

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen og Louise Bech Trusbak samt suppleant Benthe Larsen. Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Kim Dommer og Thor Poulsen

Afbud: Bestyrelsesmedlem Robert Kaufmann

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 26. februar 2025

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259.....	882
1.1.	Valg af dirigent.....	882
1.2.	Orientering om bestyrelsesforhold	882
1.3.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	882
1.4.	Meddelelser fra formanden.....	882
1.5.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	883
2)	Beslutningspunkter	883
2.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024	883
2.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat	884
2.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.....	884
2.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	885
2.5.	Godkendelse af lån til udjævning af kursregulering	885
2.6.	Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen	885
2.7.	Godkendelse af projekt vedr. tryghed i Køge Nord	886
3)	Orienteringspunkter	887
3.1.	Orientering om udlejningssituationen 01.10.2023 - 30.09.2024.....	887
3.2.	Orientering om "sager" i organisationen.....	891
3.3.	Orientering om Arbejdsmarkedets Feriefond	892
3.4.	Orientering om ny reform af kontanthjælpen	892
3.5.	Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen.....	892
4)	Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt	893
4.1.	Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2023 til 30/09 2024	893
4.2.	Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026	895
4.3.	Orientering om driften i afdeling 134-0 Østre Sandmarksvej (Rækkehusene)	896
4.4.	Orientering om driften i afdeling 134-1 Vaskeri og Fælleslokale.....	896
4.5.	Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset).....	897
4.6.	Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken	897
4.7.	Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej	898
4.8.	Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken	898
4.9.	Orientering om driften i afdeling 277-1 Nørre Boulevard	898
4.10.	Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen.....	898
4.11.	Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby.....	899
4.12.	Orientering om driften i afdeling 686-1 Ejerforeningen Ølby	899
4.13.	Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården	899
4.14.	Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård	899
4.15.	Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset.....	900
4.16.	Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken	900
4.17.	Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen	901
5)	Eventuelt.....	901

1) Organisationen Lejerbo Køge Bugt S259

1.1. Valg af dirigent

Johnny blev valgt som dirigent.

1.2. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 21. februar 2024 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 2026
Matthias Hansen	Næstformand	Valgt indtil 2026
Gitte Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Birgitte K. Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Henrik Nielsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Louise Bech Trusbak	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2025
Robert Kaufmann	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil 2026
Erik Kristensen	Personlig suppleant for	Birgitte K. Nielsen
Karina Carlsen	Personlig suppleant for	Gitte Nielsen
John Sejr Sindt	Personlig suppleant for	Johnny Jensen
Martin Bech Trusbak	Personlig suppleant for	Louise Bech Trusbak
Henrik Corell	Personlig suppleant for	Henrik Nielsen
Flemming C. Petri	Personlig suppleant for	Matthias Hansen
Benthe Larsen	Personlig suppleant for	Robert Kaufmann

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 medlem af Lejerbos Hovedbestyrelse er Johnny Jensen født medlem af repræsentantskabet.

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. februar 2024 udpegedes Matthias Hansen, Henrik Nielsen og Gitte Nielsen og suppleanter: 1. suppleant Louise B. Trusbak og 2. suppleant Birgitte K. Nielsen.

Bestyrelsen udpegede Gitte Nielsen, Henrik Nielsen og Matthias Hansen som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab samt Louise Bech Trusbak og Birgitte K. Nielsen som suppleanter i tilfælde af et medlems fravær.

1.4. Meddelelser fra formanden

Johnny berettede kort, at han havde deltaget i en række afdelingsmøder samt informationsmøde om den mulige sammenlægning med DAB og Lejerbo.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond

I slutningen af december gav Arbejdsmarkedets Feriefond besked om, at deres bestyrelse har besluttet at tildele Lejerbo 705.000 kr. fra fonden.

Det betyder, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vores beboere på en tiltrængt sommerferie. Det er en flot håndsækning, Feriefonden giver os.

Der er dog stadig behov for, at den enkelte boligorganisation giver et mindre tilskud, hvis den ønsker, at dens beboere kan benytte sig af muligheden for at komme med på familieferierne.

Der vil også som altid være en yderst beskeden egenbetaling for deltagerne.

