

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Louise Bech Trusbak og Robert Kaufmann samt suppleanter: Karina Carlsen, Henrik Corell, Erik Kristensen og Flemming C. Petri.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Helle Jørgensen, Kim Dommer og Thor Poulsen

Afbud: Suppleanter John Sejr Sindt, Martin Bech Trusbak og Benthe Larsen

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 4. december 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	873
2.	Godkendelsespunkter	873
2.1.	Godkendelse af udlejningsaftale Ishøj Kommune	873
2.2.	Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme	873
3.	Orienteringspunkter	874
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	874
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen	874
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	875
3.3.1.	Orientering om AlmenIndkøb	875
3.3.2.	Orientering om fjernvarme	875
3.3.3.	Orientering om bredbånd/fiber	875
3.3.4.	Orientering om affaldsordning	876
3.3.5.	Orientering om ansøgning via Realdania	876
3.3.6.	Orientering om forhøjelse af digerne i Køge Bugt Strandpark.....	876
3.3.7.	Orientering om rammeaftale for udlejning i Køge Kommune	876
3.3.8.	Orientering om Styringsdialogmøder	876
3.3.9.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling	877
3.4.	Orientering fra Byg.....	877
3.4.1.	Afdeling 285-0 - Ringen	877
3.4.2.	Afdeling 277-0 - Mølleparken.....	877
3.	Eventuelt	878

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til mødet, herunder særligt dem som deltager fra administrationen og suppleanterne.

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af udlejningsaftale Ishøj Kommune

Helle Jørgensen deltager og gennemgår Rammeaftalen for udlejning mellem Ishøj Kommune og boligorganisationerne i kommunen, se **bilag**. På mødet gennemgås desuden Lejerbo Køge Bugts individuelle aftale, som tidligere er godkendt af organisationen.

Helle gennemgik udkast til Rammeaftale og individuel aftale mellem Ishøj Kommune og Lejerbo Køge Bugt.

Robert fortalte, at afdelingerne først var indstillet på, at det skulle gå via venteliste hos Lejerbo, men da der vil gå op til 75 % via venteliste, vil afdelingerne foretrække, at det fortsat er kommunen, der anviser til boligerne. Fordelen er, at kommunen står for istandsættelsen ved fraflytning, hvis de har 100 % anvisningsret.

Johnny har ved gennemlæsning af aftalen set, at kommunen vil følge op hvert andet år og ønskede at høre baggrunden for dette. Helle svarede, at det normalt er hvert år, men vil tage det med til forhandling af den individuelle aftale, at vi ønsker hvert år.

Derudover ønskede Johnny, at den samlede oversigt over anviste boliger i alle organisationer skulle være et bilag til Rammeaftalen.

Matthias nævnte, at en fordel ved at udleje via Lejerbo, så vil der være mulighed for at alle i Lejerbo Køge Bugt kan skrive sig op til boliger i Ishøj.

Bestyrelsen godkendte Rammeaftalen for udlejning med Ishøj Kommune, og der var et ønske om 25 % anvisning til Ishøj Kommune. De resterende boliger skal udlejes med 50 % efter fleksible kriterier og 25 % efter venteliste. De fleksible kriterier skal være uddannelse, 30 timers ansættelse eller skilsmisse, så de følger kommunens kriterier.

2.2. Godkendelse af prisstigninger på fjernvarme

Administrationen har fra Køge Fjernvarme modtaget varsel om prisforøgelse med ca. 19 % på varmen med ikrafttræden fra d. 1. januar 2025.

Administrationen er oplyst følgende:

”Verdens energipriser har de seneste par år oplevet en del prisændringer – såvel op som ned. I 2024 ser vi specielt prisstigninger på driftsomkostninger, affaldsvarme og biomasse. Ydermere har elpriserne været lavere end forventet. Det betyder desværre, at din fjernvarmepris vil stige med 19%, svarende til ca. 280 kr. om måneden for et standardparcelhus fra d. 1. januar 2025.”

Jf. vedlagte **bilag** fra henholdsvis VEKS og datterselskab, Køge Fjernvarme, fremgår det, hvad årsagen er til de stigende priser.

Johnny nævnte, at flere boligselskaber i Køge Kommune allerede har varslet prisstigningen, hvorfor han anbefalede at gøre det samme i Lejerbo Køge Bugt.

Bestyrelsen godkendte varslingen om prisstigning på fjernvarme.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny fortalte, at der har været Styringsdialogmøde i Køge Kommune, hvor der var tilfredshed. Der var frafald fra kommunens økonomiafdeling, men der var ingen bemærkninger til regnskaberne.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen

Johnny fortalte, at der havde været Hovedbestyrelsesmøde den 10. september, hvor en mulig sammenlægning med DAB blev drøftet. Nedenstående er udsendt til afdelings- og organisationsbestyrelser i Lejerbo efter mødet.

