

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Henrik Nilsen og Louise Bech Trusbak.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.).

Afbud: Bestyrelsesmedlemmer Robert Kaufmann og Birgitte K. Nielsen

Referat af ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 2. september 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	867
2.	Godkendelsespunkter	867
2.1.	Godkendelse af Rameaftale for udlejning med Køge Kommune	867
3.	Orienteringspunkter	867
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	867
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen	867
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	868
3.3.1.	Orientering om AlmenIndkøb.....	868
3.3.2.	Orientering om fjernvarme	869
3.3.3.	Orientering om bredbånd/fiber	869
3.3.4.	Orientering om affaldsordning	870
3.3.5.	Orientering om ansøgning via Realdania	870
3.4.	Orientering fra Byg.....	870
3.4.1.	Afdeling 285-0 - Ringen:	870
3.4.2.	Afdeling 277-0 - Mølleparken:.....	871
3.	Eventuelt	871

Af indkaldelsen til organisationsbestyrelsesmødet udsendt 19. juli 2024 fremgik det, at afbud og tilmeldinger til mødet skulle være meddelt til Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn på e-mail: stkbh@lejerbo.dk senest den 20. august 2024. Ligeledes skulle punkter til behandling være fremsendt senest den 20. august 2024.

Samtidig skal man sørge for, at ens personlige suppleant bliver indkaldt til mødet i stedet, hvis man har forfald (jf. vedtægternes § 11 stk. 6).

Med venlig hilsen
Jeannette M. Larsen
Forretningsfører

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet.

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af Rammeaftale for udlejning med Køge Kommune

Den 20. juni 2024 afholdt Køge Kommune et orienteringsmøde i Søparken vedr. Rammeaftalen for udlejning i Køge Kommune. På mødet blev udkast til Rammeaftale gennemgået, og der var mulighed for at stille spørgsmål. Køge Kommune har fremsendt endelig udgave af Rammeaftalen til godkendelse hos de enkelte boligorganisationer i Køge Kommune.

Rammeaftalen indstilles til godkendelse i socialudvalget og Erhvervs- Arbejdsmarkedsudvalget i starten af september og endeligt i Køge Byråd den 24. september 2024. Når aftalen er godkendt af såvel udvalg, byråd som boligorganisationer, skal Rammeaftalen underskrives af parterne på møde den 23. oktober 2024. De enkelte boligorganisationer skal ligeledes have en individuel aftale, som vil blive behandlet på styringsdialogmøderne i efteråret.

Som **bilag** til punktet vedlægges den endelige udgave af Rammeaftalen samt bilag til denne.

Der var en drøftelse af aftalens indhold og de mulige konsekvenser, herunder at det burde overvejes, hvorvidt Humlekærgård og Cirkelhuset skulle deltage i en eventuelt kommende boligsocial helhedsplan i Køge.

Bestyrelsen godkendte det endelige udkast til Rammeaftale for udlejning i Køge Kommune.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny berettede, at der har været sommerferie, hvorfor der ikke har været møder. Søparken har officielt 50-års jubilæum i år, og det bliver markeret med et åbent hus-arrangement den 21. september, som vil blive annonceret i Brugsen, så gæster udefra kan komme forbi og få en guidet tur i Søparken, herunder besøg i en tom lejlighed.

Der er udsendt indkaldelse til Realdanias repræsentantskabsmøde til alle afdelingsformænd og organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen

Forsikringer

I hovedbestyrelsen drøftede vi forsikringsrapporten for 2023. Og vi må desværre konstatere, at vi igen har haft for mange vand- og rørskader. Antallet af den type skader er steget fra 129 i 2021 til 142 i 2022 og igen til 158 i 2023.

Samtidig er det samlede antal skader det højeste set over de 5 år, hvor vi har haft Tryg som forsikringsselskab.

Derfor vil vi endnu en gang understrege, hvor vigtigt det er, at boligorganisationer og afdelinger får sat penge af til vedligeholdelse og i det hele taget prioriteret den vedligeholdelse, som er nødvendig, hvis vi skal undgå skader.

Det duer ikke, at forsikringen skal dække skader, der opstår, fordi vi ikke selv har fået prioriteret vores vedligeholdelse rigtigt. I modsat fald kommer det til at koste penge for os alle, fordi vores forsikringspræmier og selvrisiko vil stige.

Inflationshjælp

Regeringen, SF, Danmarksdemokraterne, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Alternativet og Nye Borgerlige indgik i februar 2023 en aftale om inflationshjælp. Modellen for, hvordan hjælpen skulle gives, blev vedtaget i Folketinget i juni 2024. Pengene kommer fra statens budget.

Vi har nu fået besked af Landsbyggefonden om, hvor og hvordan inflationshjælpen skal gives.

