

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.)

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Tirsdag, den 9. maj 2023, kl. 17:00

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	811
2.	Godkendelse af udarbejdelse af plantegninger for afd. 914-0, 950-0 og 957-0	811
3.	Godkendelse af budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt 2024/25.....	811
4.	Opfølgning på Samarbejdsaftale mellem Ishøj Kommune og Lejerbo Køge Bugt	811
5.	Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen	812
6.	Godkendelse af leje af ejendomskontor i afd. 687-0 Smedegården	813
7.	Udpegning af organisationsbestyrelsesmedlem til byggeudvalget i 285-0 Ringen.....	813
8.	Orienteringspunkter	813
8.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	813
8.2.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	813
5.2.1.	Orientering om udbud i AlmenIndkøb.....	813
5.2.2.	Køge Fjernvarme	813
5.2.3.	Orientering om granskninger	814
5.2.4.	Orientering om status for kataloger i afdelinger	815
5.2.5.	Orientering om helhedsplan i afd. 285-0 Ringen.....	815
5.2.6.	Orientering om renoveringssag i afd. 277-0 Mølleparken	815
5.2.7.	Orientering om etablering af ladestandere	816
5.2.8.	Orientering om etablering af bredbånd.....	816
5.2.9.	Orientering om kursus for beboerdemokrater	816
5.2.10.	Orientering om etablering af Vejlaug i afdeling 914-0 Cirkelhuset.....	816
5.2.11.	Orientering om fællesmøde med Køge Kommune om rammeaftale for anvisning	817
9.	Eventuelt.....	817

1. Velkomst

2. Godkendelse af udarbejdelse af plantegninger for afd. 914-0, 950-0 og 957-0

Forvaltningen beder organisationsbestyrelsen drøfte og beslutte, om de er villige til at betale for udarbejdelse af de manglende plantegninger med mål for afdelingerne 914-0, 950-0 og 957-0. Denne opgave blev sparet væk ved opførslen af disse afdelinger, men skaber gentagende udfordringer ved ind- og fraflytningssyn.

Priser ekskl. moms senest indhentet pr. juli 2017 fra Brian Sillemann, Casapoint:

Afd. 914-0 Cirkelhuset med 84 varianter, 142.800 kr.

Afd. 950-0 Fasanskellet med 25 varianter, 42.500 kr.

Afd. 957-0 Fasanvangen med 5 varianter, 8.500 kr.

Priserne inflationssikres ved en regulering på ca. 15%, hvorfor organisationen bedes tage stilling til en udgift på ca. 290.000 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der indhentes et kontroltilbud samt en ny opdateret pris fra Casapoint. Udgiften betales fra arbejdskapitalen, når den har været forelagt bestyrelsen igen.

3. Godkendelse af budgetstrategi for Lejerbo Køge Bugt 2024/25

Administrationen har udarbejdet oplæg til drøftelse af de enkelte målsætninger i nuværende budgetstrategi, som organisationen bedes drøfte og komme med eventuelle tilretninger til.

Se **4 bilag** til punktet.

Jeannette oplyste følgende yderligere betragtninger, som bestyrelsen kan overveje til budgetstrategien:

- At liste konkrete tiltag for mulige effektiviseringer pr. afdeling eksempelvis yderligere LED belysning, automatisering af varmeanlæg, udskiftning af gamle pumper, digitale vandmålere med opkobling m.fl.
- At liste konkrete tiltag for mulige miljøtiltag pr. afdeling, eksempelvis etablering af solceller, projekter omkring biodiversitet m.m.
- At vi indtænker de kommende års mindre årgange, hvoraf vi kan plukke den kommende arbejdskraft til driften. Der vil alt andet lige være et mindre udbud af medarbejdere i de kommende år, med risiko for et øget pres på lønningerne.
- At vi tillige sammenligner de årlige lejestigninger med nettoprisindekset pr. afdeling.

Bestyrelsen gennemgik forslag til kommende budgetmål samt ovenstående punkter, og administrationen vil til mødet den 25. september have en revideret budgetstrategi klar til endelig godkendelse.

