

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

Afbud: Ingen.

REFRAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 8. september 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	910
2.	Godkendelsespunkter	910
2.1.	Godkendelse af boligsocial helhedsplan 2025-2029	910
2.2.	Godkendelse af budgetstrategi	910
2.3.	Godkendelse af hjemtagelse af pristillæg på solcelleanlæg Afd. 957-0	910
2.4.	Godkendelse af genudbud på istandsættelse af fraflytningslejemål via AlmenIndkøb	911
2.5.	Godkendelse af mulige løsninger for renovering i afdeling 277-0 - Mølleparken	911
2.6.	Udpegning af yderligere 1 landsrepræsentantskabsmedlem	912
3.	Orienteringspunkter	913
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	913
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen	913
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen	913
3.3.1.	Orientering om afdeling 134-1 - Renovering af Fælleshus	913
3.3.2.	Orientering om personalesituationen i Lejerbo Køge Bugt	913
3.3.3.	Orientering om den grønne kile (Køge Nord)	914
3.3.4.	Orientering om ny lovændring om kameraparkering	914
3.3.5.	Orientering om nye regler for TV-overvågning og opholdsforbud	914
3.4.	Orientering fra Byg	915
3.4.1.	Orientering om afdeling 285-0 - Ringen	915
3.	Eventuelt	915

1. Velkomst

Johnny bød velkommen.

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af boligsocial helhedsplan 2025-2029

Den 18. august 2025 har Landsbyggefonden kvitteret for ansøgning om prækvalifikation til boligsocial indsats i Køge 2026, hvori afdeling 154-0 Søparken indgår. Fondens forventede sagsbehandlingstid er 4-6 uger, hvorefter vi kender et eventuelt tilsagn mere i detaljen.

Det er forsøgt at udvide den boligsociale indsats til også at vedrøre afdeling 914-0 Cirkelhuset og 766-0 Humlekærgård, p.g.a. deres beliggenhed. Det er imidlertid afvist af Landsbyggefonden, da afdelingernes beboermæssige sammensætning er for god til en indsats.

Det foreløbige udkast til afdeling 154-0 Søparken ligger på niveau med tidligere år 134.673 kr. pr. år – i alt 538.693 kr. i de 4 år indsatsen vedrører. Når der foreligger svar fra Landsbyggefonden på ansøgningen om prækvalifikation, kan der ske mindre justeringer.

Bestyrelsen godkendte, at afdeling 154-0 Søparken deltager i den boligsociale helhedsplan i Køge for perioden 2026-29 til en samlet pris af 538.693 kr.

2.2. Godkendelse af budgetstrategi

Budgetstrategien for afdelingerne; alle kører stort efter planen, og det er nu på tide, at vi i organisationen kigger på vores henlæggelser, så vi sikrer, at der er penge til at udføre diverse arbejder i fremtiden. **Bilag** til punktet eftersendes hurtigst muligt.

Bestyrelsen godkendte budgetstrategien for henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

2.3. Godkendelse af hjemtagelse af pristillæg på solcelleanlæg Afd. 957-0

Hvert enkelt rækkehus i afdelingen er udstyret med et solcelleanlæg. Som lejer er det muligt at ansøge energistyrelsen om at få overdraget pristillægget (værdien af merproduktion ift. forbrug) ved solcelleproduktionen.

Der er flere forskellige udfordringer omkring håndteringen af overdragelse af pristillæg til lejer.

Administrationen anbefaler, at pristillæggene generelt tages tilbage til afdelingen, således at den eventuelle værdi af en merproduktion fra solcelleanlæg samt en eventuelt refundering/kompensation for samme bogføres i afdelingen på kontoen for fælles energi/el. Se **bilag** til punktet.

Bestyrelsen godkendte forslaget om at hjemtage pristillægget for merproduktion fra individuelle solcelleanlæg til bogføring i afdeling 957-0 Fasanvangen.

2.4. Godkendelse af genudbud på istandsættelse af fraflytningslejemål 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.

Afdelingens realiserede besparelse efter 2½ år udgjorde ca. 700.000 kr. i alt, hvilket er bedre end forventet. For fraflytterne medførte udgifterne til fraflytning en stigning på ca. 190.000 kr. i alt. Nettobesparelsen for afdeling og fraflyttere var ca. 510.000 kr.

Antallet af fraflytninger i 2½ år før og efter indgåelse af aftalen med Almenindkøb var stort set det samme (313 fraflytninger før og 311 fraflytning efter). Se **bilag** til punktet.

Vores rammeaftale med Almenindkøb vedr. istandsættelse fra fraflytningsboliger står til at udløbe i juni 2026. Organisationens omsætning på istandsættelse af fraflytningsboliger er ca. 8.5 mio. kr. over 4 år. Beløbet overstiger væsentligt kriteriet for et EU-udbud.

