	10	1	0	0	0		14	11,11
		2850		126									14	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	2	1	0	0	0	0		3	8,57
		7660		35									3	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	10	9	3	0	0	0		22	16,79
		9140		131									22	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	4	3	2	0	0	0		9	14,52
		9500		62									9	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0		1	5,56
		9570		18									1	
				791									97	

Periode: 01.10.2018 - 30.09.2019 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	32	0	0	0	3	0	0	0	3	9,38
		1340		32								3	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1342		12								0	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	10	8	9	2	0	0	29	9,57
		1540		303								29	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	3	2	0	0	0	0	5	12,50
		2240		40								5	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	1	2	0	0	0	0	3	6,82
		2770		44								3	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	5	3	2	0	0	0	10	7,94
		2850		126								10	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	0	1	0	0	0	0	1	2,86
		7660		35								1	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	4	11	5	0	0	0	20	15,27
		9140		131								20	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	1	9	0	0	0	0	10	16,13
		9500		62								10	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	1	0	0	0	1	5,56
		9570		18								1	
				803								82	

I afd. 154-0 er 1 lejer fraflyttet før foged og 1 lejer udsat pga. lejerestance.

I afd. 914-0 er 1 lejer udsat pga. lejerestance.

I afd. 950-0 er 1 lejer udsat pga. lejerestance.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

Fraflyttende lejere i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Lejerne, der fraflyttede i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021, har i gennemsnit en bo-periode er på 6,5 år.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Organisationsformanden undrede sig over manglede udlejning af de to boliger i tomgang.

Det drejer sig om to boliger:

Et lejermål i Cirkelhuset stod i tomgang i ca. 1,5 måned før det blev lejet ud. Det lykkedes først i 3 omgang at få udlejet boligen. Boligen havde på det tidspunkt været sendt direkte ud til 241 potentielle lejere, før det blev lejet ud.

Et lejermål i Søparken stod i tomgang i ca. 4 måneder. Man havde store vanskeligheder ved at få udlejet lejligheden.

Dette lejermål har også været sendt i udbud i 3 omgange. Også denne bolig har været sendt ud til 240 lejere, før det blev lejet ud.

Man noterede sig at bo-perioden er faldet til 6,5 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.11. Orientering om "sager" i organisationen

Som det er normalt for organisationen, er der *ikke* mange husordenssager og antallet ligger på niveau med de foregående år, og der er for hele organisationen sendt ca. 20 påtaler over mindre forhold, såsom støj, lugt/affald og husdyr.

Vi har i perioden kun modtaget 4 fraflytningsklager, og der er ikke givet dekort i nogle tilfælde.

Der har ikke været nogle forbrugssager i organisationen.

Generelt set og også i år er der næsten ingen husordenssager i ungdomsboligerne, men der er sket en stigning, og klagerne omhandler støj og utrygskabende adfærd i forbindelse med lidt for voldsomme og hyppige fester.

Der er pt 2 igangværende tilsynssager, indgivet af samme person.

Den ene sag omhandler opsigelse af afdelingens aftale med Yousee, så afdelingen ikke længere har en kollektiv aftale, men den enkelte beboer kan nu indgå individuelle aftaler.

Den anden sag er indgivet til både tilsynet og datatilsynet om omhandler GDPR-regler og udlevering af oplysninger. I forbindelse med en husordenssag, har en beboer anmodet om udlevering af selve klagen, som er tilgået forvaltningen, således at beboeren kan få oplyst, hvem der har klaget. Med henvisning til GDPR-reglerne er disse oplysninger ikke videregivet, hvorfor beboeren har indbragt sagen for tilsynet og datatilsynet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.12. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 20,8 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 11,6 mio. kr., 3,8 mio. kr. i tilskud til afdelinger samt udgifter til forretningsførelse på 3,6 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 895 tkr., som tillægges organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,8 mio. kr. Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 8,1 mio. kr. hvoraf der er disponeret 4,2 mio.kr som tilskud til afdelingerne.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

Organisationsformanden bemærkede, at det relativt store overskud i organisationsregnskabet primært var foranlediget af et ekstraordinært tilskud fra LBF på ca. 500.000 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

1.13. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

134-0 Østre Sandmarksvej

Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytninger m.v. Driftspåvirkningen udgør 5.487 kr.