Orientering om restancer på huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følger vi med i, hvordan det generelt går med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer cirka 20%, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Kapitalafkast og kursudviklingen i Lejerbo ser generelt god ud, så de negative påvirkninger fra sidste år burde være udlignet ved udgangen af 2025.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

2) Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 24,8 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 12 mio. kr. samt udgifter til forretningsførelse på 4,0 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 709.055 kr., som henlægges til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 838.459 kr. Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 7,3 mio. kr. hvoraf der er disponeret 8,0 mio. kr. som tilskud til afdelingerne.

I forbindelse med udsendelse af regnskabsmaterialet, bliver der tillige fremsendt en ansvarsprotokol fra EY vedrørende ansvar for regnskabsaflæggelsen og revisionens formål og omfang. Ansvarsprotokollen vil også blive fremsendt til bestyrelsens underskrift i Penneo.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.2. Godkendelse af revisionsprotokollat

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Dette er gældende for følgende afdelinger:

- 950-0, Fasanparken

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Dette gælder følgende afdeling:

- 154-0, Søparken
- 285-0, Ringen
- 277-1, Nørre Boulevard

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger. Dette er gældende for følgende afdelinger:

- 914-0, Cirkelhuset

Afdeling 154-0 Søparken - Overførsel af midler fra kto. 402 til 401

- I afdeling 154-0 har man overført 1.600 t.kr. fra henlæggelseskontoen 402 til henlæggelseskontoen 401.
- Før overførslen af de henlagte midler udgjorde de akkumulerede henlæggelser på kto. 402 ca. 5,6 mio. kr.
- Set over de seneste 10 år har der været anvendt 2,8 mio. kr. af henlæggelserne på konto 402
- Det er Lejerbos vurdering, at formålet med kontoen ikke er at kunne dække i så lang en årrække, som henlæggelsen sammenholdt med den faktiske anvendelse, har afspejlet.
- Lejerbo vurderer endvidere, at der efter overførslen fortsat vil være tilstrækkeligt henlagt på kto. 402 til at kunne dække forventelige udgifter vedrørende istandsættelse ved fraflytning.
- Vi har ingen bemærkninger til dette.

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

Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2023 til 30/9 2024.

2.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

Budgettet viser en balance på 25,9 mio.kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 11,3 mio.kr. samt udgifter til forretningsførelse på 4,4 mio.kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.

2.4. 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 52.449 kr. (kto 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

Bestyrelsen besluttede om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer som følger 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 for møder indkaldt af organisationen.

2.5. Godkendelse af lån til udjævning af kursregulering

Effekten af negative kursreguleringer fra regnskabsåret 2022/23, er efter regnskabsåret 2023/24 fortsat en mulig udfordring for enkelte afdelinger.

Forvaltningen har tidligere orienteret om effekten af den negative kursregulering, som blev påført vores afdelinger i regnskabsåret 2022/23. Organisationens godkendte på møde den 21. februar 2024 muligheden for lån i de berørte afdelinger.

Langt de fleste afdelinger er fortsat i stand til at håndtere bogføringen af denne negative kursregulering, mens vi venter på tilsvarende positive kursreguleringer, uden at det bringer de vedtagne/nødvendige vedligehold i fare.

Men der er fortsat enkelte afdelinger, hvor selv mindre negative kursreguleringer kan/vil udfordre de vedtagne aktiviteter/vedligehold 's afvikling under den økonomiske ramme på konto 116 og konto 401.

Forvaltningen har på baggrund af resultaterne i 2023/24 vurderet følgende afdelinger bl.a. fortsat vil kunne være udfordret heraf:

- 277-1 Nørre Boulevard saldo -31.555 kr. (minus 46.675 kr. 2022/23 plus 15.120 kr. 2023/24)
- 687-0 Smedegården saldo -79.089 kr. (minus 176.454 2022/23 plus 97.365 kr. 2023/24)
- 950-0 Fasanvænget saldo -70.960 kr. (minus 95.244 2022/23 plus 24.284 kr. 2023/24)

Organisationsbestyrelsen drøftede, og besluttede at der fra dispositionsfonden fortsat kan tildeles et lån på lempelige vilkår med en afvikling over 10 år, med den betingelse at kommer der efterfølgende "positive" kursreguleringer, betragtes disse som ekstraordinære afdrag indtil lånet er afviklet.

