

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

Afbud: Ingen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 21. maj 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	904
2.	Godkendelsespunkter	904
2.1.	Godkendelse af kataloger, afdeling 957-0 Fasanvangen	904
2.2.	Godkendelse af råderetskatalog, afd. 285-0 Ringen	904
2.3.	Godkendelse af BAA - afdeling 285-0 Ringen	904
2.4.	Godkendelse af udbud af trappevask og indkøb af hårde hvidevarer	904
3.	Orienteringspunkter	905
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	905
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen	905
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	905
3.3.1.	Orientering om fjernvarme	905
3.3.2.	Orientering om ansøgning via Realdania	905
3.3.3.	Orientering om rammeaftale for udlejning i Køge Kommune	906
3.3.4.	Orientering om fraflytninger via AlmenIndkøb	906
3.3.5.	Orientering om gruppe for styrket samarbejde om psykisk sårbare borgere	906
3.3.6.	Orientering om afdeling 950-0 Fasanparken	906
3.3.7.	Orientering om 134-1 - Renovering af Fælleshus	906
3.4.	Orientering fra Byg.....	907
3.4.1.	Afdeling 285-0 - Ringen	907
3.4.2.	Afdeling 277-0 - Mølleparken.....	907
3.	Eventuelt	907

Penneo dokumentnøgle: W1NGS-W1JC2-L376L-KVD8C-B0R12-X4P5M

1. Velkomst

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af kataloger, afdeling 957-0 Fasanvangen

Afdelingsbestyrelsen har på afdelingsmøde den 5. februar 2025 godkendt ændret råderetskatalog samt vedligeholdelsesreglement. Disse dokumenter bedes godkendt af organisationen.

Bilag: Råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement.

Bestyrelsen godkendte råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement for afdeling 957-0 Fasanvangen.

2.2. Godkendelse af råderetskatalog, afd. 285-0 Ringen

Afdelingsbestyrelsen har på afdelingsmøde den 5. februar 2025 godkendt ændret råderetskatalog, dog uden at der indgår vedligeholdelsestillæg på havelåger. Dokument bedes godkendt af organisationen.

Bilag: Råderetskatalog maj 2025 og juli 2024.

Bestyrelsen godkendte råderetskatalog for afdeling 285-0 Ringen.

2.3. Godkendelse af BAA - afdeling 285-0 Ringen

I forbindelse med helhedsplanen i afdeling 285-0 Ringen, skal organisationen behandle BAA for projektet, se vedhæftede **8 bilag**.

Bestyrelsen godkendte BAA for afdeling 285-0 Ringen – helhedsplan.

2.4. Godkendelse af udbud af trappevask og indkøb af hårde hvidevarer

AlmenIndkøb har opgjort den samlede økonomi over 4 år for trappevask samt indkøb af hårde hvidevarer i alle Lejerbos organisationer. I Lejerbo Køge Bugt udgør den samlede værdi for trappevask ca. 2,3 mio. kr. ekskl. moms og for indkøb af hårde hvidevarer ca. 3,6 mio. kr. Det betyder, at Lejerbo Køge Bugt er EU-udbudspligtig og derfor skal tage stilling til, hvorledes udbud skal foretages fremadrettet.

Udbud kan enten foretages i ét samlet udbud for alle afdelinger eller i delaftaler, som evt. følger varmemesterordning. Uagtet om der vælges ét samlet udbud eller i delaftaler, skal det foretages som et EU-udbud, hvorfor anbefalingen er at anvende AlmenIndkøb til opgaven for at spare udgiften til advokatbistand.

Bestyrelsen godkendte at anvende AlmenIndkøb til opgaven om udbud af trappevask og indkøb af hårde hvidevarer for Lejerbo Køge Bugt.

Udbud for trappevaske ønskes opdelt i tre delaftaler – én pr. varmemesterordning.

Udbud for hårde hvidevarer ønskes udført for hele organisationen samlet.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny berettede om et møde med grundejerforeningerne ved Humlekærgård, der har været afholdt for se på den fremtidige fordeling af udgifter i området. Køge Kommune stiller advokat til rådighed til udarbejdelse af dokumenter mm.

Der har været en sag i Beboerklagenævnet om boligareal, og sagen er afvist, da nævnet ikke har beslutningskompetencen.

Der har været møde i den boligsociale helhedsplan, hvor der skete godkendelse af prækvalifikationen. I den nye helhedsplan udvides området til at dække Herfølge og Borup med de samme ressourcer. Der forsøges med en fremskudt indsats i de to områder, for at se om det giver den ønskede effekt.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen

Johnny fortalte om det netop overståede Landsrepræsentantskabsmøde, hvor sammenlægningen med DAB blev godkendt. Forløbet op til sammenlægningen, har været meget gnidningsfrit og uden de store udfordringer.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om fjernvarme

Nedenfor en kort status på fjernvarme i det enkelte afdelinger:

- Afdeling 134-0: Afdelingen har besluttet sig for ikke at overgå til fjernvarme.
- Afdeling 134-2: Gravearbejde og nedlægning af rør i jord er under udførelse.
- Afdeling 154-0: Gravearbejde og nedlægning af rør i jord er under udførelse. Tidsplan følges.
- Afdeling 766-0 Gravearbejde og nedlægning af rør i jord er udført. De indvendige arbejder er under udførelse.
- Afdeling 914-0: Etablering af fjernvarme er udført.

