

Deltagere: Formand Johnny Jensen, næstformand Matthias Hansen, bestyrelsesmedlemmer Gitte Nielsen, Birgitte K. Nielsen, Henrik Nielsen, Louise Bech Trusbak og Benthe Larsen samt suppleanter Linda Norup, Sussie Sørensen, Karina Carlsen, Morten Carlsen, Simone Bruun og Flemming C. Petri.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Onsdag, den 3. december 2025

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst	917
2.	Godkendelsespunkter	917
2.1.	Godkendelse af udbud trappevask	917
2.2.	Godkendelse og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler	917
2.3.	Godkendelse af håndtering af handicappladser	918
3.	Orienteringspunkter	918
3.1.	Orientering fra formanden v/Johnny Jensen	918
3.2.	Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen	918
3.3.	Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen.....	919
3.3.1.	Orientering om Boligsocial helhedsplan 2026-2029	919
3.3.2.	Orientering om områdevandring 8. september 2025 Køge Nord	920
3.3.3.	Orientering om personalesituationen i Lejerbo Køge Bugt.....	920
3.3.4.	Orientering om den grønne kile (Køge Nord) fortsat	920
3.3.5.	Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater	921
3.3.6.	Orientering om renovering af afdeling 134-1 Fælleshus	922
3.4.	Orientering fra Byg.....	923
4.	Eventuelt	923

1. Velkomst

Johnny bød velkommen til det årlige julemøde, hvor også suppleanter var inviteret med.

2. Godkendelsespunkter

2.1. Godkendelse af udbud trappevask

I Køge har vi en omsætning på trappevask på ca. 2.2 mio. kr. og dermed væsentligt over tærskelværdien for serviceydelser.

Lejerbo Køge Bugt er pligtig til at udbyde trappevask i hele organisationen, og hvorvidt dette skal ske via delaftaler, skal afklares med AlmenIndkøb. Administrationen anbefaler, at organisationen afventer et mere komplet beslutningsmateriale.

Bestyrelsen godkendte at udbud af trappevask skal foretages via AlmenIndkøb, dog afhængig af en endelige afklaring fra administrationen omkring eventuel brug af delaftaler.

2.2. Godkendelse og drøftelse af ændring af karenstid og bytteregler

I forbindelse med ændringen i kontanthjælpsreformen kan nogle af vores beboere blive ramt så økonomisk hårdt, at det ikke er muligt for dem at blive i deres nuværende bolig.

Det er organisationsbestyrelsen, som kan beslutte eventuelle lempelser i forhold til beboere, som bliver økonomisk ramt. Administrationen ser to muligheder for at hjælpe vores beboere til en billigere bolig, som hurtigt kan iværksættes.

- a) Organisationen har tidligere besluttet, at der skal være en karenstid på 2 år, før det er muligt at flytte via den interne venteliste. Denne beslutning gælder alle afdelinger i Lejerbo Køge Bugt.

Organisationen **kan** vælge at nedsætte eller helt fjerne karenstiden til en ny bolig, og give beboerne mulighed for at bytte til en billigere bolig. Det anbefales, at det udelukkende gælder ved flytning til billigere bolig for at understøtte, at det er hjælp til de mest trængende.

- b) Alle boliglejere har retten til at bytte bolig, dog først efter en boperiode på minimum 3 år. Organisationen **kan** vælge at nedsætte eller helt fjerne den tidsmæssige begrænsning i de tilfælde, hvor der er tale om bytte til en billigere bolig.

Bestyrelsen godkendte en ændring af karenstid ved flytning via den interne venteliste, mens den tidsmæssige begrænsning ved bytte blev fastholdt som nedenfor beskrevet:

- a) **Organisationen besluttede at nedsætte karenstiden til en ny bolig til 3 måneder, og give beboerne mulighed for at flytte til en billigere bolig. Beslutningen gælder alene flytning til billigere bolig, hvis lejer kan fremvise bevis for at være ramt af kontanthjælpsreformen.**
- b) **Organisationen besluttede at bibeholde den tidsmæssige begrænsning i boperiode til 3 år for bytte af bolig.**

2.3. Godkendelse af håndtering af handicappladser

På regnskabsmødet den 21. februar 2022 blev følgende godkendt:

"Det blev herefter besluttet, at kun deciderede invalidebiler (ombygget) giver ret til handicapplads, under forudsætning af at der er udstedt et handicapskilt fra kommunen. Denne ret gives kun under hensyntagen til det samlede antal p-pladser, især i de små afdelinger. Kørestol- og rollator giver handicapplads. Hver husstand kan kun få en plads.