2.6. Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsjendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: kr. 63.000, svarende til kr. 70 pr. lejemål inkl. moms. Se **bilag** til punktet.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal I godkende tilbuddet på dette møde.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse. I fald at det endelige tilbud fra KLA overstiger det forventede beløb ovenfor, er der lagt en mindre buffer ind i beløbet til godkendelse nedenfor.

Bestyrelsen godkendte en samlet udgift på op til 68.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen, til dækning af gennemgangen af deklarationsbrevene fra Vurderingsstyrelsen.

2.7. Godkendelse af projekt vedr. tryghed i Køge Nord

Der har været drøftelse i det boligsociale projekt, om hvorvidt en større del af Køge Nord kunne indlemmes i det boligsociale projekt i Køge Kommune.

Det boligsociale sekretariat har været i dialog med Landsbyggefonden og Køge Kommune, for at afdække mulighederne for at afdeling 766-0 Humlekærgård og 914-0 Cirkelhuset kunne blive en del af den kommende helhedsplan.

Det står nu klart, at afdelingerne har så flotte beboerdata, at de ikke kan blive en del af den kommende helhedsplan, uagtet at vi oplever udfordringer i områderne i og omkring afdelingerne.

En mulighed kunne være at igangsætte en proces med Køge Kommune og eventuelle eksterne aktører såsom Trygfonden, for at se på mulighederne for at give området et løft.

Bestyrelsen drøftede og godkendte, at administrationen arbejder videre med et tryghedsprojekt i Køge Nord. Der arrangeres hvis muligt en bydelsvandring med kommunen, hvor de forskellige problemstillinger kan drøftes og et muligt løsningsrum kan findes.

3) Orienteringspunkter

3.1. Orientering om udlejningssituationen 01.10.2023 - 30.09.2024

Generelt er udlejningssituationen god.

To boliger i afd. 285 Ringen har været på tomgang i henholdsvis 4 uger og 6 uger grundet nyt køkken.

Ungdomsboliger:

I afd. 6860 – Ølby – bliver alle på ventelisten tilbud bolig, og der har være annonceret på nettet for genudlejning. Den 1. januar 2025 var der 180 aktive ansøgninger til ungdomsbolig i afdelingen.

I afd. 6870 – Smedegården – har de sidste genudlejninger været til ansøgere, som har været opskrevet i september til december 2024. Der sendes tilbud til alle ansøgere på ventelisten. Den 1. januar 2025 var der 157 aktive ansøgninger til ungdomsbolig i afdelingen.

Ventelisten til familieboliger i hele organisationen er pr. 1. januar 2025 på 3.477 ansøgninger, der fordeler sig således:

Org.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S25 9	Ekstern		285	3.840	4.487	3.465	373	12.450	1.959
S25 9	Ekstern	X	222	3.039	3.647	2.714	237	9.859	1.364
S25 9	Intern venteliste		3	150	168	108	4	433	100
S25 9	Intern venteliste	X	5	103	102	54	6	270	54
			515	7.132	8.404	6.341	620	23.012	3.477

Fordelingen af ansøgninger på ventelisten er pr. 01.01.2025 for afdelingerne således:

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	570	0	570	570
1340	Ekstern	X	0	0	0	468	0	468	468
1340	Intern venteliste		0	0	0	25	0	25	25
1340	Intern venteliste	X	0	0	0	7	0	7	7
1342	Ekstern		0	0	0	512	0	512	512
1342	Ekstern	X	0	0	0	426	0	426	426
1342	Intern venteliste		0	0	0	14	0	14	14
1342	Intern venteliste	X	0	0	0	7	0	7	7

1540	Ekstern		0	739	815	687	373	2.614	1.165
1540	Ekstern	X	0	531	582	449	237	1.799	759
1540	Intern venteliste		0	11	16	15	4	46	25
1540	Intern venteliste	X	0	15	17	11	6	49	22
2240	Ekstern		0	575	656	0	0	1.231	833
2240	Ekstern	X	0	463	560	0	0	1.023	672
2240	Intern venteliste		0	22	29	0	0	51	39
2240	Intern venteliste	X	0	14	13	0	0	27	16
2770	Ekstern		0	559	674	532	0	1.765	858
2770	Ekstern	X	0	503	603	440	0	1.546	733
2770	Intern venteliste		0	30	31	17	0	78	40
2770	Intern venteliste	X	0	17	16	8	0	41	19
2850	Ekstern		0	826	958	675	0	2.459	1.326
2850	Ekstern	X	0	638	792	551	0	1.981	1.002
2850	Intern venteliste		0	35	29	19	0	83	50
2850	Intern venteliste	X	0	22	24	13	0	59	32
7660	Ekstern		0	514	654	0	0	1.168	790
7660	Ekstern	X	0	433	564	0	0	997	646
7660	Intern venteliste		0	37	45	0	0	82	55
7660	Intern venteliste	X	0	23	19	0	0	42	28
9140	Ekstern		285	627	730	489	0	2.131	990
9140	Ekstern	X	222	471	546	380	0	1.619	696
9140	Intern venteliste		3	15	17	11	0	46	26
9140	Intern venteliste	X	5	12	13	8	0	38	19
9500	Intern venteliste		0	0	1	2	0	3	2
9570	Intern venteliste		0	0	0	5	0	5	5
			515	7.132	8.404	6.341	620	23.012	