Da den nuværende rammeaftale på istandsættelse af fraflytningsboliger allerede har været forlænget to gange, kan den ikke forlænges yderligere.

Vi tilbydes af AlmenIndkøb at gå med i et nyt udbud på istandsættelse af fraflytningsboliger. Den nye aftale skal starte juli 2026.

Det er uden beregning for organisationen at deltage i det nye fraflytningsudbud.

Bestyrelsen godkendte genudbud af fraflytningslejemål via AlmenIndkøb.

2.5. Godkendelse af mulige løsninger for renovering i afdeling 277-0 - Mølleparken

Renoveringen er påbegyndt, hvor udskiftning af tag og vinduer mm. forløber som planlagt. Der har været udfordringer hen over sommerferien i forhold til VVS-delen af projektet. Der har været fremsendt krav om ekstrabetaling på en lang række områder. Det har vist sig, at standen på koblingsledninger på stigstrengene er værre end først antaget. Der er ydermere uenigheder, når det gælder udskiftning af faldstammer.

Hvilke muligheder har rådgiver anbefalet for at få problemerne vedr. VVS-delen af projektet løst.

- At undlade at skifte faldstammer og stigstreng og gennemføre disse opgaver på et senere tidspunkt (at udtage stort set hele VVS-delen af projektet bortset fra de vandrette forsyningsledninger).
- Som ekstraarbejder, at skifte koblings- og stikledninger samt undlade at skifte faldstammer (at udføre et helt VVS-projekt bortset fra faldstammer, som må vente med at blive udført).
- Som ekstraarbejder, at udskifte koblings- og stikledninger til projektet (at få udføre et helt VVS-projekt).

Det er nødvendigt at få drøftet ovenstående muligheder samt tilhørende økonomi. På mødet vil projektets status i form af stade på økonomi og tidsplan blive gennemgået. Vi vil forsøge at fremskaffe tilhørende økonomi og priser til mødet.

Forventet tidsplan:

2. kvartal 2026: Forventet afslutning af renoverings- og byggearbejder.

Bestyrelsen drøftede punkterne om VVS-problematikken og finansiering af en eventuel fordyrelse af projektet og besluttede at godkende løsningen:

- **Som ekstraarbejder, at skifte koblings- og stikledninger samt undlade at skifte faldstammer (at udføre et helt VVS-projekt bortset fra faldstammer, som må vente med at blive udført).**

Finansiering af ekstraarbejder og merkomkostninger (ca. 1.5 mio.) er fundet i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Organisationen støtter afdelingens ønske om at renovere faldstammer i form af relining (sprøjtemetode) efter at nuværende renovering er afsluttet og bemærker, at omkostninger til et sådan nyt projekt er afsat i afdelingens vedligeholdelsesplan.

2.6. Udpegning af yderligere 1 landsrepræsentantskabsmedlem

På regnskabsmødet den 26. februar 2025 blev følgende 3 medlemmer valgt landsrepræsentantskabet: Matthias Hansen, Henrik Nielsen og Gitte Nielsen samt Louise Trusbak og Birgitte K. Nielsen som suppleanter i tilfælde af et medlems fravær.

På landsrepræsentantskabsmøde i Lejerbo den 19. maj 2025 godkendte forsamlingen en sammenlægning af administrationsorganisationerne DAB og Lejerbo – og med virkning pr. 1/6 2025.

Sammen med godkendelsen af sammenlægningen blev også godkendt nye vedtægter for DAB-Lejerbo.

Jfr. vedtægternes kapitel 3, § 6, stk. 2 fremgår, at hvert medlem er repræsenteret med to landsrepræsentantskabsmedlemmer for de første 500 boliger og yderligere et landsrepræsentantskabsmedlem pr. påbegyndt yderligere 200 boliger.

Jfr. vedtægternes § 6, stk. 4. står der, at boligorganisationer med op til og med 500 boliger udpeger boligorganisationens bestyrelse af sin midte to repræsentanter. I boligorganisationer med flere end 500 boliger udpeges øvrige landsrepræsentantskabsmedlemmer af enten medlemmets repræsentantskab eller af medlemmets bestyrelse.

For Lejerbo Køge Bugt betyder det, at I fra at være repræsenteret med 3 personer, nu kan udpege 4 repræsentanter til landsrepræsentantskabet.

Samtidig oplyses det, at det af sammenlægningsaftalen var forudsætningen, at hovedbestyrelsens valgperiode forlænges med 1 år, så der først er valg til hovedbestyrelsen i 2026.

Parallelt med sammenlægningsaftalen har hovedbestyrelsen DAB-Lejerbo på deres første møde den 17. juni 2025 godkendt, at perioden for de udpegede til medlemsorganisationers bestyrelse ligeledes forlænges.