4. Opfølgning på Samarbejdsaftale mellem Ishøj Kommune og Lejerbo Køge Bugt

Ishøj Kommune har fremsendt forslag til samarbejdsaftale, herunder aftale om udlejningsforhold til organisationens godkendelse, se vedhæftede **bilag**.

Udlejningschef Helle Jørgensen har deltaget i et fællesmøde med de øvrige boligselskaber i Ishøj, hvor der var enighed om, at der bør arbejdes for en fælles rammeaftale med Ishøj Kommune. Derved kan vi få et overblik over beboersammensætning i hele kommunen og se på, hvor det fortsat er vigtigt at have fleksibel udlejning, og om der er behov for det alle steder. Desuden er der i forslaget fra kommunen en række forhold, der ikke lever op til lovgivningen, som skal tilrettes.

Organisationsformand Johnny Jensen har forud for dette møde accepteret, at udlejningen arbejder videre med en fælles aftale for alle boligselskaber i Ishøj Kommune.

Bestyrelsen drøftede punktet og tog orienteringen til efterretning.

5. Godkendelse af håndtering af kurstab/gevinst i organisationen

I 2022 har stigende renter på kapitalmarkederne medført ekstraordinære store kurstab for såvel organisationer som afdelinger. For at kurstabene ikke skulle få umiddelbar driftspåvirkning for afdelingerne, er den regnskabsmæssige praksis for kurstab- og gevinster ændret pr. 15. september 2022, idet kurstab (realiserede som urealiserede), ikke føres direkte i resultatopgørelsen, men i stedet føres i balancen på afdelingernes konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse (konto 401). Derved sikres det, at kurstabene *ikke* direkte får driftsmæssig betydning for afdelingerne.

Organisationerne er imidlertid *ikke* omfattet af føromtalt ændring i regnskabspraksis, hvilket betyder, at kurstabet får direkte driftsmæssigt påvirkning. Helt konkret betyder det, at alle organisationer i 31/12 puljen har realiseret et regnskabsmæssigt underskud, primært drevet af kurstab på midler placeret i fællesforvaltning. De regnskabsmæssige underskud overføres til organisationernes arbejdskapital.

De to måder vi kan håndtere kurstabet i organisationerne på praksis, er følgende:

- 1. I regnskabet for 2022 bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at det undgås at arbejdskapitalen bliver negativ.*
- 2. I regnskabet for 2022 konstateres underskuddet og i budgettet for 2024 indregnes et tilskud fra dispositionsfonden, der svarer til det underskud, der skal afvikles. Dermed får underskudsafviklingen ikke betydning for afdelingsbudgetterne.*

Det tilskud organisationernes dispositionsfond yder arbejdskapitalen, vil forhåbentligt indhentes over den kommende årrække i form af eventuelle kursgevinster, hvilket vil påvirke organisationens driftsresultat positivt, og dermed også arbejdskapitalen positivt.

Organisationen skal hermed tage stilling til, om midlerne der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

Organisationen besluttede at kurstab/gevinst skal håndteres efter metode 1, hvor der bogføres et tilskud fra dispositionsfonden, således at arbejdskapitalen ikke bliver negativ, men der fortsat sker indbetaling fra afdelingerne til arbejdskapitalen.

Organisationen besluttede, at midlerne, der opnås over den kommende årrække på eventuelle kursgevinster, skal tilbageføres til dispositionsfonden fra arbejdskapitalen indtil tilskuddet fra dispositionsfonden er inddækket.

6. Godkendelse af leje af ejendomskontor i afd. 687-0 Smedegården

I forbindelse med flytning af det fælles ejendomskontor fra afdeling 134-0 til 687-0, blev det aftalt, at fordeling af udgifter til el og varme ikke skulle ske pga. beløbets begrænsede størrelse. Der er efterfølgende sket en vis udvikling i udgifterne, hvorfor det vil være retfærdigt at dele udgifterne efter antal lejemål i driftsfællesskabet. Administrationen indarbejder denne fordeling i kommende budgetter for 2024/25, og regulerer for indeværende regnskab i forbindelse med regnskabsafslutningen pr. 30.09.2023 samt i kommende budgetår for 2023/24.