Hjælpen sker i form af en midlertidig huslejenedsættelse, som i praksis betyder, at beboerne i en række udvalgte boligafdelinger ikke skal betale husleje for september 2024. De bliver stadig opkrævet for forbrug og evt. carport/garageleje med videre. Har der været huslejestigning i perioden mellem juni og september, vil beboerne også stadig skulle betale stigningen.

For Lejerbos vedkommende er der tale om godt 3500 lejemaal i 99 afdelinger fordelt over 34 forskellige boligorganisationer. Den midlertidige huslejenedsættelse i Lejerbo beløber sig til en værdi af 21 millioner kroner. Det samlede beløb, der er afsat til inflationshjælp for hele den almene sektor, er på 350 millioner kroner.

Hvilke kriterier gælder?

Landsbyggefonden har beregnet et økonomisk indeks ud fra 5 forskellige socioøkonomiske indikatorer, som kriterier for hvilke boligafdelinger, der tildeles inflationshjælpen. De 5 indikatorer vægter alle lige meget i beregningen.

Indikatorerne er:

- Andel enlige med børn i afdelingen
- Andel fuldtidsmodtagere af offentlige ydelser i afdelingen
- Andel husstande, som modtager boligstøtte i afdelingen
- Median personlig indkomst i afdelingen
- Median rådighedsbeløb i afdelingen

Det er altså IKKE Lejerbo, der har besluttet, hvilke afdelinger der er omfattet af tilskuddet.

It-sikkerhed blev drøftet på augustmødet i Hovedbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om AlmenIndkøb

Vi har i Køge Bugt opstartet nye aftaler med de leverandører, der har vundet håndværkerudbuddene i AlmenIndkøb, i Køge Bugt.

Det drejer sig om håndværkerfagene tømrer/snedker (Albertslund Tømrer- og Snedker), el-teknik (Kildee A/S), VVS (VVS og Varmeteknik A/S) samt ventilation E. Klink A/S.

Leverandørerne Albertslund Tømrer og Snedker samt VVS og Varmeteknik var leverandører, vi allerede havde samarbejdet med, så det har været enkelt at starte dem op.

Også nye landsdækkende AlmenIndkøb rammeaftaler er startet op. Det gælder aftaler om skadedyr (Mortalin A/S), elevator (Kone A/S), køkkener (HTH) samt indkøb af el-, VVS- og andre artikler (Solar AS).

Leverandørerne Mortalin, Kone samt Solar var leverandører, vi allerede havde aftaler med, så det har været enkelt at starte dem op.

I afd. 154-0 er det i forvejen HTH, der leverer køkkener på aftalen om kollektiv råderet køkkener, så de også godt kendt med Lejerbo Køge Bugt og omvendt.

Vi har haft gode opstartsmøder, både i form af møder over Teams og fysiske møder, med alle leverandører.

Vi har i Køge Bugt fået tilbagemeldinger om, at leverandørerne også har sat pris på opstartsmøderne, hvilket gør, at de er kommet godt i gang.

Vi har planlagt opfølgende møder med leverandørerne for at få drøftet og løst de udfordringer, der måtte opstå og for at udvikle samarbejderne.

3.3.2. Orientering om fjernvarme

Etablering af fjernvarme i afd. 766-0 er i gang jf. tidsplan, se vedhæftet **bilag**.

Der er varslet besigtigelser af lejemål medio september. Indvendige arbejder udføres først fra marts 2025.

Gravearbejde ift. nedlægning af fjernvarmerør i afd. 766-0 opstartes 19. august 2025.

Etablering af fjernvarme i afd. 914-0 er i gang.

Arbejdet med at nedgrave stikledning og opsætning af ventilskab pågår.

Der forventes at komme vand på fjernvarmeledningen i løbet af november måned, hvorefter der skal opsættes fjernvarmeunit.

Vi har endnu ikke modtaget nogen orientering eller tidsplan, hvad angår fjernvarme i 154-0.

Afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej har endnu ikke besluttet, hvorvidt de ønsker at etablere fjernvarme.

3.3.3. Orientering om bredbånd/fiber

Vi har i afdelingerne i Køge Bugt forholdsvis gode bredbåndsinstallationer. Dog har vi i afd. 686-0, 687-0 og 766-0 kun COAX-installationer (kobberforbindelser).

I afd. 686-0, 687-0 og 766-0 er vi derfor i gang med at undersøge, om vi kan finde en leverandør, der vil levere nye fiberanlæg uden beregning. Indtil videre er det ikke lykkedes.

I samme afdelinger er vi også i gang med at hjemtage opdaterede priser på installation af fiber, så vi ved, hvad det vil koste, hvis afdelingerne på et tidspunkt måtte vælge selv at udføre nye fiberinstallationer.

I afd. 766-0, hvor der skal udføres fjernvarme, har vi undersøgt, om vi kan lægge et tomgangsrør ned i samme rende, som der graves til fjernvarme.

VEKS/Køge Fjernvarme gjort opmærksom på, at de kræver en respektafstand på 50 cm mellem fiberkabel og fjernvarmerør, i vandret plan. Det vil medføre en meget stor ekstraomkostning at grave renderne bredere. Det er derfor ikke en løsning, vi arbejder videre med. Det vil være billigere at få etableret fiber i et selvstændigt projekt efterfølgende.

Jeannette supplerede med, at der netop d.d. er modtaget et tilbud på etablering af fibernet i afdeling 687-0 Smedegården uden beregning. Det vurderes dog ikke interessant for afdelingen, da prisen pr. måned vil ligge på ca. 400 kr., hvilket virker temmelig dyrt for en studerende.

3.3.4. Orientering om affaldsordning

Køge Kommune udvider deres affaldsordning således, at alle borgere i kommunen, fra 1. januar 2025, skal sortere affald i 10 typer affald.

I enfamilie- og rækkehuse udvides antallet af affaldsbeholdere fra 2 til 3 beholdere, se **bilag**.

Vi vil forsøge at løse denne udfordring ved at søge om tilladelse til at opstille beholdere til glas og metal centralt i bebyggelserne, frem for at hver bolig får en ekstra beholder.

Der burde ikke blive nogen udfordringer i de afdelinger, hvor vi har etageboliger.

3.3.5. Orientering om ansøgning via Realdania

Afdeling 766-0 Humlekærgård og 914-0 Cirkelhuset har vist interesse for etablering af mødested med hjælp fra Realdania. Der er en række udfordringer, herunder materialevalg og placering på grund, som der arbejdes videre med sammen med afdelingsbestyrelserne og Køge Kommune.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg

3.4.1. Afdeling 285-0 - Ringen:

1. Renovering:

Endelig skema A er godkendt i Køge Kommune og skema B kan påbegyndes.

Projektering og videre koordinering påbegyndes efter sommerferien. Ligeledes opsamling på diverse myndigheder og videre planlægning (KLAR forsyning, LBF, Køge Kommune mm.)

Frem mod ultimo 2024 skal diverse pilotprojekter og supplerende forundersøgelser (krav fra LBF) færdiggøres i samarbejde med rådgiver og godkendes. Herefter kan egentlig projektering påbegyndes.

2. Forventet tidsplan:

3. kvartal 2024: Påbegyndelse af projektering hos rådgiver.

- 4. kvartal 2024: Afslutning af pilotprojekt og indledende projektering samt diverse myndighedsdialog
- 2025: Projektering af projektforslag og udbudsprojekt samt diverse myndighedsdialog.
- 1. kvartal 2026: Forventet opstart af renoverings- & byggearbejder.
- 1. kvartal 2028: Forventet afslutning af renoverings- og byggearbejder.

Byggeudvalg: Henrik, Johnny og Matthias deltager fra organisationen. Den 26. september holdes ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skal vælges ny afdelingsformand. Personen vil naturligt skulle indgå i byggeudvalget, og hvis ikke bør der vælges en anden repræsentant fra afdelingsbestyrelsen.

3.4.2. Afdeling 277-0 - Mølleparken:

1. Renovering:

Afdelingsafstemning afholdt i juni og enstemmigt godkendt. Projektet er ligeledes godkendt i organisationen.

Udbud af lånetilbud til anlægsbudget gennemført i juni/juli samt samlet ansøgning til Køge Kommune indsendt. Ansøgningen forventes at blive behandlet på byrådsmøde i september.

Udbudsprojekt er påbegyndt hos rådgiver med forventet udbud og licitation i 4. kvartal 2024. Herefter kan vælges udførende entreprenør og der udarbejdes udførelsesprojekt med henblik på forventet opstart af byggeriet primo 2025.

2. Forventet tidsplan:

- 3. kvartal 2024: Udførelse af udbudsprojekt
- 4. kvartal 2024: Udsendelse af udbudsprojekt, licitation og kontrahering
- 1. kvartal 2025: Forventet opstart af renoverings- og byggearbejder
- 1. kvartal 2026: Forventet afslutning af renoverings- og byggearbejder

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3. Eventuelt

Planlagte organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde: 4. december 2024, kl. 17:00 med julemiddag efterfølgende

Regnskabsmøde: 26. februar 2025, kl. 15:00

Repræsentantskabsmøde: 26. februar 2025, kl. 17:00

Underskrift via Penneo
Johnny Jensen, formand

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2024-09-05 07:24:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: SX48V-UF6H8-N7H7E-55CSW-T5EJA-M6D54

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 tidsstempelt 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/validator>**