3.3.2. 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 766-0 Humlekærgård og 914-0 Cirkelhuset søgte begge i første ansøgningsrunde men fik afslag.

I anden ansøgningsrunde har afdeling 766-0 Humlekærgård søgt igen. Vi forventer at få et svar fra Realdania i løbet af sommeren.

3.3.3. Orientering om rammeaftale for udlejning i Køge Kommune

Rammeaftalen for udlejning er i kraft, og der er planlagt løbende opfølgingsmøder mellem Køge Kommune og boligselskaberne i aftaleperioden. I forbindelse med den nye rammeaftale er det besluttet, at der oprettes et alment Boligforum, hvor organisationsformand Johnny Jensen og forretningsfører Jeannette M. Larsen deltager i første møde den 20. august 2025.

Udover alment Boligforum deltager Jeannette i arbejdsgruppen "Styrket samarbejde om sårbare borgere i boligområder i Køge". Arbejdsgruppen er i gang med at identificere indsatsområder for det kommende år, og der vil blive afleveret fra arbejdsgruppen på Boligforum i august måned.

3.3.4. Orientering om fraflytninger via AlmenIndkøb

Administrationen har undersøgt, hvor meget der er sparet på udgifterne til fraflytninger i organisationen. Den forventede besparelse ved indgåelse af aftalen via AlmenIndkøb var ca. 200.000 kr. årligt, og den realiserede besparelse efter 2,5 år udgør ca. 700.000 kr. i alt, hvilket er bedre end forventet. Se **bilag** til punktet.

3.3.5. Orientering om gruppe for styrket samarbejde om psykisk sårbare borgere

Forretningsfører Jeannette M. Larsen deltager i arbejdsgruppen, som er nedsat, jf. den gældende Rammeaftale for udlejning i Køge Kommune. Gruppen er i opstartsfasen, og har netop godkendt kommissorium samt defineret tre indsatsområder. De tre indsatsområder er:

1. Samarbejde og koordinering
 - Tættere samarbejde og kommunikation
 - Formaliserede samarbejder og klare retningslinjer
2. Tidlig indsats og forebyggelse
 - Tidlig indsats og forebyggelse af mistvivl og konflikter
 - Ønske om større rummelighed og støtte til psykisk syge og sårbare
3. Indsigt og inddragelse
 - Viden og data om målgruppen
 - Beboerinddragelse

3.3.6. Orientering om afdeling 950-0 Fasanparken

Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse på sidste afdelingsmøde. Der har været tre henvendelser om valg af en afdelingsbestyrelse, og de er blevet bedt om at henvende sig til administrationen med et ønske om et E.O. afdelingsmøde med valg af ny bestyrelse, hvis de mener, der er en gruppe, som vil stille op til valg.

3.3.7. Orientering om 134-1 - Renovering af Fælleshus

Vores rådgiver, Jacob Nørløv, har på sidste byggemøde gjort os opmærksom på, at han mener, at omkostningerne til den planlagte renovering, kan blive for høje, ift. anlægsbudget. Dette mener han på baggrund af indhentninger af de nuværende priser på arbejdsløn, materialer etc.

Vi har på sidste byggemøde aftalt, at vi gennemfører udbuddet, der er sat i gang.

Hvis de indhentede priser bliver for høje ift. budget, vil vi finde de nødvendige besparelser. Et af forslagene kunne være at spare den nye overdækkede gård væk. Se vedhæftet **bilag**.

Der er også den mulighed, at byggeudvalget vil spørge om, hvorvidt der kan findes mulighed for at finde en finansiering af de ekstra omkostninger, eksempelvis i form af udvidelse af låneramme. Dette vil blive behandlet på et senere organisationsbestyrelsesmøde, når tilbudspriserne er kendte.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg

3.4.1. Afdeling 285-0 - Ringen

Renovering:

Der har været afholdt nyt møde med rådgiver i forhold til opstart af projektet igen. Dette vil i første omgang være udførelse af de sidste undersøgelser efterspurgt af Landsbyggefonden samt udførelse af 4 prøveboliger. Økonomi og proces herfor er ved at blive afklaret. Tidsperspektiv for afklaring uklar.

3.4.2. Afdeling 277-0 - Mølleparken

Renovering:

Hovedstadens Bygningsentreprise (HB) er vindende tilbudsgiver og mobilisering af byggeplads pågår. Infoaften for beboerne er planlagt og BU er præsenteret for HB samt videre proces.

Tidsplan følges og anlægsøkonomi er overholdt.

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

Birgitte spurgte, om der kommer et kursus til ejendomsfunktionærerne i brugen af fjernvarme, så de kan hjælpe beboerne med de mest almindelige ting. Jeannette vil tage det med retur til driftschefen, som vil kontakte fjernvarmen, for at høre nærmere.

Bente fra Ishøj spurgte om ordningen med SSG stadig er i brug. Der var tvivl i afdelingen om den information, som beboerne har, og om den fortsat var gældende. Jeannette vil foranledige, at der udsendes en ny beboerinformation om Belfor.

Bente fra Ishøj nævnte, at der har været udfordringer med at danne et vejlaug. Jeannette supplerede med, at der havde været inviteret til møde, men at Netto ikke ønskede at deltage. Administrationen vil forsøge at skabe kontakt igen.

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

På vegne af: Lejerbo Køge Bugt

Serienummer: fb8e3e3a-1dda-4c76-9a32-29e7aaaf6b04

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-08-03 17:26:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.