

REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022

1. Velkommen.
Formand Johnny Jensen bød velkommen
2. Valg af dirigent.
Bestyrelsen pegede på Morten Carlsen som blev valgt.
3. Valg af stemmetæller.
Mike Hansen og Birgit Vesterling blev valgt.
4. Afdelingsbestyrelsens beretning.
Formand Johnny Jensen aflagde beretning (se bilag)
5. Fremlæggelse af regnskab for perioden 01.10.20 til 30.09.21 til orientering.
Formand Johnny Jensen fremlagde regnskabet til orientering.
6. Fremlæggelse af budget for perioden 01.10.22 til 30.09.23 til godkendelse.
Formand Johnny Jensen fremlagde budgettet til godkendelse. Budgettet blev godkendt.
7. Indkomne forslag.
Ingen
8. Valg af formand for afdelingsbestyrelsen, **Johnny Jensen (2 år)**
Johnny Jensen blev genvalgt.
9. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, **Gitte Nielsen og Morten Carlsen**
Gitte Nielsen og Morten Carlsen blev genvalgt.
10. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år, **Karina Carlsen og Louise Kofoed**
Karina Carlsen og Louise Kofoed blev genvalgt
11. Valg af 2 suppleanter. (For 1 år)
Der var 3 der stillede op:

Martin Trusbak	35 stemmer - valgt
Kaj Hansen	23 stemmer - valgt
Line Bubandt	16 stemmer
12. Eventuelt.
Her kom flere forslag og ideer til ting som bestyrelsen kan tage fat på.

Køge, den 31. januar 2022

Johnny Jensen
Formand

Morten Carlsen
Dirigent

REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022**Afdelingsbestyrelsens beretning 2020/2021.**

Der er i afdelingsbestyrelsen i det forløbne år (1/10 – 2020 til 30/9 2021) arbejdet med mange mindre opgaver.

Affaldssortering:

På forrige års afdelingsmøde fortalte vi om, at vi skal til at sortere vores affald bedre og har nu fået etableret en større containergård.

Det er en ting at skulle sortere sit affald men vi bliver samtidig mødt med krav fra lovgivningside om hvad vores gårdmænd må håndtere og hvordan. Det vil som det ser ud nu betyde at de ikke må håndtere husholdningsaffaldet.

I 2020 kom der endnu skrapere krav fra kommunens og lovgivningens side omkring affaldssortering og håndtering. Vi har nu igangsat den nye ordning med Molokker som nedgraves i jorden og kan have op til 5m³ affald.

Bestyrelsen fik i forbindelse med ibrugtagningen omdelt en oversigt over hvordan skal affaldet sorteres. Vi har måtte konstatere, at det i det store hele er gået rigtig godt især når sammenligner os med andre afdelinger. Der er dog nogen der ikke helt har forstået det endnu, men det er jo nok de samme som heller ikke kunne finde ud af det da affaldet skulle afleveres i de grønne containere! Man smider ikke sine skraldeposer ved siden af, det er ikke i orden.

Når nogen gør det, har det desværre den kedelige konsekvens at så får vi meget hurtigt skadedyr og det af den værste slags for de tiltrækkes af madvare og det gælder både måger og rotter.

Har vi ikke været gode nok til at informere? Det må vi se på igen, med en ny decideret kampagne omkring affaldssortering, hvad skal i molokkerne, hvad skal i papcontaineren og til sidst hvad i containergården... Det er et fokusområde som bestyrelsen vil arbejde med i nær fremtid.

Energiforbrug:

Bestyrelsen har ligeledes arbejdet med at finde besparelser på vores energiforbruget, her tænker vi især elforbruget på fællesarealerne.

Vi er nu færdiggjort udskiftning af belysningen i opgangene. Vi kan også se at på trods af de stigende elpriser har vi opnået en mindre besparelse op t.kr. 16 i sidste regnskabsår.

Med disse tiltag håber vi at kunne opnå en samlet besparelse på 10 % på el-udgifterne og dermed målet fra ministeriet om besparelser på denne konto.

**REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022****P-pladser:**

Vi har også fået lavet nogle ekstra p-pladser her sidst i 2022 som er med i projektet omkring affaldssorteringen.