914-0 Cirkelhuset

Vi henleder opmærksomheden på konto 117 i regnskabet, hvor det fremgår, at afdelingen ikke havde tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsåret afholdte udgifter til istandsættelse ved fraflytning m.v. Driftspåvirkningen udgør 25.75 kr.

277-0 Mølleparken

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

950-0 Fasanparken

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge regnskabet ikke har haft tilstrækkelige henlagte midler til dækning af langtidsbudgettet af afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser

Regnskaber for selskabslokaler (285-0 og 914-0)

Vi har i året ikke modtaget regnskaberne for selskabslokalerne i afdeling 285-0 og 914-0, hvilket har medført vi ikke har været i stand til at afstemme de angivet balanceværdier for kassebeholdning (konto 307.1) og bankbeholdningen (konto 307.2), samt de dertilhørende driftsmæssige bevægelser.

- ▶ Fejlen, der opstår heraf, er vurderet uvæsentligt for afdelingsregnskabet.
- ▶ Da der vurderes at være høj grad af risiko for besvigelse forbundet med disse beholdninger, anbefales det at få ændret arbejdsgangen, således at der foreligger regnskab minimum 1 gang årligt.

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

Endvidere blev det besluttet, for at imødegå bemærkninger fra revisionen om for sent afleverede regnskaber, at afdelinger med selskabsaktiviteter fremadrettet skal afslutte deres regnskab senest 31.08. og have fremsendt dette regnskab til forvaltningen.

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2020 til 30/9 2021.

1.14. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Budgettet viser en balance på 19,3 mio.kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 10,7 mio.kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,8 mio.kr.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023.

1.15. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat 48 t.kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget fordeles med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste. Møder indkaldt af organisationen.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen besluttede at fordele vederlaget med 2 dele til formanden og 1 del til hver af de øvrige medlemmer af bestyrelsen, samt at der kan udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste. Møder skal indkaldes af organisationen.

1.16. Godkendelse af beboeres deltagelse i ferieophold

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om de ønsker at betale for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

Bestyrelsen vedtog, at de betaler for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen.

1.17. Godkendelse af den fremtidige plan for bygningerne i afd. 134-1

Siden organisationens møde i december 2021, er der afholdt møde med den eneste afdelingsbestyrelse (afd. 224-0), der er i fællesskabet om afdeling 134-1. De øvrige afdelinger repræsenteres ved administrationen, og der er en forhåbning om, at der vælges nye afdelingsbestyrelser i de øvrige afdelinger (afd. 134-0, 134-2).

Det blev aftalt på organisationens møde i december 2021, at en drift uden Værftsgården skulle fremlægges på de ordinære afdelingsmøder i henholdsvis afdeling 134-0, 134-2 og 224-0. Dette vil ikke ske, da endelig udtræden ikke er besluttet i Værftsgården.

Administrator for Værftsgården rykker dog fortsat for en effektueringsdato for deres udtræden af afdeling 134-1, uagtet at Værftsgårdens generalforsamlingen endnu ikke har taget endelig stilling til en udtræden.

Administrationen tager kontakt til afdelingsbestyrelserne i afdeling 134-0 og 134-2, efter afholdelse af deres ordinære afdelingsmøder i februar 2022, for at skabe en dialog om den fremtidige brug af lokalerne.

Administrationen ønsker bemyndigelse til at forhandle videre mellem afdelingsbestyrelserne i afdeling 134-0, 134-2 og 224-0, samt udarbejdelse af beslutningsmateriale for den videre brug/ombygning af afdeling 134-1.

Bestyrelsen bedes drøfte og tage beslutning om hvilken proces, der ønskes for det videre arbejde med afdeling 134-1 samt evt. deltagelse fra organisationsbestyrelsen.

Det blev besluttet at udarbejde et notat om de beslutninger, der har været drøftet i OB om den fremtidige brug af bygningen (herunder brug af det nuværende vaskeri), som skulle forelægges de nye afdelingsbestyrelser til drøftelse og siden godkendes på et fællesmøde afdelingsbestyrelserne imellem, hvor organisationen træder ind på vegne af afdeling 134-2.