Fraflytningsprocenten i hele organisationen for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	105	13,27
Total	791	105	13,27

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	74	9,36
Total	791	74	9,36

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	791	83	10,49
Total	791	83	10,49

Fraflytningsprocenten i de enkelte afdelinger for familieboligerne er følgende:

Periode: 01.10.2023 - 30.09.2024 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling*	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	20	0	0	0	3	0	0	0		3	15,00
		1340		20									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	18	12	8	2	0	0		40	13,20
		1540		303									40	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	3	0	0	0	0		4	10,00
		2240		40									4	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	1	2	0	0	0	0		3	6,82
		2770		44									3	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	4	7	3	0	0	0		14	11,11
		2850		126									14	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	3	0	0	0	0	0		3	8,57
		7660		35									3	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	11	13	4	0	0	0		28	21,37
		9140		131									28	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	5	1	4	0	0	0		10	16,13
		9500		62									10	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	0	0	0	0		0	0,00
		9570		18									0	
				791									105	

Periode: 01.10.2022 - 30.09.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling [↑]	Boligart	Antal lejemaal	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S259	1340	Familiebolig	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1340		20									0	
Hovedstadsregion	S259	1342	Familiebolig	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1342		12									0	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	7	9	3	2	0	0	0	21	6,93
		1540		303									21	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2,50
		2240		40									1	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	1	1	2	0	0	0	0	4	9,09
		2770		44									4	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	3	4	3	0	0	0	0	10	7,94
		2850		126									10	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	0	1	0	0	0	0	0	1	2,86
		7660		35									1	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	0	11	8	5	0	0	0	0	24	18,32
		9140		131									24	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	2	6	3	0	0	0	0	11	17,74
		9500		62									11	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	2	0	0	0	0	2	11,11
		9570		18									2	
				791									74	

Periode: 01.10.2021 - 30.09.2022 (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	0	0	0	0		0	0,00
		1342		12									0	
Hovedstadsregion	S259	1540	Familiebolig	303	0	11	12	7	1	0	0		31	10,23
		1540		303									31	
Hovedstadsregion	S259	2240	Familiebolig	40	0	1	2	0	0	0	0		3	7,50
		2240		40									3	
Hovedstadsregion	S259	2770	Familiebolig	44	0	0	2	0	0	0	0		2	4,55
		2770		44									2	
Hovedstadsregion	S259	2850	Familiebolig	126	0	2	5	1	0	0	0		8	6,35
		2850		126									8	
Hovedstadsregion	S259	7660	Familiebolig	35	0	0	1	0	0	0	0		1	2,86
		7660		35									1	
Hovedstadsregion	S259	9140	Familiebolig	131	2	6	9	4	0	0	0		21	16,03
		9140		131									21	
Hovedstadsregion	S259	9500	Familiebolig	62	0	8	3	1	0	0	0		12	19,35
		9500		62									12	
Hovedstadsregion	S259	9570	Familiebolig	18	0	0	0	4	0	0	0		4	22,22
		9570		18									4	
				791									83	

I afd. 154-0 er 1 lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance.

I afd. 914-0 er 1 lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2022 på 11,7 og i 2023 på 11,3 samt i 2024 på 11,0.