Det blev besluttet, at man for at få handicapplads skal have a) en invalidebil og b) invalideskilt godkendt af kommunen. Endvidere skal beslutningen ske under hensyntagen til den givne mængde af afdelingens parkeringspladser."

Administrationen modtager henvendelser fra beboere, som er rollatorbrugere, men ikke har en decideret invalidebil. Der ønskes en drøftelse af mulighederne for, at de enkelte afdelinger kan beslutte, om brug af rollator skal berettige, at lejer får tildelt en handicapplads.

Bestyrelsen godkendte følgende ændring i tidligere beslutning vedr. håndtering af handicappladser. Sætningen "Kørestol- og rollator giver handicapplads" udgår således, at pladserne udelukkende gælder for beboere med godkendt handicapskilt og/eller invalidebil.

3. Orienteringspunkter

3.1. Orientering fra formanden v/Johnny Jensen

Johnny berettede, at der havde været afholdt styringsdialogmøde i Køge, hvor alt var godt. På styringsdialogmødet i Ishøj måtte Johnny melde afbud. Jeannette supplerede med, at mødet var gået godt og var gennemført med deltagelse af Birgit fra afdeling 957-0 og Jeannette.

Der har været møde i Boligforum Køge, hvor bl.a. kontanthjælpsreformen blev drøftet, og umiddelbart ser det fornuftigt ud. Den nye Rammeaftale for udlejning gælder nu alle boligorganisationer i Køge Kommune, og det bliver spændende at se, hvordan den kommunale anvisning fordeler sig, efter at alle afdelinger er kommet med. Anvisning af psykisk syge, der anvises til vores boliger, er et fokuspunkt, der arbejdes med. Her supplerede Jeannette med, at der er nedsat en arbejdsgruppe for at fremme godt samarbejde mellem kommune og boligselskaber, særligt ved anvisning af psykisk syge og sårbare beboere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering fra Hovedbestyrelsen v/Johnny Jensen

Fra hovedbestyrelsens møde den 10. september samt 2. december 2025 orienterede Johnny om følgende:

Husk, hvad vi fortalte om administrationshonoraret

På vores møde begyndte vi så småt at arbejde med budgettet for 2026. I den forbindelse vil vi gerne minde boligorganisationerne om det budskab, vi gik ud med på dialogmøderne op til sammenlægningen i begyndelsen af året: At sammenlægningen kommer til at betyde, at vores administrationsbidrag vil stige mindre, end det ville have gjort, hvis vi ikke havde lagt os sammen.

I og med, at alt andet fra lønninger til kontorartikler og energi stiger i pris, kan vi naturligvis ikke sætte administrationshonoraret ned. Men en af fordelene ved sammenlægningen er netop, at honoraret ikke kommer til at stige så meget, som det ellers ville have gjort.

Fælles rammeaftale for byggepartnerskab

En anden fordel ved sammenlægningen er, at vi nu er en betydelig aktør i mange forskellige sammenhænge. Det gælder ikke mindst, når vi skal købe rådgivning i byggeriet.

Her har vi besluttet at udbyde en rammeaftale for totalrådgivning i et byggepartnerskab, der vil kunne bruges af både tidligere Lejerbo-boligorganisationer og tidligere DAB-boligorganisationer. Det er helt frivilligt, om man vil benytte sig af rammeaftalen.

En rammeaftale løser ikke alle de udfordringer, der kan være i et samarbejde med en totalrådgiver. Men dels gør den udbudsprocessen hurtigere og billigere, og dels vil vi gennem byggepartnerskabet have gode muligheder for at styre og justere det løbende samarbejde med rådgiveren.

Efter tidsplanen vil en ny rammeaftale kunne træde i kraft i løbet af foråret 2026.

Familieferier til udsatte beboere

Tidligere har Lejerbo søgt og fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at tilbyde udsatte familier blandt beboerne et ferieophold.

De boligorganisationer, som de deltagende beboere kommer fra, har bidraget med en udgift på max 350 kr. pr. deltager til administration og honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene.

I 2025 var 51 familier (i alt 169 personer fordelt på 65 voksne og 104 børn) afsted på familieferie i et feriecenter enten på Sjælland eller i Jylland. 135 familier havde søgt om at komme med.