1.18. Godkendelse af tilskud til renovering afdeling 277-0

Afdeling 277-0 står foran en renovering af tage, stigstrengene, faldstammer, vinduer og indgangspartier, og i den forbindelse er der drøftet tilskud til renoveringen med organisationsformanden.

Afdelingsbestyrelsen har tilkendegivet, at de ønsker at fremlægge den store løsning for afdelingsmødet, hvori der er tilskud på 250 t.kr. årligt som driftstilskud i 10 år samt efterfølgende tilskud der reduceres fra 250 t.kr. til nul over 5 år.

Sagens størrelse tilkendegiver, at sagen vil blive håndteret af Lejerbos byggeafdeling. I forbindelse med renoveringen, skal der etableres et byggeudvalg bestående af medlemmer fra afdelingsbestyrelsen samt organisationen.

Under forudsætning af at afdelingen godkender renoveringsprojektet (tag, stigstreng mm), bedes bestyrelsen drøfte og tage beslutning om tilskud til afdelingen, samt deltagelse i byggeudvalget.

Bestyrelsen godkendte renoveringsprojektet, herunder driftstilskud som beskrevet ovenfor, under forudsætning af, at afdelingen vælger det store projekt, dvs. indeholdende komplet tagudskiftning. Projektet er nu så stort, at det fremtidig vil blive varetaget af Lejerbo Byg, som vil udarbejde et opdateret oplæg og anlægsbudget.

1.19. Godkendelse af ansættelse af ny ejendomsfunktionærelev

Lejerbo Køge Bugt har i en del år, haft ejendomsfunktionærelever ansat, og har på tidligere møde besluttet at fortsætte med dette. Det har vist sig, i de seneste ansøgningsrunder, at det er svært at finde kvalificerede unge elever (under 25 år), hvorfor det bør overvejes om man ønsker en voksenlærling over 25 år.

Bestyrelsen bedes drøfte og tage beslutning om hvilken type ansættelse der ønskes i Lejerbo Køge Bugt.

Punktet blev drøftet, og det blev besluttet, at der kan være mulighed for at ansætte både unge elever eller voksenlærlinge afhængig af den enkelte kandidat og rekrutteringsforløbet.

1.20. Godkendelse af bemanning på ejendomskontoret 134 m.fl.

Ejendomskontoret 134-0 m.fl. beliggende på Søndre Centervej 118, har i adskillige år været underbemandet. Man er på kontoret 2 fuldtidsansatte, en varmemester og en varmemester afløser. Man varetager på ejendomskontoret 7 afdelinger, 1 ejerforening samt fælleshuset på Østre Sandmarksvej 197.

En af årsagerne til at man på ejendomskontoret ikke kan nå alle opgaverne er antallet af afdelinger, et stort antal fraflytninger i afdelingerne 686-0 og 687-0, der huser ungdomsboliger samt store grønne områder.

Vi har i sidste sæson omkostninger på mere end 500 t.kr. til vikarservice hertil kommer snerydning.

Vi foreslår derfor at øge bemanningen og hjemtage opgaven snerydning i afdeling 686-0 og 687-0. Dette forslag vil medføre en omtrentlig besparelse på ca. 120 tkr. og vil have en synergieffekt i at den ekstra medarbejder vil kunne støtte op omkring arbejde og udførsel over hel året.

Bestyrelsen bedes tage stilling til, om man vil fortsætte med supplere ejendomskontorets bemanning med vikar i vækstsæsonen henholdsvis outsource vinterbekæmpelse i afdeling 686-0 og 687-0 eller om bemanningen på ejendomskontoret kan øges til 3 fuldtidsansatte.

Punktet blev drøftet, og det blev besluttet at fastansætte endnu en ejendomsfunktionær, så antallet kommer op på 3 fuldtidsansatte.

2) Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt

2.1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2020 til 30.09 2021

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 - Rækkehusene	-32.534	-156.876	607.979	Årets resultat blev et underskud på kr - 32.534 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -156.876 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til renovation, renholdelse, istandsættelse ved fraflytninger og diverse udgifter. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.
134-1 - Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	377.865	Årets resultat blev et overskud på kr. 0, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Afvigelsen til budget skyldes en større vaskeriindtægt end først antaget.
134-2 - Strandvænget	-49.939	-188.374	403.089	Årets resultat blev et underskud på kr - 49.939 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -188.374 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til vandafgift, renovation, renholdelse samt korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.
154-0 - Søparken	152.572	0	15.816.674	Årets resultat blev et overskud på kr. 152.572, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0 Overskuddet fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, møde - og selskabslokaler samt diverse.

				Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, renovation og renholdelse.
224-0 - Østre Sandmarksvej	-43.937	133.217	2.028.856	Årets resultat blev et underskud på kr. - 43.937, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet fremkommer af flere udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renovation samt renholdelse. Underskuddet modsvarer delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.
277-0 - Mølleparken	35.418	5.446	1.265.215	Årets resultat blev et overskud på kr. 35.418, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer samt almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.
277-1 - Nørre Boulevard	12.329	41.526	290.332	Årets resultat blev et overskud på kr. 12.329, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer samt almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renholdelse.
285-0 - Ringen	221.559	-538.174	6.710.594	Årets resultat blev et overskud på kr. 221.559, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. - 538.174 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, målerpasning, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til renovation, forsikringer og renholdelse
686-0 - Ølby	-103.530	-37.781	772.615	Årets resultat blev et underskud på kr - 103.530 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -37.781 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til forsikringer og renholdelse. Underskuddet modsvarer delvist af færre udgifter til renovation. Almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter.
687-0 - Smedegården	9.663	-49.757	1.511.906	Årets resultat blev et overskud på kr. 9.663, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -49.757 Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet

				modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
766-0 - Humlekærgård	57.666	181.156	2.241.061	Årets resultat blev et overskud på kr. 57.666, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og renholdelse.
914-0 - Cirkelhuset	514.781	195.519	1.641.257	Årets resultat blev et overskud på kr. 514.781, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, energiforbrug og drift af ejd. kontor. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renholdelse samt at man i tidligere år ikke har hensat nok til at dække udgifterne for planlagt og periodisk vedligeholdelse samt udgifter til fraflyttede lejere
950-0 - Fasanparken	-129.175	-263.151	610.328	Årets resultat blev et underskud på kr - 129.175 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -263.151 Årets underskud fremkommer af flere udgifter til diverse, samt at man ikke har opsparet tilstrækkeligt i de forgange år til at dække forbruget på konto 116 planlagt vedligeholdelse. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation og drift af møde- og selskabslokaler.
957-0 - Fasanvangen	85.722	299.306	604.771	Årets resultat blev et overskud på kr. 85.722, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, samt diverse udgifter.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra alle afdelingsbestyrelser, dog med undtagelse af deling 285-0 Ringen. I de af afdelinger, som ikke har en afdelingsbestyrelse, er regnskaberne gennemgået og godkendt af organisationsformanden.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/10 2020 til 30.09 2021, herunder også for afdeling 285-0 Ringen.

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at nogle afdelinger har oparbejdet et større overskud, som organisationsbestyrelsen ønskede, at vi have opmærksomhed på. Dette skal forstås, således at det var af vigtighed, at de enkelte afdelinger har hensættelser, der er store nok til fremtidige planlagte vedligehold.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/10 2020 til 30.09 2021, herunder også for afdeling 285-0 Ringen.

2.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Alle budgetter har været forelagt for afdelingsbestyrelserne eller – i de afdelinger, hvor der ikke er en afdelingsbestyrelse – for organisationsformanden til godkendelse og er godkendt her. Med undtagelse af afdeling 285-0 Ringen, er alle budgetter godkendt af afdelingsbestyrelserne.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
134-0 - Rækkehusene	1,84 %	15-02-2022
134-2 - Strandvænget	3,61 %	16-02-2022
154-0 - Søparken	0 %	24-01-2022
224-0 - Østre Sandmarksvej	2,94 %	23-02-2022
277-0 - Mølleparken	2,46 %	Ikke fastlagt
277-1 - Nørre Boulevard	0 %	25-01-2022
285-0 – Ringen – familie- boliger	1,00 %	07-03-2022
285-0 – Ringen – ungdoms- boliger	1,03 %	07-03-2022
686-0 - Ølby	0 %	25-01-2022
687-0 - Smedegården	1,97 %	25-01-2022
766-0 - Humlekærgård	0 %	25-01-2022
914-0 - Cirkelhuset	1,80 %	01-02-2022
950-0 - Fasanparken	1,99 %	17-02-2022
957-0 - Fasanvængen	2,10 %	08-02-2022

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023, herunder også for afdeling 285-0 Ringen og afdeling 277-0 Mølleparken.