Johnny nævnte, at husleje for lokalet bør indregnes og fordeles i driftsfællesskabet. Bestyrelsen besluttede, at husleje og driftsudgifter fordeles efter antal lejemål i driftsfællesskabet.

Organisationen besluttede, at husleje samt driftsomkostninger i det fælles ejendomskontor skal fordeles mellem afdelingerne i fællesdriften.

7. Udpegning af organisationsbestyrelsesmedlem til byggeudvalget i 285-0 Ringen

Helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen er nu ved at tage form, og der må forventes øget aktivitet i de kommende år. Pga. sagens lange historie og det faktum, at Henrik Nielsen er det eneste medlem af organisationsbestyrelsen, der har været med fra starten, var der i bestyrelsen en drøftelse af nødvendigheden for at bibeholde Henrik i byggeudvalget på trods af, at han udtræder af afdelingsbestyrelsen pr. 1. juni 2023 pga. samarbejdsproblemer i bestyrelsen.

Bestyrelsen udpegede Henrik Nielsen som medlem af byggeudvalget.

8. Orienteringspunkter

8.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny fortalte, at der er udfordringer, når sager skal i Beboerklagenævnet, ellers intet at berette.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8.2. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

5.2.1. Orientering om udbud i AlmenIndkøb

Sidste hånd er ved at blive lagt på de endelige udbud i Almen Indkøb, hvor Lejerbo Køge Bugt deltager i Skadedyrsbekæmpelse, Elevator, EI- og VVS-artikler samt køkkener. De nye aftaler forventes at træde i kraft i oktober 2023.

5.2.2. Køge Fjernvarme

Der blev afholdt møde med Køge Fjernvarme og VEKS d. 27. marts. På mødet blev der drøftet eventuel overgang til fjernvarme for de afdelinger der i dag er gasfyrede (134-0, 134-

1, 134-2, 154-0, 766-0 og 914-0). Desuden blev eventuel overgang til nyt prisblad for de afdelinger, der i dag har fjernvarme (224-0, 277-0, 277-1, 285-0, 686-0, 686-1 og 687-0) drøftet.

Køge Fjernvarme/VEKS har herefter fremsendt opdateret oplæg på både overgang til fjernvarme for de gasfyrede afdelinger og overgang til nyt prisblad for de fjernvarme opvarmede afdelinger.

Oplægget er fremsendt til formanden og næstformanden, samt vores energirådgiver Rosendahl.

Vi afventer nu oplæg fra Rosendahl, som vil blive fremsendt til forsat drøftelse.

Derefter må vi påregne møder til efterfølgende beslutning og organisationsbestyrelsens eventuelle godkendelse.

Jeannette nævnte at processen egentlig er tydelig, men der var et udestående som ikke var afklaret – nemlig hvor ligger beslutningskompetencen?

Hvis en afdeling bliver opfordret til at indlægge fjernvarme i afdelingens boliger, og dette medfører en økonomisk udgift for afdelingen, vil er det vores umiddelbare vurdering, at afdelingen skal høres, jf. princippet i **almenboliglovens** § 36, stk. 1.

Alt afhængig af tilsynet i kommunen, kan det være at en beslutning om at lade ejendommen tilslutte fjernvarme, også når dette er en opfordring som betyder udgifter for afdelingen, kan bestemmes af organisationen, jf. normalvedtægternes § 6, stk. 5. Dette er dog en usikker metode, da det afhænger suverænt af hvordan tilsynet væger at fortolke reglerne lovgivningen.

Såfremt tilslutningen til fjernvarme kommer fra kommunen som et påbud, f.eks. via en lokalplan, er vurderingen at organisationen selvstændigt kan vælge at lade afdelingen tilslutte fjernvarme, også når dette økonomisk belaster ejendommen. Det er organisationen der er ejer af ejendommen, og det er derfor også organisationen der har ansvaret for at ejendommens stand og indretning lever på til gældende lovgivning.

Hvis en tilslutning har økonomisk konsekvens for en afdeling, men organisationen yder tilskud for at udligne denne udgift, vil organisationen alt andet lige kunne beslutte en overgang til fjernvarme, men det skal overvejes om det fortsat vil være gavnligt at lade afdelingsmødet beslutte endeligt.

5.2.3. Orientering om granskninger

Alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt er gransket af en ekstern rådgiver, og alle foreløbige rapporter er modtaget. Der foregår pt. en landsdækkende gennemgang af det materiale, som er modtaget, da der har været oplevelsen af meget svingende kvalitet fra de forskellige rådgivere. Landsbyggefonden har derfor besluttet at udskyde fristen for boligorganisationernes tilbagemelding om fejl, rettelser m.m. i de enkelte afdelingers granskningsrapporter. Først når administrationen har givet tilbagemeldinger, og disse har været bearbejdet i Landsbyggefonden, vil der komme en frigivelsesdato for, hvornår rapporterne bliver tilgængelige for tilsynet i kommunerne.

5.2.4. Orientering om status for kataloger i afdelinger

Alle afdelinger har nu godkendt deres kataloger, dog med undtagelse af afdeling 285-0, Ringen, hvor afdelingsbestyrelsen er i gang med at planlægge et ekstraordinært afdelingsmøde.

5.2.5. Orientering om helhedsplan i afd. 285-0 Ringen

Der er pt. tre genhusninger, som er udført i afdelingen, og der er en ny skimmelsag på vej til undersøgelse, som udføres af Cowi. Kommer der nye alvorlige sager, kobles Cowi på fra starten, og sagerne håndteres i helhedsplanen for at opnå et større vidensgrundlag til den videre sag.

Medio juni 2023 burde der være et grundlag på baggrund af forundersøgelserne, som viser hvad årsagen til skimmel kan være. Planen er at være klar med forundersøgelser og have en afklaring, inden sommerferien. Efter forundersøgelserne er udført, skal det drøftes, om vi med fordel kan anvende en eller flere tomgangsboliger til opsætning af ventilationsanlæg for at teste virkningen.

Når der opstår spørgsmål om eventuelle nye skimmelsager, vil der ske en foreløbig vurdering af varmemester og driftschef. Hvis det vurderes at være en mindre sag, håndteres sagen på normal vis i driften, dvs. efter forretningsgang for håndtering af indeklima og skimmel. Hvis sagen vurderes at være af mere alvorlig karakter, overdrages den til helhedsplanen, som iværksætter yderligere undersøgelser for at opnå et bedre grundlag for den kommende renovering.

Der vil blive omdelt et informationsbrev til beboerne inden sommerferien. Her samles informationer om undersøgelserne, skimmel og vedligeholdelsesplan.

Se **bilag** til punktet.

5.2.6. Orientering om renoveringssag i afd. 277-0 Mølleparken

Nyt budgetudkast til anlægsøkonomi på plads og godkendt. Der er derfor planlagt ny opstart af forundersøgelser. Dette gøres over to omgange. Første forundersøgelse er planlagt til den 28/4, hvor omfang af videre destruktive undersøgelser, opmålinger af rørføringer, miljøundersøgelse mm. skal kortlægges. Planlægning af nr. 2 forundersøgelse afventer.

Følgende forundersøgelser skal gennemføres:

- Opmåling og registrering af VVS-installationer, som er indeholdt i projektet
- Screening af miljøfarlige stoffer
- Analyse af lydpåvirkning ifm. vinduesudskiftning
- Tæthedsundersøgelse
- Diverse visuel udvendig inspektion med lift herunder af altaner og mulig sætningskade

Der er ikke ændret på planlagte renoveringstiltag, og projektet tænkes gennemført som tidligere fremlagt for organisationen og byggeudvalget.

Vejledende tidsplan opdateres efter forundersøgelser.

5.2.7. Orientering om etablering af ladestandere

Opdateret notat om etablering af ladestandere i organisationen er fremsendt til organisationsformanden til videre behandling i arbejdsgruppen. Når der foreligger et oplæg til beslutning, vil dette blive fremlagt til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Johnny mente, at organisationen bør skele til det opdaterede notat og lade det være anbefalingen til de enkelte afdelinger.

Jeannette anbefalede at udsende det opdaterede notat til afdelingsbestyrelserne og lade det være op til den enkelte afdeling at beslutte etablering af ladestanderne, enten på det ordinære afdelingsmøde i vinteren 2023/24 eller et ekstraordinært afdelingsmøde. Dette tilsluttede organisationen sig.

5.2.8. Orientering om etablering af bredbånd

Organisationen har tidligere modtaget oplæg til etablering af etablering af bredbånd i form af nye fiberanlæg (uden beregning).

Vi har også modtaget tilbud fra Bolignet Århus på opgradering af eksisterende bredbåndsanlæg i Køge Nord og Ishøj.

Det grundlæggende to forskellige metoder.

Når der foreligger et oplæg til beslutning, vil dette blive fremlagt til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Jeannette opfordrede til, at arbejdsgruppen kommer med et oplæg til endelig beslutning i organisationen.

Johnny arbejder videre med et oplæg til beslutning på organisationsbestyrelsesmødet i august/september 2023.

5.2.9. Orientering om kursus for beboerdemokrater

Der afholdes kursus for afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer den 10. juni 2023. Kurset faciliteres af Lejerbos kursusafdeling ved Susanne Frelsvig.

Bestyrelsen ønsker, at suppleanter inviteres med til kurset, bestyrelsesmedlemmer har forsteret og derefter fyldes op med suppleanter efter først til mølle-princippet.

5.2.10. Orientering om etablering af Vejlaug i afdeling 914-0 Cirkelhuset

Der er afholdt møde mellem parterne i afdelingen d. 26. april 2023 for at afdække de faktiske fysiske forhold omkring etableringen; herunder afgrænsning af arealet, hvor vedtægterne for vejlaug skal være gældende.

Parterne er enige om, at man ønsker at nå hinanden og nå en mindelig løsning, som alle kan se sig selv i. Der vil snarest blive fremsendt et forslag til forvaltningen for godkendelse, inden det bliver oversendt til modparten.

De **væsentligste** udestående punkter er:

- Endelig fordelingsnøgle, forvaltningen arbejder efter en fordeling efter antal lejemål, men er klar på, at vi måske skal være indstillet på en lidt anden procentfordeling.
- Vi ser helst en regnskabsperiode som lyder 01/10-30/9 og ikke kalenderåret, men det er ikke et kardinalpunkt
- Vi ønsker, at regnskabet bliver revideret af revisor – ufravigeligt krav fra organisationens side.
- At der anvendes en professionel administrator.
- At der udarbejdes en proces for betalingsgodkendelser.
- At vi ikke opkræver flere penge til Vejlaugget, end hvad der er nødvendigt til den daglige drift og fremtidige vedligehold, der skal ikke ske opsparring til uforudsete opgaver i Vejlaugget.

5.2.11. Orientering om fællesmøde med Køge Kommune om rammeaftale for anvisning

Der har den 17. april 2023 været afholdt fællesmøde mellem Social- og Erhvervsudvalget i Køge Kommune og administrative repræsentanter fra de almene boligselskaber, hvor man fra kommunens side ønskede en drøftelse af mulighederne for en rammeaftale for anvisning i Køge Kommune. Organisationsbestyrelsen vil blive inddraget i forhandlingerne, når der foreligger et udkast til rammeaftale.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

9. Eventuelt

Birgit spurgte til, om man skal have en forretningsorden i en afdeling? Hertil svarede Jeannette, at det altid er en god ide at have en forretningsorden, således at alle i en afdelingsbestyrelse kender spillereglerne og samarbejdsformen.

Næste organisationsbestyrelsesmøde afholdes den 25. september 2023.

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: 62.116.xxx.xxx

2023-05-17 10:08:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: JOYU-QAMTW-6OT52-KPDBL-MXFN5-DKE00

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>