Fraflyttende lejere perioden 01.10.2023 – 30.09.2024 betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Lejerne, der fraflyttede i perioden 01.10.2023 – 30.09.2024 har i gennemsnit en bo-periode er på 7 år. Korteste gennemsnitlige bo-periode er i afd. 134-0 med 3½ år, og den længste i afd. 766-0 med 14½ år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering om "sager" i organisationen

Som det er normalt for organisationen, er der ikke er mange husordenssager, og antallet ligger i denne periode på i alt 13 sager (mod sidste år 18 sager).

Husordenklagerne omhandler mange forskellige forhold, såsom husdyr, støj (3 sager), lugt/affald, ødelæggelse/hærværk (1 sag), chikane (2 sager), aggressiv adfærd (1 sag) samt klager over andre beboere om bl.a. manglende vedligehold af have og parkering af campingvogn mv.

Vi har i perioden modtaget 4 fraflytterklager; 3 blev afvist, og der blev givet dekort på den sidste. En sag blev behandlet af organisationens advokat i Beboerklagenævnet.

Der har ikke været forbrugssager i perioden.

Efter regnskabsafslutning den 30. september 2024 er der opstået disse 3 nye beboerklagenævnsager:

- Afd. 154-0: En sag om råderet i en carport, hvor Beboerklagenævnet afviste sagen.
- Afd. 285-0: En husordenssag omkring parkering i strid med husordenen. Beboeren fik her en advarsel af Beboerklagenævnet.
- Afd. 914-0: En sag om mangler ved lejemålet, hvor Beboerklagenævnet pt. vil træffe en selvstændig afgørelse omkring deres kompetence.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering om Arbejdsmarkedets Feriefond

Som godkendt på organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Køge Bugt den 21. februar 2024 fortsætter ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering om ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingssevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering fra Bygge- og udviklingsafdelingen

Afd. 285-0 - Ringen:

Forhandling med rådgiver pågår stadig. Tidsperspektiv for afklaring uklart.

Det blev drøftet, om der skulle ske en ændring i byggeudvalget. Fra organisationen deltager Johnny, Matthias og Henrik fortsat. Afdelingsbestyrelsen mangler at udpege 1-2 medlemmer til byggeudvalget. Administrationen tager fat i afdelingsbestyrelsen for at få navne på eventuelle medlemmer.

Afd. 277-0 Mølleparken:

Udbud og licitation er afsluttet og tilbud indhentet i januar. Forventet vindende tilbudsgiver forventes offentliggjort start februar efter godkendt indstilling fra rådgiver.

Tidsplan følges og anlægsøkonomi er overholdt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**4) Afdelingerne under Lejerbo Køge Bugt****4.1. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for perioden 01/10 2023 til 30/09 2024**

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæg- gelser	Revisionsbemærkninger
134-0 - Rækkehusene	132.863	265.691	1.002.953	Årets resultat blev et overskud på kr. 132.863, 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 forsikringer samt korrektioner vedr. tidligere år.
134-1 - Vaskeriet, Østre Sandmarksvej	0	0	458.859	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
134-2 - Strandvænget	305.551	305.250	657.575	Årets resultat blev et overskud på kr. 305.551, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse, diverse udgifter samt korrektioner vedr. tidligere år. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift og renholdelse.
154-0 - Søparken	3.188.354	892.814	11.524.961	Årets resultat blev et overskud på kr. 3.188.354, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets resultat fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, særlige aktiviteter og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation og forsikringer.

224-0 - Østre Sandmarksvej	114.134	305.586	2.407.371	Årets resultat blev et overskud på kr. 114.134, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til nettokapitalsudgifter, renovation og forsikringer.
277-0 - Mølleparken	333.583	333.273	2.477.377	Årets resultat blev et overskud på kr. 333.583, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, forsikringer og drift af fællesvaskeri.
277-1 - Nørre Boulevard	56.085	62.000	181.985	Årets resultat blev et overskud på kr. 56.085, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
285-0 - Ringen	502.936	1.032.062	6.811.523	Årets resultat blev et overskud på kr. 502.936, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt drift af møde- og selskabslokaler og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renovation, forsikringer og drift af fællesvaskeri.
686-0 - Ølby	83.807	15.417	1.090.852	Årets resultat blev et overskud på kr. 83.807, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation.
687-0 - Smedegården	289.829	442.070	1.629.915	Årets resultat blev et overskud på kr. 289.829, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, målerpasning, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift, renholdelse og drift af fællesvaskeri.
766-0 - Humlekærgård	75.319	340.302	2.313.476	Årets resultat blev et overskud på kr. 75.319, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre

				udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til forsikringer.
914-0 - Cirkelhuset	-48.351	113.078	3.224.234	Årets resultat blev et underskud på kr. -48.351, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til nettokapitaludgifter, renovation og forsikringer. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
950-0 - Fasanparken	-220.392	-441.133	767.292	Årets resultat blev et underskud på kr. -220.392 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -441.133 Underskuddet fremkommer af flere udgifter til nettokapitalsudgifter, forsikringer, og renholdelse. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og diverse udgifter.
957-0 - Fasanvangen	121.576	318.578	704.240	Årets resultat blev et overskud på kr. 121.576, 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, forsikringer og renholdelse.

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

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for alle organisationens afdelinger for perioden 01/10 2023 til 30/09 2024.

4.2. Godkendelse af budgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026

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. Alle budgetter er godkendt af afdelingsmøderne, hvor disse har været afholdt.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %	Dato for afdelingsmøderne
0134-0	Rækkehusene	Familiebolig	1.148,56	1.205,60	57,04	4,97%	13-02-2025
0134-2	Strandvænget	Familiebolig	1.136,34	1.190,54	54,20	4,77%	26-02-2025
0154-0	Søparken	Familiebolig	922,00	940,25	18,25	1,98%	30-01-2025
0224-0	Østre Sandmarksvej	Familiebolig	1.225,60	1.270,67	45,07	3,68%	11-02-2025

0224-0	Østre Sandmarksvej	Ungdomsbolig	1.302,52	1.347,71	45,19	3,47%	10-02-2025
0277-0	Mølleparken	Familiebolig	1.125,43	1.176,05	50,62	4,50%	20-02-2025
0277-1	Nørre Boulevard	Ungdomsbolig	1.125,07	1.144,33	19,26	1,71%	30-01-2025
0285-0	Ringen	Familiebolig	1.199,73	1.255,93	56,20	4,68%	13-02-2025
0285-0	Ringen	Ungdomsbolig	1.181,22	1.237,36	56,14	4,75%	30-01-2025
0686-0	Ølby	Ungdomsbolig	1.651,07	1.651,07	0,00	0,00%	27-02-2025
0687-0	Smedegården	Ungdomsbolig	1.403,08	1.416,89	13,81	0,98%	30-01-2025
0766-0	Humlekærgård	Familiebolig	1.291,06	1.340,57	49,51	3,83%	30-01-2025
0914-0	Cirkelhuset	Familiebolig	1.219,73	1.253,51	33,78	2,77%	12-02-2025
0950-0	Fasanparken	Familiebolig	1.301,50	1.351,94	50,44	3,88%	10-02-2025
0957-0	Fasanvangen	Familiebolig	1.243,27	1.279,70	36,43	2,93%	05-02-2025

Afdelingsmøderne i afdeling 134-2, 277-1, 686-0 og 687-0 blev aflyst, pga. af manglende fremmøde. Godkendelse af budget og regnskab foretages herefter af organisationsbestyrelsen for alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt.

Bestyrelsen godkendte alle afdelingsbudgetter for perioden 1/10 2025 til 30/9 2026.

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

Fremtidig opvarmning

Afdelingen har på afdelingsmødet d. 13. februar 2024, stemt om fremtidig opvarmning herunder spørgsmålet om overgang til fjernvarme.

Afdelingen har valgt at fortsætte med gas som energikilde til opvarmning.

Strømpeforing/kloak

Der arbejdes i samarbejde med rådgiver Sinuz A/S på at få udført en plan for strømpeforing af hovedkloak.

Maling af facader

Facader olieres i løbet af året.

Affaldshåndtering

Køge Kommunes ændrede affaldssortering, betyder for rækkehuse, at de skal have en ekstra beholder til glas og metal. Dette implementeres efter at afdelingsmødet d. 13. februar har besluttet at man ikke længere ønsker den foreløbige løsning, hvor der er opstillet 2 større beholdere til glas og metal.

Parkeringspladser

Der skal udføres en opgradering af parkeringspladser og fjernelse af grønne tunger.

Desuden har afdelingsmødet d. 13. februar 2024 vedtaget, at afdelingens parkeringspladser fremover skal være personlige og mærkes.

I forbindelse med opmaling af båse, vil båsene blive tildelt de enkelte lejemaal.