"Bestyrelserne i de almene administrationsorganisationer DAB og Lejerbo har besluttet at undersøge, om det vil give mening for de to organisationer at lægge sig sammen.

Det skal ske med henblik på at styrke både DAB og Lejerbo til fremtiden. Det er i sidste ende en beslutning, der skal træffes af de to administrationsorganisationers repræsentantskaber. Beslutningen er en fremtidssikring, der skal være med til at sørge for, at både de nuværende og kommende generationer af beboere i DAB og Lejerbo får en administration af høj kvalitet, mens administrationshonoraret ikke behøver at stige unødigt meget.

Behov for flere skuldre

Beslutningen er taget, fordi begge parter oplever et stærkt stigende behov for ressourcer til at løse opgaver, der går ud over kerneopgaverne. For eksempel på grund af nye krav til alt fra effektiviseringer, dokumentationskrav og til implementering af politiske beslutninger og administration af ny lovgivning. Mange af opgaverne kræver udvikling af digitale løsninger og nye kompetencer.

Vi ser altså ind i en fremtid, hvor der kommer meget omkostningstunge udviklingsopgaver. Og fremfor bare at skrue op for administrationshonoraret, vil bestyrelserne kigge på muligheden for at være flere om at dele udgiften.

Samtidig vil en mulig sammenlagt administrationsorganisation kunne styrke den lokale tilstedeværelse rundt omkring i landet.

Og endelig vil det kunne fremtidssikre administrationsselskabet som en særdeles attraktiv arbejdsplads med virkelig stærke faglige miljøer.

Der har i oktober været afholdt fællesmøde mellem DAB og Lejerbos hovedbestyrelser, hvor der var god stemning og samarbejdsvilje. Der har efterfølgende været møder omkring indstilling og vedtægter for et kommende samlet administrationselskab.

Hovedbestyrelsen havde møde den 3. december 2024, hvor det blev vedtaget at indstille forslag om sammenlægning med DAB til Landsrepræsentantskabet i maj 2025. DAB's hovedbestyrelse godkendte ultimo november 2024, at indstille forslaget til deres Landsrepræsentantskab.

Til januar og februar afholdes dialogmøder for alle organisationer, hvor sammenlægningen bliver uddybet og der vil være mulighed for at stille spørgsmål.

Johnny uddybede den kommende proces for en mulig sammenlægning, herunder sammensætning af direktion og bestyrelse i en samlet organisation. Han viderebragte en stor anbefaling om at stemme ja til en sammenlægning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om AlmenIndkøb

Lejerbo Køge Bugt har forlænget aftalerne med Arne Pedersen A/S på fraflytningsopgaven i et år til udløb i foråret 2026.

3.3.2. Orientering om fjernvarme

I afdeling 766-0 Humlekærgård er gravearbejde og nedlægning af rør i fuld gang. Tidsplanen følges, og de indvendige arbejder udføres først fra marts 2025.

Etablering af fjernvarme i afdeling 914-0 Cirkelhuset er klargjort frem til sokkel af varmecentralen. Der forventes at der snart kommer vand på fjernvarmeledningen, 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. Det vil eventuelt blive et punkt, der skal behandles på det ordinære afdelingsmøde i januar/februar 2025.

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).

Vi har opdaterede priser på, hvad det vil koste at udføre nye fiberanlæg i de 3 afdelinger og har i ungdomsboligerne (686-0 og 687-0) lagt udskiftning til fiber ind i afdelingernes vedligeholdelsesplaner.

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 afdelingerne 134-0 og 766-0 (rækkehuse) har vi, efter aftale med Køge Kommune, placeret beholdere til glas og metal centralt, så vi undgår, at hver husstand skal have en ekstra beholder.

3.3.5. Orientering om ansøgning via Realdania

Realdania har i forbindelse med deres 25-års jubilæum, udloddet 150 mødesteder (Vores Sted). Vores Sted er mindre fælleshuse der skal bygges med fokus på fællesskab og livskvalitet.

Afdeling 914-0 Cirkelhuset har søgt men har desværre fået afslag fra Realdania.

Afdeling 766-0 Humlekærgård har også søgt, man har endnu ikke modtaget svar fra Realdania. Afdelingen har desværre modtaget afslag på deres ansøgning forinden afholdelsen af dette møde.

3.3.6. Orientering om forhøjelse af digerene i Køge Bugt Strandpark

Ishøj kommune har sendt information om forhøjelse af digerene i Køge Bugt Strandpark. Økonomien er endnu ikke kendt, da den skal politisk behandles. Det forventes ikke at være på plads før om nogle år. Brevet vedhæftes her som **bilag**.

3.3.7. Orientering om rammeaftale for udlejning i Køge Kommune

Rammeaftalen er klar til underskrivelse af såvel Køge Kommune og de enkelte boligorganisationer. Den formelle underskrift finder sted den 3. december 2024 på Kommunen, hvor organisationsformand Johnny Jensen og forretningsfører Jeannette M. Larsen deltager. Som **bilag** til punktet er kommunestrategisk rammeaftale samt individuel organisationsaftale.

3.3.8. Orientering om Styringsdialogmøder

Der er afholdt Styringsdialogmøde med Køge Kommune den 6. november 2024 og Ishøj Kommune den 12. november 2024.

Mødet med Køge kommune berørte emnerne økonomi, renoveringer og den kommende rammeaftale for udlejning. Der var ingen kritiske punkter på dagsorden, og kommunen oplyste på mødet at der ingen kommentarer var til regnskaberne, som var taget til efterretning.

Mødet med Ishøj kommune forløb ligeledes stille og roligt, der var en god drøftelse af afdelingerne og de problemstillinger der vedrører kommunens involvering. Emner berørt på mødet var renovation, renovering, grønne arealer og pasning af disse, parkering og adgangsforhold, afdelingernes økonomi samt beboerdemokrati.

3.3.9. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som **bilag**.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg

3.4.1. Afdeling 285-0 - Ringen

1. Renovering:

Udgangspunktet har været at igangsætte de sidste (med Landsbyggefonden) aftalte undersøgelser umiddelbart efter sommerferien. Herefter kunne projektering og udbudsmateriale påbegyndes fra start 2025.

De udestående undersøgelser som følgende:

- Opsamling af screening for miljøfremmede stoffer
- Skimmelvækst og fugt, registrering stuelejligheder (100%)
- Pilotprojekt af vandrette revner i facaderne 4 boliger
- Skitseprojekt for regn, vandafledning og kloakering
- Registrering og supplerende undersøgelser af samtlige stuelejligheder revner i vægge og skimmel
- Skitseforslag til tilgængelighedsboliger herunder placeringer
- Supplerende destruktive undersøgelser i tag og tilgængelighedsboliger

Derudover, for at sikre at de rigtige løsninger blev projekteret inden udbredning til resten af afdelingen, skulle der laves et pilotprojekt på 4 tomgangsboliger i forhold til afhjælpning af skimmelvækst og fugt.

Undersøgelserne er beskrevet og prissat af rådgiver, men er på nuværende tidspunkt ikke igangsat da der pågår forhandling omkring honoraroplægget fra rådgiver. Ny indstilling til honorar er fremsendt fra rådgiver og afventer tilbagemelding fra Lejerbo Bygge- og udviklingsafdeling.

For nuværende er projektet forsinket minimum 4 måneder.

3.4.2. Afdeling 277-0 - Mølleparken

1. Renovering:

Udbudsprojektet er færdiggjort og sendt til godkendelse hos byggeudvalg samt Lejerbo bygge- og udviklingsafdeling og Lejerbo Administration. Granskning af materialet er udført og gennemgang af samlet materiale er foretaget 11. november 2024. Oprettning af udbudsmateriale pågår.

Udbud og licitation er planlagt i 4. kvartal 2024. Udbudsmaterialet er udsendt den 4. december 2024, med frist den 15. februar 2025 Forventet opstart af byggeriet primo 2025.

2. Forventet tidsplan:

- 4. kvartal 2024: Udsendelse af udbudsprojekt.
- 1. kvartal 2025: Licitation og kontrahering.
- 2. kvartal 2025: Forventet opstart af renoverings- og byggearbejder.
- 2. kvartal 2026: Forventet afslutning af renoverings- og byggearbejder.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3. Eventuelt

Kommende møder:

Regnskabsmøde 26. februar 2025 kl. 15.00 på Odd Fellow i Køge

Repræsentantskabsmøde 26. februar 2025 kl. 17.00 på Odd Fellow i Køge med efterfølgende middag.

Johnny spurgte, hvornår afdelingsmøderne er planlagt og henstillede til, at alle får afholdt deres møder senest den 15. februar 2025.

Johnny takkede for god ro og orden.

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

2024-12-18 08:32:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 37KA0-G28JW-VNC6Y-8GE0D-UAXY-15VK

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**