I hovedbestyrelsen besluttede vi, at DAB-Lejerbo også fremover skal gøre brug af Arbejdsmarkedets Feriefond til at afholde familieferier. Vi besluttede også, at boligorganisationerne fortsat skal tage stilling til, om de vil være med til at dække udgifterne og dermed give lov til, at deres beboere kan søge om at komme på familieferie.

Jeannette supplerede med at Lejerbo Køge Bugt den 24. februar 2024 godkendte fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen med op til 500 kr. pr. person.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3. Orientering fra administrationen v/Jeannette M. Larsen

3.3.1. Orientering om Boligsocial helhedsplan 2026-2029

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 8. september at deltage i den kommende boligsociale helhedsplan i Køge. Deltagelsen gælder alene afdeling 154-0 Søparken, og finansieringen sker i afdelingens budget med et årligt beløb på ca. 135.000 kr. i en 4-årig periode.

Deltagelse i helhedsplanen behandles ligeledes på det ordinære afdelingsmøde i februar 2026, hvor finansieringen indgår i igangværende budget 2025/26 og i de kommende 4 år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.3.2. Orientering om områdevandring 8. september 2025 Køge Nord**

På baggrund af indkaldelse fra den Boligsociale Helhedsplan, blev der d. 8. september 2025, afholdt en områdevandring omkring Søparken, Cirkelhuset og Humlekærsgaard.

Der var på vandringen deltagere fra boligafdelingerne, organisationen, Køge Kommune og den Boligsociale Helhedsplan. De forskellige indtryk og observationer blev efter mødet drøftet. Punkterne der er taget til referat, kan ses af bilag til 3.3.2.

Se **bilag** til punktet 3.3.2.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.3.3. Orientering om personalesituationen i Lejerbo Køge Bugt**

Vores to nyansatte varmemestre er kommet godt i gang i henholdsvis afdeling 134-0 m.fl. og 154-0 m.fl.

De startede den 1. oktober og har nu stiftet bekendtskab med de fleste arbejdsområder. Der er travlt i efteråret både før og efter 1. oktober, hvor det nye budgetår slutter og starter. Der er selvfølgelig mange nye opgaver og udfordringer at sætte sig ind i.

Som følge af den administrative sammenlægning med DAB bliver der på IT-området udført en samordning, som vil betyde, at alle medarbejdere kommer til at skulle lære at arbejde i nye digitale programmer i det nye år.

Medarbejderne vil blive godt forberedt og hjulpet igennem oplæring og uddannelse. Vi er klar over, at så store forandringer vil tage tid at gennemføre, og der vil gå tid før medarbejderne bliver rutinerede i at anvende programmerne.

Vi har fuld bemanning i afdelingerne.

Vores elev Alexander har nu afsluttet sit skoleophold og er i gang med sit sidste praktikophold, som tager udgangspunkt i Søparken. Alexander sluttede som den bedste på sit hold. Han fik som den eneste på holdet udmærkelse i form af en sølvmedalje. Sølvmedaljen er højeste udmærkelse (der findes ikke en guldmedalje). Vores kommunikationsafdeling har besøgt Alexander således at, vi kan få fortalt og udbredt historien om vores dygtige elev og et godt elevforløb.

Tak til organisationen for at støtte op om uddannelse af elever! - Vi er i gang med at forberede et nyt elevforløb.

Der blev spurgt ind til om vi er i gang med at finde en ny elev. Til referatet kan det oplyses, at der arbejdes på ansættelse af en elev.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.3.4. Orientering om den grønne kile (Køge Nord) fortsat**

Efter mødet den 29. april 2025, hvor Køge Kommune indkaldt til fælles orienteringsmøde med henvisning til lokalplan 2-33 ved Humlekærsgård. 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. Denne vandring fandt sted den 7. oktober 2025 under kommunens ledelse. Formålet med besigtigelsen skulle være at aftale, at vedligeholdelsesniveauet af beplantningen inden vedligeholdelsen af det grønne areal skulle overdrages til grundejerforeningerne. Resultatet af vandringen og hvilken stand blev, at:

A) Kommunen skulle komme med to beskrivelser af, hvorledes området skulle holdes, når kommunen er klar til overlevering af det genoprettede område til parterne omkring den grønne kile, samt

B) Kommunen skulle indkalde til et møde, hvor der kunne tales om, hvorledes grundejerforeninger/vejlaug kunne oprettes.