Vi skal derfor meddele jer, at valgperioden for de af hovedbestyrelsen udpegede repræsentanter til jeres organisation, forlænges med 1 år og tages op igen til behandling i hovedbestyrelsen i juni 2026.

Bestyrelsen udpegede 1 yderligere landsrepræsentantskabsmedlem: Benthe Larsen.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Formandens orientering blev mundtligt fremlagt på mødet og omhandlede bl.a. nummerpladescanning, TV-overvågning, ladestandere, det boligsociale arbejde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen

Formanden orienterede mundtligt på mødet omkring arbejdet i hovedbestyrelsen herunder status for sammenlægningen mellem DAB og Lejerbo.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om afdeling 134-1 - Renovering af Fælleshus

Vi har tidligere orienteret OB om, at vi er bekymrede for, om tilbudspriserne ved licitation, kan blive for høje ift. vores budget, samt at det kan blive nødvendigt at foretage besparelser i projektet eksempelvis ved spare den nye overdækkede gård væk.

Vi afventer resultatet af licitation, som afholdes primo oktober 2025. Byggeperioden ventes at løbe fra uge 42 i 2025 til uge 24 i 2026. Vi indkalder til byggeudvalgs møde umiddelbart efter licitation.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.2. Orientering om personalesituationen i Lejerbo Køge Bugt

Vi har ansat to nye varmemestre til Lejerbo Køge Bugt.

I afdeling 134-0 m.fl. har vi ansat Tommy Nielsen, der starter d. 1. oktober 2025. Tommy arbejder i dag i et konkurrerende boligselskab. Tommy er 55 år, har en baggrund som leder og er bosiddende i Køge.

I afdeling 154 m.fl. har vi ansat Henrik Larsen, der starter d. 1. oktober 2025. Henrik arbejder i dag i et konkurrerende boligselskab. Han er 50 år, har en baggrund som leder og bor i Stenløse.

Vores elev i organisationen, Alexander Petersen, er snart færdiguddannet som ejendomsservicetekniker. Han er færdig d. 12. december 2025. Derefter vil Alexander være ansat i organisationen i 3 måneder. Ansættelsen efter afslutning af elevforløbet er aftalt i elevaftalen.

Alexander er meget afholdt både blandt kollegaer og beboere. Han er en dygtig ung mand, som har klaret sig rigtig godt på skolen og i praktik på i vores drift. Alt i alt har uddannelsesforløbet været en succes. Organisationens har hjulpet med at få uddannet faglært personale og har

været med til at løfte en samfundsopgave. I organisationen har vi haft god gavn af Alexanders arbejdskraft.

Organisationen bør overveje at igangsætte et nyt elevforløb, så vi kontinuerligt har en elev under uddannelse i Lejerbo Køge Bugt. Se **bilag** til punktet.

Bestyrelsen drøftede punktet om igangsættelse af et nyt elevforløb og tog orienteringen til efterretning.

3.3.3. Orientering om den grønne kile (Køge Nord)

Den 29. april 2025 havde Køge Kommune indkaldt til fælles orienteringsmøde med henvisning til lokalplan 2-33 ved Humlekærgård. En lokalplan, der kræver etablering af grundejerforeninger og flere vejlaug i området, som skal forestå vedligeholdelse og drift af private fællesveje og stier, samt grønne sluser og andre fællesanlæg.

På dette møde blev det besluttet, at kommunen skulle indkalde til besigtigelse af det grønne areal F3 i lokalplanen, der er placeret mellem Munkekærgård og Humlekærgård.

Formålet med besigtigelsen skulle være at aftale, at vedligeholdelsesniveauet af beplantningen inden vedligeholdelsen af det grønne areal skulle overdrages til grundejerforeningerne.

Besigtigelsen var planlagt til at finde sted tirsdag den 2. september. Besigtigelsen er den 29. august 2025 blevet udsat af Køge Kommune til et senere tidspunkt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.4. Orientering om ny lovændring om kameraparkering

Kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter.

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om nye regler for TV-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at

bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "et tryghedsskabende opholdsforbud". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg

3.4.1. Orientering om afdeling 285-0 - Ringen

Økonomi og igangsætning af sidste undersøgelse godkendt i organisationen.

Der har været afholdt opstartsmøde med rådgivere d. 25. august med den nye projektleder fra Arkitema/COWI, Nirmeen El-Bacha.

Der er indkaldt til byggeudvalgsmøde d. 3. oktober. Umiddelbart herefter forventes undersøgelserne (Fase 1B) igangsat.

En af de første opgaver, der skal igangsættes, er indeklimateundersøgelse i alle lejemål beliggende i stueetage. Denne opgave har været et krav fra Landsbyggefonden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Eventuelt

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: 152.115.xxx.xxx

2025-09-22 09:05:37 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.