

**Deltagere:** Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Lone Thomsen, Bjarne S. Hansen, Vibeke Rou Lund, Grethe Blomberg samt Suppleanterne Jens Kalf og Lene Lisbeth Andersen. Fra Administrationen deltog Thor Poulsen, Jeannette M. Larsen og Amma V. Knudsen (ref.)

**Afbud:** Hans Ingemann Jensen

## REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE 28. MAJ 2020

Pga. forsamlingsforbud i forbindelse med COVID-19, blev mødet afholdt som et telefonmøde.

Med følgende dagsorden:

<b>1)</b>	<b>Organisationen AB Rødovre S176</b> .....	<b>171</b>
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	172
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab .....	172
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	173
1.4.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.....	173
1.5.	Godkendelse af revisionsprotokollat.....	174
1.6.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.....	175
1.7.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	175
1.8.	Godkendelse af normering for varmemester og gårdmænd .....	175
1.9.	Orientering om udlejningsforhold.....	176
1.10.	Orientering om "sager" i organisationen .....	179
1.11.	Orientering om ændring af normalvedtægter .....	179
1.12.	Orientering om feriepengeforpligtelse (se tekst i pkt. 1.5).....	181
1.13.	Orientering om varmeregnskab for afdelingerne .....	182
<b>2)</b>	<b>Afdelingerne under AB Rødovre S176</b> .....	<b>182</b>
2.1.	Godkendelse af regnskaber for afdelingerne .....	182
2.2.	Godkendelse af budgetter for afd. 064-0 og 064-1.....	182
2.3.	Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund.....	183
2.4.	Orientering om driften i afdeling 64-1 Pedersborg.....	184
3)	Eventuelt.....	184

Der blev budt velkommen til organisationens første telefonmøde.

Jeannette blev enstemmigt valgt som dirigent.

### 1) Organisationen AB Rødovre S176

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. maj 2019 bestod bestyrelsen for Rødovre AB og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg af følgende medlemmer:

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Lone Thomsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Grethe Blomberg	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2021
Grethe Blomberg	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Hans Ingemann Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Lene Lisbeth Andersen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020

#### **Udskydelse af repræsentantskabsmøde**

Organisationsbestyrelsen har på baggrund af Corona besluttet at udskyde repræsentantskabsmødet, som skulle have været afholdt her i foråret.

Mødet vil blive afholdt på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger er ophævet. Medlemmer af organisationsbestyrelsen, som er på valg, fortsætter deres hverv, indtil der igen holdes repræsentantskabsmøde.

#### **Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.**

Man forventer at afholde Lejerbo Rødovre AB's repræsentantskabsmøde i den første uge i november, umiddelbart før afholdelse af Lejerbos Landsrepræsentantskabsmøde den 13. -14. november 2020

#### **Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

### 1.2. Udpeging af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Rødovre AB har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På organisationsbestyrelsesmødet den 23. maj 2019 udpegedes Michael Kaadtmann og Jens Kalf som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Landsrepræsentantskabsmødet som skulle være afholdt i maj 2020, men er udskudt indtil 13. - 14. november 2020.

**Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

#### **Bestyrelsen genudpegede Michael Kaadtmann.**

Jens Kalf ønskede ikke genvalg, hvorfor det blev besluttet at afdelingsbestyrelsen for afdeling 064-0 Islelund, efter afholdelse af mødet kunne udpege en repræsentant. Afdelingsbestyrelsen udpegede Lone Thomsen som repræsentant til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Michael orienterede bestyrelsen om, at der har været afholdt styringsdialogmøde, og Lone var med for første gang. Kommunen er meget tilfredse med samarbejdet med boligorganisationen og administrationen. Det er gode boliger og det var et godt møde.

Vi har måtte træffe beslutning om at aflyse afdelingsmøderne pga. Corona. Der er mange ældre mennesker, hvorfor det var mest hensigtsmæssigt at aflyse afdelingsmøderne for at beskytte vores beboere. Det ville være udemokratisk at holde det senere i år, da mange ældre måske fortsat ikke ville ønske at deltage grundet smittefare.

Et spændende eksperiment med fællesdrift, men dette har også været præget af Corona, Evalueringsmøderne har derfor ikke kunne afholdes, men på trods af det har det fungeret fint.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

### 1.4. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019

Forud for mødet er udsendt regnskab, årsberetning og revisionsprotokol for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2019 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021.

Desuden er udsendt en USB-nøgle indeholdende dels årsregnskab for afdelingerne for perioden 1/1 2019 – 31/12 2019, dels budget for afdelingerne for perioden 1/1 2021 – 31/12 2021 og dels tilstandsrapport for afdelingerne.

Administrationen har ikke forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

I den udsendte årsberetning er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 3,15 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 1,9 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 11.679 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 686.252 kr.

Dispositionsfonden og organisationens trækningsret i Landsbyggefonden har et indestående på balancetidspunktet på 13,6 mio. kr. hvoraf 8,8 mio. kr. er disponeret til udskiftning af faldstammer samt tagrenovering i afd. 064-1. Der er disponeret tkr. 35 som tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning og lejeledighed.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.**

Vibeke spurgte indtil hvorfor der skal betales moms af restancegebyr. Bjarne forklarede, at når en beboer ikke betaler, pålægges et gebyr, men der er loft på hvor meget der kan opkræves hos beboeren. Da der lovmæssigt skal betales moms, bliver det organisationen der skal betale. Dette er besluttet af hovedbestyrelsen, hvorfor en ændring af princippet skal behandles af hovedbestyrelsen, hvis dette ønskes.

**Michael ytrede ønske om en skriftlig forklaring til referatet.**

Lone nævnte, at hun ville tage det med som et punkt på landsrepræsentantskabsmødet.

**Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.**

**Forklaring på hvorfor der betales moms af restancegebyr:**

Følgende fremgår af referat fra hovedbestyrelsesmødet den 29.09.2011 side 1639, Ad 6. Moms på rykkergebyr:

"...Lis Fonnesbech-Wulff henviste til, at hovedbestyrelsen på mødet i august fik en orientering om, at der i følge Skatterådet skal berigtiges moms af den indtægt, administrationsorganisationen får ved at oppebære rykkergebyrerne ved huslejerestancer. Skatterådets melding er, at der er tale om vederlag fra boligorganisationen til administrator for en administrationsydelse. Dette gælder selvom administrator opkræver gebyret direkte hos skyldneren uden om boligorganisationen.

Gebyrets størrelse er lovbestemt, og det kan ikke over for skyldneren forhøjes, så det dækker momsen.

I Lejerbo betyder det, at der skal betales ca. 750.000 kr. ekstra i moms – beregnet på basis af opgørelse af rykkergebyrerne for første halvår 2011.

Som udgangspunkt vil momsen skulle lægges på de gebyrer, der rent faktisk opkræves hos de enkelte boligorganisationer. Momsudgiften vil altså variere fra boligorganisation til boligorganisation, alt efter hvor mange rykkerbreve der er udsendt for den enkelte organisation, og administrationsorganisationen skal fakturere momsen over for hver enkelt boligorganisation samtidig med faktureringen af gebyrerne. Momsbeløbet er 65 kr. pr. rykker.

En anden løsning kunne være, at momsen ikke lægges på de enkelte gebyrfaktureringer, men afholdes som en fælles (solidarisk) udgift over administrationsorganisationens budget/regnskab. Momsen bliver i så fald en ekstra driftsudgift, som – alt andet lige – vil medføre en årlig forøgelse af administrationshonoraret på ca. 20 kr. pr. lejemål.

Det indstilles, at Lejerbo vælger førstnævnte løsning, hvor momsen følger det opkrævede gebyr.

Efter en drøftelse konkluderede landsformanden, at moms på rykkergebyr betales direkte af organisationerne, idet man fandt det rimeligt, at de, der har omkostningerne, betaler udgifterne. Herved vil det også blive synligt i den enkelte organisations regnskab. Der blev givet udtryk for, at det kunne være interessant at få en opgørelse pr. afdeling, således man kan følge, om der skulle være et problem, som man i organisationsbestyrelserne kan forholde sig til – også i forhold til de boligsociale helhedsplaner..."

**1.5. Godkendelse af revisionsprotokollat**

Afdeling 064-1, Pedersborg:

Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2020 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte

vedligeholdelsesarbejder m.v. i langtidsbudgettet er der budgetteret med fremskaffelse af ekstern finansiering. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

I vedligeholdelsesplanen ligger der et projekt (udskiftning af el-målere) som er en fejl. Punktet måtte efter ejendomscheck undersøges og blev liggende til efter budgetårets lukning. Da punktet ikke kunne slettes, måtte der udføres en udligning i form af en kapitaltilførsel. Punktet udføres ikke og der er ikke behov for den ekstra million.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.**

Henlæggelse af feriepengeforpligtelse:

Ved revisionen af årsregnskaberne har vi konstateret, at den i Lejerbo, AB Rødovre afsatte forpligtelse vedrørende feriepenge ikke er dokumenteret, og at der skønsmæssigt er hensat 168.151 kr. for lidt. Dette har vi noteret som en ikke-korrigeret revisionsdifference, jf. ovenstående afsnit 3, som vil blive reguleret i næste regnskabsår. Behandles i punkt 1.12

**Bestyrelsen godkendte revisionsprotokol for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.**

#### 1.6. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021

Budgettet viser en balance på 3,18 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 2,0 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.**

**Bestyrelsen godkendte organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.**

#### 1.7. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

Organisationsbestyrelsen skal beslutte, om man fortsat ikke ønsker vederlaget udbetalt og ej heller dækning for tabt arbejdsfortjeneste.

**Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.**

**Bestyrelsen traf beslutning om, at der fortsat *ikke* udbetales vederlag samt tabt arbejdsfortjeneste til bestyrelsens medlemmer.**

#### 1.8. Godkendelse af normering for varmemester og gårdmænd

Normeringen for fællesdriften er 1 varmemester og 2 gårdmænd (mod tidligere ca. 3½) Normering er i overensstemmelse med det erfaringsgrundlag vi har i driften for nogenlunde tilsvarende ejendomme. Det bør dog tages i betragtning, at der tilstræbes et højere serviceniveau på beboerservice. Transporten mellem afdelingerne skal også tillægges.

For at lykkes med en fast bemanning på 3 mand må der findes besparelser/timer i driften. Der er planlagt forsøg med robotplæneklippere som vil frigive et antal timer. På renovationsområdet vil ny affaldssortering, hvor skaktning sløjfes også spare timer.

En udvidet administrativ support fra et driftscenter vil kunne støtte op omkring den administrative drift.

På IT siden vil "det nye Lejerbo" i form af nye computere og nye programmer sikre bedre og hurtigere digitale løsninger (nye computere og den fælles samarbejdsportal er implementeret).

Det anbefales at godkende en sommervikar (eller indkøb fra en ekstern leverandør) indtil ovennævnte tiltag er/kan implementeres. Derfra må behovet overvåges og eventuelt justeres. Driften har endnu ikke nok erfaring til at kunne anbefale andet end den nuværende lønfordeling mellem afdelingerne.

**Det indstilles til bestyrelsen at drøfte normeringen og tage beslutning herom.**

Der var en længere drøftelse af oplægget og konklusionen blev, at administrationen skulle igangsætte arbejdet med en timefordeling, opgaveliste, årshjul for afdelingerne samt et forslag til lønfordeling. I løsningsforslaget skal der indgå en support på det administrative arbejde.

Michael nævnte at Coronavirussen desværre har været skyld i at en del kurser er blevet aflyst, hvilket har gjort at varmemester ikke har kunne oplæres på den mest optimale måde. Michael foreslår, at der kommer en sommervikar, og at der evalueres på om det er den rette normering eller ej. Pt. er der meget grønt arbejde og sommerferien skal også kunne afholdes.

Grethe mente, at der skal laves en arbejdsfordelingsplan og der skal være faste rammer for arbejdet. Mere personale på kontoret, kan frigøre timer fra kontorarbejde til beboerservice.

Bjarne fortalte om deres driftsfællesskab i Taastrup. Når fordelingsnøglen skal udregnes, bør der tages højde for typen af boligerne (høj og tæt-lav). I driftsfællesskabet i Taastrup indgår antal boliger, antal bolig m<sup>2</sup> og til sidst grønt areal i m<sup>2</sup>. Der kan eventuelt laves timesedler, så det giver et indtryk af hvor timerne anvendes og på hvilke opgaver. Bjarne henviste til Hillerød, der har indkøbt græsrobotter, så der er frigjort et væsentligt antal timer til beboerservice.

Både Lone og Vibeke nævnte, at begge afdelinger havde afvist indkøb af robotplæneklippere, som var blevet drøftet på afdelingsstjek med afdelingsbestyrelserne.

Michael vil gerne, at der tages hensyn til de forhold som pt. skyldes Coronavirus. Han vil gerne have, at der indkøbes ekstern hjælp i sommerperioden, ellers vil det bryde sammen og afdelingerne gå hver til sit igen. Det er synd, hvis det skal ske på baggrund, at de ikke fik en chance. Lad afdelingerne få en sommervikar, hvis de selv ønsker det i samarbejde med varmemesteren.

**Det indstilles, at bestyrelsen godkender normering for varmemester og gårdmænd**

**Bestyrelsen besluttede, at administrationen igangsætter arbejdet med fordelingsnøglen, i samarbejde med afdelingsbestyrelserne og varmemester. Fordelingsnøglen skal være klar senest inden 1. juli 2020.**

**Det blev derudover godkendt at ansætte en sommervikar til begge afdelinger.**

### 1.9. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes i gennemsnit boligtilbud til 18 ansøgere for at opnå genudlejning. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden. Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder.

Ventelisten i organisationen pr. 27.04.2020 til familieboliger er på 1.692 ansøgere, der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		356	1.379	1.702	1.392	496	5.325	1.268
Ekstern	X	76	373	482	311	99	1.341	385
Intern		1	8	20	21	10	60	29
Intern	X	1	7	10	7	4	29	10
		434	1.767	2.214	1.731	609	6.755	1.692

Fordelingen af ansøgere pr. afdeling på ventelisten til familieboliger fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
640	Ekstern		0	647	789	645	0	2.081	931
640	Ekstern	X	0	166	207	133	0	506	258
640	Intern		0	1	3	4	0	8	5
640	Intern	X	0	3	2	2	0	7	3
641	Ekstern		356	732	913	747	496	3.244	1.137
641	Ekstern	X	76	207	275	178	99	835	343
641	Intern		1	7	17	17	10	52	29
641	Intern	X	1	4	8	5	4	22	10
			434	1.767	2.214	1.731	609	6.755	

Fraflytningsprocenten i hele organisationens familieboligerne i perioden 01.04. – 31.03 ser således ud:

**Periode: 01.04.2019 - 31.03.2020 (Fraflytningsdato - Sum)**

Bolgart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	19	6,96
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>19</b>	<b>6,96</b>

**Periode: 01.04.2018 - 31.03.2019 (Fraflytningsdato - Sum)**

Bolgart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolg	273	25	9,16
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>25</b>	<b>9,16</b>

**Periode: 01.04.2017 - 31.03.2018 (Fraflytningsdato - Sum)**

Bolgart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolg	273	19	6,96
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>19</b>	<b>6,96</b>

Fraflytningsprocenter pr. afdeling ser således ud for perioden 01.04. – 31.03.:

**Periode: 01.04.2019 - 31.03.2020 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	ΣAntal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolg	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	
		640		<b>57</b>									<b>0</b>		
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolg	216	2	7	9	1	0	0	0	0	19	8,80	
		641		<b>216</b>									<b>19</b>		
				<b>273</b>									<b>19</b>		

**Periode: 01.04.2018 - 31.03.2019 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	ΣAntal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolg	57	0	2	3	0	0	0	0	0	5	8,77	
		640		<b>57</b>									<b>5</b>		
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolg	216	1	5	11	2	1	0	0	0	20	9,26	
		641		<b>216</b>									<b>20</b>		
				<b>273</b>									<b>25</b>		

**Periode: 01.04.2017 - 31.03.2018 (Fraflytningsdato)**

Region besk.	Organisation	Afdeling	Bolgart	ΣAntal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolg	57	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1,75	
		640		<b>57</b>									<b>1</b>		
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolg	216	0	8	9	1	0	0	0	0	18	8,33	
		641		<b>216</b>									<b>18</b>		
				<b>273</b>									<b>19</b>		

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

Den gennemsnitlige bo-periode i organisationens afdelinger er 7 år.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Michael savnede listen med indflytninger, som kunne udleveres til organisationen. Lone henviste til en mail fra datatilsynet, at det ikke var begrundet. Det er svært at kontrollere, hvem der deltager til afdelingsmøderne. Jeannette henviste til BL's notat omkring GDPR og ministerens vurdering af BL's notat.

Vibeke spurgte til om der er mulighed for at hente data på, hvor mange der udlejes via kommunen? Jeannette svarede, at listen fremgår af udlejningsinformationerne i dagsorden til det



ordinære regnskabsmøde, men at den aldrig vil være ned på lejermålsnummer. Det vil alene fremgå i antal.

Michael ønskede, at der udsendes en liste over lejligheder der er gået til kommunen i forbindelse med repræsentantskabsmødet senere i 2020. Listen skal dække både interne og eksterne udlejninger.

### **Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

#### **1.10. Orientering om "sager" i organisationen**

Der har i organisationen været 5 husordenssager i perioden maj 2019-maj 2020. 1 på affald og 4 på støj/larm, hvoraf en af klagerne udviklede sig til en trussel.

Der har i organisationen været 3 fraflytningsklager, der er ikke givet dekort i de 2 af sagerne, men i den 3. fordi tidsfristerne ikke var overholdt.

Der har ikke været nogen indflytningsklager og ej heller driftsklager.

Der er ingen forbrugssager i organisationen

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.**

### **Bestyrelsen at tog orienteringen til efterretning.**

#### **1.11. Orientering om ændring af normalvedtægter**

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p><b>§ 7.</b> Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.</p> <p><b>§ 14.</b> Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.</p>	<p><b>§ 4 a.</b> Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p><b>Stk. 2.</b> Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p><b>§ 7.</b> Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.</p> <p><b>§ 14.</b> Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.</p>

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4, pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning og bemærke, at punktet skal godkendes på førstkommende repræsentantskabsmøde.**

Michael ville gerne henstille til at det godkendes på repræsentantskabsmødet.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **1.12. Orientering om feriepengeforpligtelse (se tekst i pkt. 1.5)**

Siden konverteringen i april 2013, har der desværre været en fejl i beregningen af hensættelser vedr. feriepengeforpligtelser.

Fejlen består i at mange af de tillæg som medarbejderne får, er feriepengeberettiget. Disse tillæg har ikke været med i beregningen, og derfor er der blevet hensat for lidt.

Revisionen har beskrevet det i deres revisionsprotokollat, dog som en uvæsentlig fejl grundet beløbets størrelse.

Vi har sammen med revisionen nu fået identificeret hvilke tillæg det drejer sig om, og en tilretning af hensættelserne er nu gået i gang. Der vil blive foretaget en regulering i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne.

Der er lavet til tilretning i lønsystemet, således der fremover vil blive beregnet korrekt på alle tillæg. Reguleringerne kommer til at finde sted i resten af 2020, og derefter vil hensættelserne være korrekte.

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### 1.13. Orientering om varmeregnskab for afdelingerne

Næstformand Lone Thomsen har henvendt sig til Lejerbos forbrugsafdeling omkring afregning af energimærkning. Energimærkningen har tidligere været afregnet pr. m2 og ikke ligeligt pr. lejemål. Forbrugsafdelingen har efter afdelingsbestyrelsens ønske, ikke ændret afregningen bagudrettet, men retter på de kommende varmeregnskaber. Derudover har Lejerbo bedt alle målerfirmaer, som anvendes i Lejerbo, gennemgå alle vores anlæg, hvorledes de fordeler udgiften, for at sikre at det gøres korrekt.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 2) Afdelingerne under AB Rødovre S176

### 2.1. Godkendelse af regnskaber for afdelingerne

Afdeling	Resultat	Anvendelse	Saldo 407	Henlæggelser	Revisionsbemærkninger
64-0 Islelund	-189.665	Til konto 407	497.164	3.016.330	Ingen bemærkninger
64-1 Pedersborg	489.289	Til konto 407	534.694	5.580.099	Ingen bemærkninger

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger.

Amma nævnte at hun havde glædet sig til at holde budgetmøder og se afdelingsbestyrelserne, men at det ikke havde været muligt grundet Coronavirussen.

Afdeling 064-0 Islelunds regnskab og budget var forud for mødet gennemgået med Lone pr. mail og telefon.

Michael fortalte kort om afdeling 064-1 Pedersborgs regnskab indeholdt forbedringsarbejder omkring faldstammer som skulle afskrives med overskuddet. Sagen ønskes lukket snarest muligt, da der er tale om en meget gammel sag.

Amma kunne oplyse, at byggeregnskabet er godkendt og underskrevet af revisionen i slutningen af maj 2020 og sagen er ved at blive afsluttet.

**Regnskaberne for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019 blev godkendt uden yderligere bemærkninger.**

### 2.2. Godkendelse af budgetter for afd. 064-0 og 064-1

Det er i begge afdelinger besluttet, at de ordinære afdelingsmøder aflyses og for begge afdelinger er der omdelt information herom til hvert lejemål med følgende tekst.

"Aflysning af afdelingsmøde

På grund af situationen med Corona (herunder forbuddet mod større forsamlinger) har organisationsbestyrelsen besluttet at aflyse afdelingsmødet, som skulle have været afholdt her i foråret. Der afholdes altså som udgangspunkt ikke afdelingsmøde i år.

Budgettet for det kommende budgetår godkendes i stedet af organisationsbestyrelsen. Der kan maksimalt godkendes en huslejestigning på 2 pct.

Medlemmer af bestyrelsen, som er på valg, fortsætter deres hverv, indtil der igen holdes afdelingsmøde.”

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
064-0	Islelund	Familiebolig	890,62	898,27	7,65	0,86%
064-1	Pedersborg	Familiebolig	718,94	726,58	7,64	1,07%

**Det indstilles til bestyrelsen at godkende budgetterne for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021**

Lone nævnte, at hun på telefonmødet omkring budgettet havde bedt om at få en buffer til sommeraflysning ind i budgettet. Amma forklarede, at den var indsat på konto 114.2, hvor vikarhjælp hører til. Lone mente fortsat ikke, at der var afsat nok til vikar, hvorfor **budgettet for afd. 064-0 Islelund blev godkendt med en ændring af konto 114.2 med plus tkr. 40 dvs. i alt tkr. 190, hvilket svarer til en huslejestigning på 2,0%.**

Vibeke nævnte, at i afdeling 064-1 Pedersborg er bygningsforsikringen stadig uden selvrisiko og hos ALKA forsikring, og hører ikke er under Lejerbos samlede forsikring hos TRYG.

**Bestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.**

### 2.3. Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund

Islelund og Pedersborg har i driftsfælleskab ansat 2 nye medarbejder der startede 1. februar, varmemester Kåre Bruun og gårdmand Kenneth Kim Christensen. I Islelund har der bl.a. været fokus på oprydning, indkøb af værktøj og driftsopgaver.

Der er planlagt test med robotplæneklipper, såfremt afdelingsbestyrelsen godkender indkøb/projektet.

Der er lavet forundersøgelse på tagreovering. Dette projekt skal færdigdrøftes med bestyrelsen, så anlægsbudget og huslejekonsekvens kan fremlægges på beboermøde.

Der skal udføres ekstra P-pladser og ny affaldssortering.

Der er udført rørarbejder og udskiftet VVS-leverandør.

Afdelingsbestyrelsen har været meget positive og hjælpsomme i overgangen til den nye drift.

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.**

Lone supplerede med at der har været forslag omkring robotplæneklipper, og der var ikke flertal til at indkøbe robotplæneklipper.

### **Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.**

#### **2.4. Orientering om driften i afdeling 64-1 Pedersborg**

I Pedersborg har der som i Islelund har der bl.a. været fokus på oprydning, indkøb af værktøj og driftsopgaver.

Der har været et stort driftsbehov i forhold til reparationer på forbrugsrør. Der er udskiftet VVS-leverandør (samme som i Islelund).

Det har været nødvendigt at udskifte installationerne i varmekælderens i blok 2.

I blok 1 har vi problemer med en veksler der har problemer med at holde tæt. Installationerne i denne varmecentral er planlagt til udskiftning næste år. Men med de problemer vi har oplevet også i denne central, har vi anbefalet at gå i gang med arbejdet nu. Dette er aftalt med afdelingsbestyrelsen og vi er i gang med at hjemtage tilbud.

Også i Pedersborg er der i den kommende sommer planlagt test med robotplæneklipper, såfremt afdelingsbestyrelsen godkender indkøb/projektet.

Der er lavet forundersøgelse på tagrenovering. Dette projekt skal færdigdrøftes med bestyrelsen, så anlægsbudget og huslejekonsekvens kan fremlægges på beboermøde.

Der er forholdsvis mange opgaver i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Der har i afdelingen være flere fugt- og skimmelsager. Problemerne om ikke tilstrækkeligt luftskifte, dårligt isolerede gavle etc. er velkendte i afdelingen. Det anbefales at arbejde videre med at finde nogen fremtidssikrede løsninger.

Afdelingens varmemålere i lejemålene er fordampningsmålere. Driften er i gang med at tage tilbud hjem på nye målere der fjernaf læses. Dette gælder tilsvarende for vandmålere.

Afdelingsbestyrelsen har været meget positive og hjælpsomme i overgangen til den nye drift.

Medarbejderne føler sig taget godt imod i begge afdelinger og håber på et fortsat godt samarbejde.

**Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.**

Michael supplerede med, at man heller ikke i Pedersborg ønsker robotplæneklipper i afdelingen. Vibeke nævnte tagrenovering, at budgettet var vedtaget på et beboermøde.

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

### **3) Eventuelt**

- Vibeke nævnte, at hun som medlem af Pedersborgs bestyrelse, fandt det underligt at en varmemester som har så travlt, skal bruge tid på at sætte opslag op? Jeannette nævnte, at det ikke burde tage lang tid, da det kunne udføres samtidig med hans daglige runde i afdelingen. Desuden havde både Michael og Hans godkendt opslaget.

- Lone spurgte til den kvartalsvise budgetopfølgning, hvornår den ville komme næste gang. Hertil svarede Amma, at den var sendt, men hun ville genudsende den.
- Der blev spurgt til konvertering af lån og Jeannette forklarede, at det sker enten ved tvangskonvertering eller ved almindelig låneovervågning, hvor man kan se, at det kan betale sig for afdelingen at konvertere.
- Grethe ville gerne høre til den pulje, der er afsat til renovering af boliger fra LBF. Derudover kunne den eksterne granskning af vedligeholdelsesplanen være god at kigge på, inden der indstilles til renovering fra LBF.

Michael forklarede omkring de 30,2 mia. at det er fremrykning af ventelisteprojekter, der allerede er prækvalificerede som står til at få penge. Hvis det skal igennem LBF, skal der være tale om ekstraordinære udgifter som byggeskader og være af en vis sum (tkr. 300 pr. lejemål). Det drejer sig typisk om meget store projekter med store byggeskader, som skal rettes op på. Det er ikke så sandsynligt, at der i Rødovre AB's afdelinger er så store udfordringer, at det kan komme på tale.

Michael forklarede, at den eksterne granskning skal sikre, at der kigges på en længere horisont i vedligeholdelsen af boligerne. I loven er det beskrevet, at der skal være en ekstern granskning og afspejler vedligeholdelsesplanen og den reelle tilstand af boligerne.

Bjarne forklarede, hvordan Lejerbo griber den eksterne granskning igennem. Først skal den daglige driftschef udarbejde vedligeholdelsesplanen, dernæst granskes denne af en anden driftschef i Lejerbo. Hvert femte år, skal den granskes af en ekstern rådgiver. Jeannette supplerede med at udgiften til den yderligere granskning skal betales fra dispositionsfonden.

Michael sagde tak for et godt møde og rigtig god sommer.

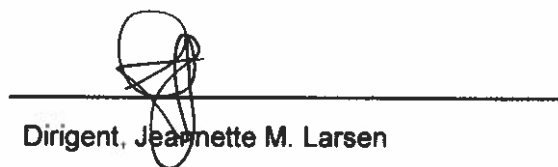
Mødet hævet.

Dato: 20/16 2020



Formand, Michael Kaadtmann

Dato: 1/17 2020



Dirigent, Jeannette M. Larsen