Bestyrelsen godkendte budgetter for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023, herunder også for afdelingerne 224-0 Østre Sandmarksvej, 285-0 Ringen og 277-0 Mølleparken.

2.3. Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)

Der er i afdelingen ingen afdelingsbestyrelse.

Den tidligere afdelingsbestyrelse fik udarbejdet et oplæg/forprojekt på udvidelse af stuen.

Dette forslag vil administrationen lægge frem på det kommende afdelingsmøde.

TV-inspektion af kloakker blev ikke færdigt i 21 og færdiggøres forår 22.

De høje træer langs banen er planlagt til fældning ultimo februar. Sagen har være i beboerklagenævnet og er afgjort til organisationens side.

Fældningen af træerne er en opgave, der kræver en professionel, fuldt forsikret og erfaren leverandør, der også kender til samarbejde med BaneDanmark og de betingelser, og sikkerhedskrav BaneDanmark har, hvad angår fældning af træer og af deres anlæg. Vi har spurgt 3 professionelle leverandører. Arbejdet gik til Skovbyholm fra Vordingborg.

Arbejdet med at udføre et råderetskatalog for afdelingen sker i samarbejde med Lejerbos sekretariat.

I denne afdeling kan der være særlige behov og ønsker, da alle lejemål har haver. Første prioritet er at få lavet et nyt og opdateret råderetskatalog. Hvis afdelingen skulle vælge en ny afdelingsbestyrelse, vil denne kunne supplere det igangværende arbejde, eller efterfølgende komme med forslag der kan lægges frem på et afdelingsmøde.

Ejendomskontoret er efter flytning til Søndre Centervej, vel etableret og velfungerende! Kontoret er moderne, åbent og lyst og har givet et tiltrængt løft til de velfærdsforanstaltninger driftspersonalet så længe har savnet.

Placeringen giver en bedre logistik omkring opgaverne. Ikke mindst da kontoret har mange opgaver og fraflytninger omkring ungdomsboligerne.

Transporten frem og tilbage mellem afdelingerne sker på elektriske cykler. I tiden under Corona har der på kontoret været et stigende antal henvendelse på email og telefon. Antallet af personlige henvendelser har været faldende.

Selv om alle vore driftskontorer er åbne jf. Corona, så er den generelle tendens, at kommunikationen fra beboerne primært sker på telefon og email. Denne tendens vil fortsætte, og vi må forudse nye tiltag i fremtiden som eksempelvis beboerapps, hvor en henvendelse fra en lejer vedrørende lejemålet, kan ske direkte over en smartphone.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 134-1 Vaskeri og Fælleslokale

Der blev sidste år udarbejdet oplæg til fremtidig brug af Vaskeri og Fælleslokale. Det blev fremlagt på OB-mødet d. 21.12.2021. Oplægget blev på mødet sendt tilbage til beboerdemokratiet. Oplægget er siden drøftet med afdeling 224-0, som er den eneste af de tre afdelinger, der har en bestyrelse. Vi afventer, om der vil blive valgt bestyrelser i de to andre afdelinger, således at arbejdet kan fortsætte der.

Værftsgården afventer intern stillingtagen til de betingelser, der måtte beskrive deres eventuelle udtræden af fællesskabet.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.5. Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)**

Der er ikke i afdelingen en afdelingsbestyrelse.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC NET, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.6. Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken**

Afdelingerne har fået udført nedgravede affaldsbeholdere (molokker).

Der er udført ekstra parkeringspladser, hvor der tidligere var affaldsskure.

Der er udført grill-pladser.

Afdelingen er i gang med at renovere strengreguleringsventiler på varmeanlægget.

Der er lavet en del grønne arbejder, og der er afsat en del midler til vedligehold og renowing af de grønne områder i de kommende år.

Administrationen har modtaget henvendelse fra fjernvarmeleverandøren VEKS, som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**2.7. Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej**

Arbejdet med at udføre et råderetskatalog for afdelingen sker i samarbejde med Lejerbos sekretariat.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.8. Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken

Afdelingsbestyrelsen har i deres køkkenudvalg, som arbejder med nye køkkener i en kollektiv råderet. Næste skridt er bestyrelsens beslutning.

Der er udført et oplæg til renovering i afdelingen. Oplægget omfatter udskiftning af stigstreng, faldstammer, vinduer, komplet tagudskiftning og indgangspartier.

Størrelsen af projektet betyder, at styringen herefter vil overgå til Lejerbo BYG, hvilket afdelingsbestyrelsen er orienteret om.

Når anlægsbudgettet er færdigt, efter organisationsbestyrelsens beslutning om eventuel støtte fra dispositionsfonden, kan forslaget komme til afstemning på et afdelingsmøde.

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.9. Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard

Der er ved urafstemning vedtaget etablering af en ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC NET. Vi har fået den tilbagemelding fra TDC Net, at man påregner igangsættelse af arbejderne i løbet af foråret 22.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.10. Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen

Afdelingens tidligere varmemester blev desværre alvorligt syg i juli måned 2021. Efter et langt sygefravær var vi nødsaget til at fratæde ham. Afdelingens varmemester afløser Henning Pørtner overtog derefter som varmemester. Afdelingen har til start 1. marts ansat ny varmemester afløser Emil Dansager. Emil kommer med lang erfaring fra den almene sektor og er oprindeligt uddannet tømrer.

Orientering fra BYG

1. Renovering:

Siden september 2021 er der kommet ny projektleder på sagen fra BYG, Philippe Scanlon. Byggeudvalget er orienteret om status ved to fysiske møder på adressen Ringen.

Der har ligeledes været løbende dialog og gennemgang på Ringen med forsyningselskabet KLAR omkring forholdene vedr. den forhøjede grundvandsstand på matriklen. Det har afledt, at der også er behov for en afsætning af økonomi til LAR-løsninger i den nuværende helhedsplan.

Der er i afdelingen et behov for tynding og skovning og af høje, store træer. Et punkt der, har været afsat i vedligeholdelsesplanen. Denne opgave er nu lagt ind i helhedsplanen, således at dette punkt ses i sammenhæng med de opgaver og udfordringer der måtte ligge i udformningen af et LAR-projekt. Både når det gælder fældning/fjernelse af eksisterende træer og anlæg samt etablering af ny bevoksning træer og samlet godkendelse hos Køge Kommune.

Opdateret budget og helhedsplan fremsendt til LBF medio december 2021. Afsætningsbrev fra LBF modtaget februar 2022, men endelig afklaring omkring fordeling af støttede og ustøttede midler mangler stadig en tilbagemelding fra LBF. Herunder om der er brug for supplerende teknisk dokumentation. Endelig finansiering af projekt og konsekvens af huslejer afventer derfor stadig. Ifølge LBF planlægges sagen gennemgået og besvaret i løbet marts 2022.

Sagens videre gennemførelse er tillige afhængig af boligorganisationens og –afdelingens vedtagelser m.m. samt Køge kommunes indstilling og fornødne garantistillelse.

På baggrund af den hidtidige praksis, forventes sagen at få tilsagn hos LBF senest i 2024. Det forudsættes, at grundlaget m.v. for skema-A til den tid er klar. Det vil bl.a. sige, at der er den fornødne byggetekniske dokumentation, at besigtigelse og prækvalifikation er gennemført samt at endelig forhandling af sagens omfang mv. har fundet sted. Lejerbo ønsker at fremme sagen mest muligt, og skulle projektet blive klar til endelig behandling inden 2024, har LBF tilkendegivet, at de er indstillet på at få fremrykket tilsagnsgivningen.

2. Forventet tidsplan:

Primo 2022: Tilbage melding fra LBF omkring støtte og finansieringsskitse evt. nødvendighed af supplerende teknisk dokumentation.

Medio 2022: Opdatering og færdiggørelse af finansieringsskitse samt helhedsplan under forudsætning af finansiering og teknisk dokumentation er færdigafstemt med LBF.

Præsentation af helhedsplan og finansiering OB og afdeling

Ultimo 2022: Skema A ansøgning. Godkendelse Køge kommune.

Afdelingen har været i gang med at forberede en kollektiv råderet på køkkener. Der er hjemtaget de første tilbud. Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med materialet som siden skal forelægges et afdelingsmøde for godkendelse.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen pointerede, at man ønsker, at skema A skal være færdigt inden regnskabsårets afslutning.

Da det forhold, at helhedsplanen for afd. 285-0 har trukket ud over så mange år, har bestyrelsen overvejet muligheden for at gøre brug af call-in bestemmelsen.

Bestyrelsen ønsker et møde med Lejerbo Byg v/Philippe Scanlon for helhedsplanen snarest.

Administrationen blev mindet om at huske at invitere Mathias Hansen til møder i byggeudvalget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.11. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby

I afdelingen er der udfordringer omkring afløb fra lejemålene.

Der er tit brug for rens på afløb og faldstammer som stopper. Faldstammekonstruktionerne er unødigt springende – det er et problem.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.12. Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby

Der er udfordringer om håndtering af storskrald. Der er ikke plads i gården til dette, og storskraldet flyder. Punktet er lagt ind i afdelingens vedligeholdelsesplan, hvor der er planlagt en ny storskraldsgård til udførsel i budgetåret 22/23. Punktet er drøftet med Køge Kommune, som er enige.

Der er i gården en pumpebrønd, der sikrer, at der bliver pumpet drænvand væk under bygningen. Pumpen er renoveret, og serviceniveau er øget for at forhindre opstigende grundvand i kælderen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.13. Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården

Renovering af altaner. Den sidste altan er under færdiggørelse. Vi har et budgettet på 400 tkr., og det ser ud til at holde.

Facade mod Syd:

Der er behov for at få udført vandnæser under facadepladerne mod syd. Facadepladerne er udført i eternit og er skruet ind i på en gummimembran. Der er ikke nogen liste eller vandnæse over pladerne, hvilket muliggør, at der kan komme vand ind i bag facadepladerne.

Et overslag på udførsel er ca. 250 tkr.

Vi ønsker at udføre dette arbejde i umiddelbar efterfølgelse af altanrenoveringen og lade afdelingen betale over egne hensættelser.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.14. Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård

Afdelingen er nu overgået til en udvidet til affaldssortering. Hver enkelt bolig har fået opstillet 2 nye beholdere.

Beholderne er sat i de skure, der hører til hvert lejemål. Beholderne fylder så meget, at der ikke er plads til låger på skurene. Der er heller ikke plads til yderligere beholdere.

Man må derfor forudse en udfordring, hvis der fra kommunen kommer yderligere krav til kildesortering.

Der er fundet skader i træværk ved taginddækninger ved carporte. Vi anbefaler at undersøge forholdet nærmere og få beskrevet og anbefalet afhjælpning af en rådgiver.

Afdelingen har ingen afdelingsbestyrelse.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.15. Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset

Afdelingerne har fået udført nedgravede affaldsbeholdere (molokker).

Såfremt det nye "Lille Cirkelhus" fortsat, jf. lokalplanen, skal have adgangsvej gennem Cirkelhusets parkeringsarealer, anbefales det at få etableret et vejlaug for at få fastsat rettigheder, pligter og økonomi.

Administrationen har modtaget henvendelse fra fjernvarmeleverandøren VEKS, som skal drøftes med afdelingsbestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.16. Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel, ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke en information om, hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen, at fiber skal helt ind i lejemålene, skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.17. Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen

Der er ved urafstemning vedtaget at udføre ny fiberforbindelse i samarbejde med TDC-kabel ind til soklen på ejendommen. Vi har endnu ikke information om, hvornår dette arbejde kan gå i gang. Ønsker afdelingen, at fiber skal helt ind i lejemålene, skal der stemmes om det på et afdelingsmøde/urafstemning.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Intet at referere.

Mødet hævet.

Dato: / 2022

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: PID:9208-2002-2-394214040747

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-04-12 11:04:43 UTC

NEM ID 

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>