Hver enkelt lejer vil modtage et tillæg til lejekontrakten.

Administrationen vil fakturere afdelingen for fremadrettet administration af parkeringspladserne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Modernisering

Arbejdet omkring modernisering af fælleshuset er i gang. Rådgiver har indsat et projektoplæg til Køge Kommune. Vi afventer en byggetilladelse fra kommunen. Vi forventer at kunne få lavet et udbud i foråret og en byggestart i løbet af sommeren. Organisation har tidligere besluttet at yde støtte til moderniseringen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5. Orientering om driften i afdeling 134-2 Strandvænget (Etagehuset)

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Fjernvarme

Afdelingen vil overgå til opvarmning med fjernvarme. Køge Fjernvarme har meddelt, at man vil forsøge at få udført fjernvarme i afdelingen, i løbet af 2025.

Diverse grønne arbejder

Bed med bøgepur på haveside fjernes.
Høje træer på banesiden fjernes

Udluftning kælder

Der forsøges udført en udluftning i kælderen, så man kan få luftfugtigheden ned og slippe af med lugtgener som deraf følger.

Vinduer kælder

Vinduer i kælder udskiftes

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.6. Orientering om driften i afdeling 154-0 Søparken

Fjernvarme

Køge Fjernvarme har meddelt, at man vil forsøge at få implementeret fjernvarme i afdelingen i løbet af 2025. Vi har ikke en mere specifik tidsplan.

Modernisering af vaskeri

Vaskeriet moderniseret i form af et indvendigt vedligehold og udførelse af et nyt vaskeri (leverandør Nortec).

Diverse vedligeholdelsesarbejder

I afdelingen arbejder man bl.a. med udskiftning af defekte ruder, udskiftning af gulve, plante- og grønne arbejder

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7. Orientering om driften i afdeling 224-0 Østre Sandmarksvej

Parkeringspladser

Der udføres oprettende arbejder omkring eksisterende parkeringspladser, - etablering af lys, opretninger af lunger, udførsel af nyt slidlag opmaling af båse og eventuelt etablering ladestandere.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

Malerarbejder

Facader olieres og vinduer males 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.8. Orientering om driften i afdeling 277-0 Mølleparken

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere under renoveringsprojektet.

Udskiftning af ventilationsaggregater.

Der udskiftes ventilationsaggregater under renoveringsprojektet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Diverse vedligeholdelsesarbejder

De eksisterende kogeplader i lejemålene er udtjente, hvorfor de skiftes.

Fuger i brusenicher udskiftes.

Trappen i hallen er udtjent og skiftes.

Tæppe på gang 1. sal er udtjent. Der skiftes til linoleum.

Der udføres nye lamper m. automatisk tænd-/sluk-automatik i hall.

Der udskiftes vand- og varmemålere i løbet af året.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.10. Orientering om driften i afdeling 285-0 Ringen

Bredbånd

Afdelingen har lavet en forlængelse af den eksisterende aftale med DKTV om levering af bredbånd, på afdelingens eget pds-net. Aftalen løber 4 år.

Indeklima og skimmel

Afdelingen har 4 lejemål i tomgang.

Det kan ikke udelukkes at flere kommer til.

Der er i afdelingens vedligeholdelsesplan hensat til udbedring og sanering efter mindre skimmelsager.

Drift og vedligehold.

Afdelingen udfører nye porte på maskinhus.

Syge og/eller dårligt træer fældes og der genplantes.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.11. Orientering om driften i afdeling 686-0 Ølby

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Bredbånd

Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 200t til etablering af nyt fiberanlæg i 2026/27.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

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

Storskrald

Planen omkring et projekt på en ny og større storskraldsgård er forsinket, da vi ikke er helt enige med den anden part i ejerforeningen.

Behovet kommer efter et krav fra Køge Kommune som ikke vil afhente storskrald under de nuværende forhold, hvor afstanden mellem storskraldsgård og standsnings-/parkeringsforhold er for stor.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.13. Orientering om driften i afdeling 687-0 Smedegården

Der er ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Bredbånd

Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 450t til etablering af nyt fiberanlæg i 2026/27.

Vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i 2025.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.14. Orientering om driften i afdeling 766-0 Humlekærgård

Affaldshåndtering

Køge Kommunes ændrede affaldssortering, betyder for rækkehuse, at de skal have en ekstra beholder til glas og metal.