Jeg har på vegne af bestyrelsen deltaget i møde med repræsentanter fra Køge Kommune omkring en strategi for etablering af ladestandere i og omkring de almennyttige boligafdelinger. Det lykkedes ikke for os at løse den gotiske knude om måden at etablere disse på i afdelingerne. Det kan dog oplyses at der etableres ladestandere ved Køge Nord Station og i transportcentret.

Rådet fra eksperterne er også at på nuværende skal vi ikke etablere det fordi det er for dyrt for den enkelte afdeling.

Signalleverandør:

En af hjørnestenene er at beboerne selv skal kunne vælge hvad de ønsker at se på deres tv, dog under nogle forudsætninger omkring infrastrukturen kan opfylde dette. Det kan vores anlæg så ønsker man kun streaming af tv kan grundpakken opsiges hos Lejerbo.

Er tiden nu kommet til at vi skal finde en endnu billigere løsning end YouSee, det spørgsmål kunne man godt stille sig selv. Min personlige holdning er, at vi skal arbejde frem mod en billigere løsning. Vi kunne kigge på den løsning Cirkelhuset har etableret. Her tager de alle luftbårne gratiskanaler ned via egen antenne og så spare de udgifterne til YouSee, for vores vedkommende ca. kr. 620.000 på vores antenneregnskab eller hvad der svarer til ca. kr. 2.000 pr lejemål. Det er et fokusområde for bestyrelsen.

Vaskeriet:

Det er ved at være tid til at vi skal kigge på vores vaskeri igen. Det er en stor investering og når vi ser på brugen af det er det stadig en underskudsforretning. Det vil sige at de beboere der selv har købt og fået installeret vaskemaskine i lejligheden også betaler for noget de ikke bruger. Det betyder at vores priser er for lave og skal sættes op således at udgifter og indtægter balancere i fremtiden. Det bliver et af bestyrelsens fokuspunkter det næste år.

Grill pladser:

Vi har nu fået etableret grillpladser rundt mellem blokkene og kan konstatere at de bruges flittigt når vejret tillader det.

Køkkenudskiftning, kollektiv råderet:

Vi vedtog i 2019 en ny omgang med køkkenudskiftning via den kollektive råderet. Rigtig mange har allerede benyttede sig af tilbuddet og vi forventer der kommer flere til i fremtiden.

**REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022****Råderet, vedligeholdelse og husorden:**

Den 9. oktober 2021 havde Lejerbo Køge Bugt inviteret til kursus i Råderet, Vedligeholdelses reglement og Husorden. Alle afdelingsbestyrelser og medarbejdere havde mulighed for at deltage.

- Den kollektive råderet
- Den individuelle råderet
- Råderetskatalog – hvad må gøres i og uden for boligen
- Samarbejdet med Lejerbo administration om råderetten
- Hvad er vedligeholdelsesreglementet, hvad skal det regulere og hvordan er sammenhæng med råderetten
- Hvad er husorden, og hvad skal det regulere

Vi kunne hurtigt konstatere at der er mange ting som vi ikke har opdateret. Det er et stort arbejde, men Lejerbo Køge Bugt har vedtaget at betale for at alle afdelinger får gennemgået dokumenterne og opdateret disse.

- Opdatering af husorden
- Opdatering af vedligeholdelses reglement
- Opdatering af råderetskatalog

Vi har igennem flere år talt med vores varmemester om at få udarbejdet en form for velkomstfolder og i forbindelse med ovenstående tager vi det med, så vi kan få denne udarbejdet.

Udlejning, indflytning/udflytning:

Der er gennem de sidste år været en dalende udskiftning af lejere i afdelingen og hvis vi bare ser tilbage på de sidste 5 regnskabsår, har afdelingen gennemgået en markant udvikling. Vi kan nu se en rigtig positiv udvikling med vores fraflytning og genudlejning. Vi har ikke ledige lejligheder og når der kommer en opsigelse, bliver de stort set alle lejet ud inden for opsigelsesperioden, mange endda lejet ud inden for den første måned. Den sidste opgørelse over fraflytninger er nede på 11,22 % hvilket svare til 34 lejemål, det er meget flot i betragtning af vores historik.

På kontoen for tab må vi også konstatere en forbedring. afdelingen har stadig et stort udestående, hos fraflyttere. Udestående ved udgangen af regnskabsåret er saldoen t.kr. 275. Vi har kun har realiseret et tab på t.kr. 104, hvoraf afdelingen selv har betalt t.kr. 103 og de resterende t.kr. 1 er dækket af dispositionsfonden. Hvorfor nu det? Ny lovgivning på området påligner organisationen at betale hvad der ligger ud over et ministeriets fastsatte beløb. Det samme gør sig gældende for tab ved lejeledighed, hvilket beløb i år kun er realiseret med t.kr. 18.

**REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022**

Hvis vi ser på tallene, er der dog stadig et beløb, som de fra administrationens side forventer vi taber, på nuværende opgjort til t.kr. 240 og der er afsat midler til dækning af beløbet.

Fælleshuset:

Vi har gennem i årrække haft problemer med varme og varmt vand i fælleshuset og ved den sidste trykprøvning blev der fundet utætheder i systemet. Det er nu konstateret at installationerne oprindeligt er lavet i stålør som nu er tæret. Vi skal derfor have hele gulvet op og etableret nyt varmesystem i fælleshuset. Vi er derfor nødsaget til at lukke huset helt ned for udlejning. Vi forventer at lukke ned fra juni måned.

Boligsociale helhedsplan/aktiviteter:

Den nye Boligsociale helhedsplan er ikke rigtigt kommet i gang. Covid-19 har sat en stopper for alle aktiviteter af flere omgange. Ud over det så skete der det at administrationen af den fælles helhedsplan valgte at opsig medarbejderne og bede dem om at søge deres stillinger hvis de ønskede at være med de næste 4 år. Som jeg er orienteret valgte alle de opsagte og stoppe ved udløbet af deres opsigelsesperiode. De har vores fulde opbakning, det er ikke en måde og behandle trofaste medarbejdere på.

Afdelingsbestyrelsen har tænkt lidt over hvordan vi kommer videre når nu den igangværende helhedsplan stopper. Skal vi gøre som mange andre – etablere fælleshuset som et kulturhus med cafe og aktiviteter på alle hverdage. Det er et område som bestyrelsen vil se på, for skal det ske skal det planlægges så vi er klar på rette tidspunkt.

Økonomien:

Som I jo nok har set, kommer vi i år ud med et lille overskud på t.kr. 153 og det kan bestyrelsen kun være tilfredse med. De kommende år vil vi ligeledes gøre alt for at komme så tæt på nullet som det er muligt. I de næste år bortfalder yderligere et par lån som kan være med til at dække lidt ind på alle de stigninger der kommer.

Personale:

For vores personale har det været år 5 med fællesdrift med Humlekærgård og Cirkelhuset. Samarbejdet ser ud til at gå godt og jeg hører kun rosende ord fra de 2 afdelinger.

En stor tak til Henrik og hans folk for den store indsats de har ydet gennem året for at få tingene til at glide.

**REFERAT ORDINÆRT AFDELINGSMØDE SØPARKEN AFD. 154-0
MANDAG DEN 24. JANUAR 2022****Lejerbo Køge Bugt / Lejerbo Hovedbestyrelse:**

Til sidste vil jeg godt, som formand i Lejerbo Køge Bugt orientere jer lidt om hvad der er sket i organisationen.

Der er udarbejdet en revideret Budgetstrategi, som jeg har fortalt om de sidste år. Den er nu blevet benyttet ved budgetlægningen for 4. år og vil blive evalueret når alle budgetter er godkendt i afdelingerne.

Jeg ser ikke umiddelbart nogen større udfordringer hos os, bare bestyrelsen og varmemesteren hele tiden holder fokus på økonomien som det sker nu. Vi skal dog være opmærksomme på, at priserne stiger kraftigt og vi må derfor indstille os på at fremtiden vil bringe huslejestigninger.

Afslutning:

Til slut vil jeg gerne rette en stor tak til mine bestyrelseskollegaer og personalet fra Lejerbos administration, for et godt samarbejde i året der er gået.

**Søparken
Afdelingsbestyrelsen**

Johnny Jensen
Formand