Det nævnte møde under punkt B) blev af kommunen indkaldt til den 4. november 2025. På mødet deltog formanden for Lejerbo Køge Bugt og Forvaltning Storkøbenhavn på vegne af afd. 766-0 og repræsentanter for de grundejerforeninger (som mangler at blive etableret), som vi skal samarbejde med.

På dette møde blev det besluttet, at:

C) Vi deltager i et samarbejde med de grundejerforeninger, der er rundt omkring kilen fra vejen og ned til stien, ved, at opgaven overleveres til ekstern leverandør. Udgiften deles efter antal boliger. Vi tilbød at forestå indhentning af overslag på opgaven, når kommunen fremkommer med deres to beskrivelser.

Lejerbo Køge Bugt og Forvaltning Storkøbenhavn er således klar til at samarbejde med de omkringliggende grundejerforeninger, når der er etableret både omkring vejlaug og den grønne kile.

Johnny supplerede med, at baggrunden er, at kommunen ønsker at områderne får etableret grundejerforeninger, som det var tiltænkt for 20 år siden, da der blev bygget. Humlekærgård er allerede en forening, hvorfor vi ikke tænker, at der skal etableres en grundejerforening for Humlekærgård, men at afdelingen deltager i vedligeholdelsen af den grønne kile.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.5. Orientering om kursustilbud til beboerdemokrater

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmesider. www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus.

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante

kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte ”fyraftenskurser” på hverdage kl. 17-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

Pris

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer, forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet er ligget mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af *Aktive fællesskaber* er uden beregning.

Organisationsbestyrelsens kursusudgifter dækkes af boligselskabet (via arbejdskapitalen). Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen *Aktive Fællesskaber* og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Se **Bilag** til punktet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at organisationens arbejdskapital skal yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse kursus i økonomi samt det udvidede afdelingsbestyrelseskursus.

Der var en opfordring til, at alle afdelingsbestyrelsesformænd deltager som minimum på introkurset for afdelingsbestyrelser.

Johnny forespurgte, om organisationen ønskede at deltage på Folkemødet den 12. juni 2026. Administrationen følger op i løbet januar 2026 og laver samlet tilmelding.

3.3.6. Orientering om renovering af afdeling 134-1 Fælleshus

Ombyg og renovering af Fælleshus og vaskeri er i gang. Det forventes at ombygningen og installering af nye maskiner i det nye og mindre vaskeri vil være færdig i midten af december. Derefter vil ombygningen til et nyt selskabslokale m.m. forsætte med forventet aflevering i marts 2026.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering fra Byg

Afd. 285-0 - Ringen:

Undersøgelserne (Fase 1B) er igangsat. De kommende uger vil der således blive gennemført registreringer og prøvetagninger i udvalgte lejligheder og fællesområder. Registreringerne udføres af COWI (ingeniører) og Arkitema (arkitekter), som er totalrådgivere på projektet. Registreringerne startede den 3. november 2025 og forventes afsluttet i uge 51.

Afd. 277-0 Mølleparken:

Renoveringen pågår, hvor udskiftning af tag og vinduer mm. forløber som planlagt. Tidsplanen overholdes på nuværende tidspunkt med aflevering i maj. Udvendigt arbejde forventes dog færdigt allerede i januar og VVS-arbejde forventes færdigt omkring marts/primus april.

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.

Johnny nævnte, at han var skuffet over forløbet. Rådgiveren behandler ikke byggeudvalget på en anstændig måde. Der tages beslutninger hen over hovedet på dem, hvilket ikke er tilfredsstillende.

Johnny ville gerne sammen med næstformanden lave nogle faste rammer for, hvordan fremtidige projekter forløbe i forhold til byggeudvalgsmøder mm.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Eventuelt

Kommende møder:

- 25. februar 2026 - Regnskabs- og Repræsentantskabsmøde på Odd Fellowgården
- 27. og 28. februar 2026 - Bestyrelseskonference kun for organisationsbestyrelsesmedlemmer

Bente nævnte, at der holdes et dialogmøde i Sydengen den 11. februar 2025.

Matthias spurgte, om der er tænkt på det gamle posthus i Køge, om der er mulighed for, at en almen boligorganisation kan bygge boligerne ovenpå detailforretningen. Hertil svarede Johnny, at der allerede lå et ca. 5 år gammelt projekt fra Lidl, som formodentlig blot blev sat i spil.

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

På vegne af: Lejerbo Køge Bugt

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

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-12-16 19:11:34 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.