I Humlekærgaard har man, i samarbejde med Køge Kommune, valgt at opstille 2 større beholdere centralt i afdelingen på affaldsøer, til glas og metal.

De to affaldsøer har været midlertidigt etablerede, men vil, efter at Køge Fjernvarme er færdig med at grave, blive gjort permanente.

Bredbånd

Der er ikke nogen nemme eller økonomiske løsninger på nyt bredbånds-/fiberanlæg til afdelingen. Vi har i afdelingens vedligeholdelsesplan afsat 950t til etablering af nyt fiberanlæg i 2035. Et alternativ kan være at overgå til trådløs bredbånd som mange lejere efterhånden har gode erfaringer med.

Fjernvarme

Køge fjernvarme er færdig med at udføre fjernvarmerør i terræn. Vi afventer en tidsplan for de arbejder der skal udføres i de enkelte lejemaal.

Diverse vedligeholdelsesarbejder

Der udføres TV-inspektion af afløb, maling af døre og vinduer samt klipping af hække.

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.15. Orientering om driften i afdeling 914-0 Cirkelhuset

Etablering af fjernvarme

Køge Fjernvarme er færdige med at etablere fjernvarme i afdelingen.

Ladestander

Der er nu i afdelingen etableret en enkelt ladestander med dobbelt udtag (2 ladepladser). Ladestanderen er leveret og udført af leverandøren Nortec.

Diverse vedligehold

Der udføres vedligehold af legepladsudstyr, gitter i galvaniseret stål til cykeloverdækning ved nummer 8 samt coating af indvendigt i elevatortårne bund.

Personale

På ejendomskontoret er der i fællesdriften skåret ned på bemanningen med 1 medarbejder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.16. Orientering om driften i afdeling 950-0 Fasanparken

Der er pt. ingen afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Lækager fra stigstreng

Afdelingen har oplevet flere lækager fra stigstreng.

Lækagerne skyldes formentlig tæring som følge af galvanisk tæring.

Denne fejl kan være udbredt i begge blokke, mange steder, hvorfor den kun vanskeligt at kan udbedres.

Udskiftning vand- og varmemålere

Der udskiftes vand- og varmemålere i løbet af året.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.17. Orientering om driften i afdeling 957-0 Fasanvangen

Diverse vedligehold

Der udføres maling af skure og hegn.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Eventuelt

Birgitte spurgte, hvad en hastesag er, når det drejer sig om f.eks. et løbende toilet eller en manglende vandhane. Der var en drøftelse af, hvor lang tid man kan forvente at vente på, at en given opgave bliver udført. Det blev aftalt, at den enkelte afdeling gennemgår deres ordning med Belfor med varmemesteren og foretager eventuel justering af udkaldskriterierne.

Benthe efterspurgte en akutliste til den enkelte afdeling, hvis der er forhold, som kræver tilkald af vvs, elektriker eller anden håndværker. Thor forklarede, at det er den enkelte afdeling, der bestemmer, om de vil have en ordning med Belfor, hvorfor det skal drøftes i hver enkelt afdeling.

Henrik foreslog, at akutlisten og udkaldskriterierne skal være tilgængelige på de enkelte afdelingers hjemmesider.

Benthe spurgte, om udlejningsaftalen for Ishøj Kommune var godkendt, hertil svarede Johnny, at aftalen var godkendt på organisationens møde i december 2024. Derefter blev det nødvendigt med en ekstra godkendelse af en tillægsaftale i januar 2025, som ligeledes blev godkendt af organisationen. Der udestår nu en afklaring af datagrundlaget mellem Ishøj Kommune og Lejerbos udlejningsafdeling, førend ventelisten kan overgå til Lejerbo.

Kommende møder blev aftalt:

Den 21. maj kl. 17.00 i Søparken

Den 8. september kl. 17.00 i Søparken

Den 3. december kl. 17.00 på Bossa Nova for både organisationsbestyrelsen og suppleanter (mødedato rettet fra 1. december, da Bossa Nova er lukket om mandagen)

Den 25. februar 2026 afholdes organisationsbestyrelsesmøde kl. 15.00 og repræsentantskabsmøde kl. 17.00 med efterfølgende middag.

Johnny takkede for et godt møde.

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 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: 217.71.xxx.xxx

2025-03-04 16:47:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter