

**Deltagere:** Formand Michael Kaadtmann, næstformand Ingelise Wedfall, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Rou Lund og Ole Gjøel samt suppleanter Jens Kalf og Tobias Henriksen.  
Fra administrationen: Jeanette M. Larsen (ref.), Jack Johansen, Johnny Christensen og Glen Østergaard

**Afbud:** Bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen og suppleanter Hans Ingemann Jensen og Miriam Moazzeni.

## ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

**Onsdag den 29. maj 2024**

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen AB Rødovre S176 .....	223
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold .....	223
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	223
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	223
1.4.	Orientering om udlejningsforhold.....	224
1.5.	Orientering om "sager" i organisationen.....	225
1.6.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023 .....	226
1.7.	Godkendelse af revisionsprotokollat .....	226
1.8.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025.....	226
1.9.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste .....	227
1.10.	Godkendelse af proces for udbud af ydelser.....	227
1.11.	Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen .....	229
1.12.	Godkendelse af reetablering af henlæggelser .....	230
1.13.	Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond.....	230
1.14.	Godkendelse af BAA – afdeling 064-0 Islelund – Tag mm. ....	230
1.15.	Godkendelse af BAA – afdeling 064-1 Pedersborg – Vinduer og døre mm. ....	231
1.16.	Orientering om nye regler for kapitalforvaltning .....	231
1.17.	Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar.....	231
1.18.	Orientering om regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden .....	232
1.19.	Orientering om gratis kursus for OB-medlemmer.....	232
1.20.	Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats .....	233
1.21.	Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen.....	233
2)	Afdelingerne under AB Rødovre S176 .....	234
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01.01.2023 – 31.12.2023 .....	234
2.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 01.01.2025 – 31.12.2025 .....	234
2.3.	Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund.....	234
2.4.	Orientering om driften i afdeling 064-1 Pedersborg .....	235
2.4.1.	Orientering fra Byg .....	235
2.5.	Orientering om ny Rammeaftale for udlejning med Rødovre Kommune .....	235
3)	Eventuelt.....	236

## 1) Organisationen AB Rødovre S176

### 1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 25. maj i 2023 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 til 2025
Ingelise Wedfall	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Ole Gjøf	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Tobias Henriksen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøf

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

### 1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

AB Rødovre har ret til at udpege 2 medlemmer af landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo.

På organisationsbestyrelsesmødet den 25. maj 2023 udpegedes Michael Kaadtmann og Ole Gjøf.

### **Bestyrelsen udpegede Michael Kaadtmann og Ingelise Wedfall til Lejerbos Landsrepræsentantskab.**

### 1.3. Meddelelser fra formanden

Michael berettede at, AB Rødovre er en organisation, der kører lille organisation og store afdelinger. Vi kalder det udvidet beboerdemokrati, dem der betaler, er dem, der beslutter. Når vi taler organisation, og hvad organisationsformanden har lavet, så har Michael deltaget til styringsdialogmøde med tilsynet. Rødovre Kommune er meget tilfredse med vores boligorganisation og boligerne. De kan anvise boligsocialt indenfor de givne rammer og er generelt meget glade for samarbejdet.

I Pedersborg vil man gerne beslutte en kollektiv råderet for køkkener. Det kan vi drøfte på styringsdialogen, så det allerede forinden er afklaret med kommunen under hvilke forudsætninger, det kan forventes godkendt. Det er særligt afdelingens andel af vedligeholdelsen, som kan afklares inden ansøgningen sendes til kommunen. Er der store arbejder som f.eks. tag- og facaderenovering, så er kommunen selvfølgelig interesseret i huslejestigningen.

Samarbejdet med Rødovre Kommune er understøttet af Fællesrepræsentationen, som består af repræsentanter fra de almene boligorganisationer i hele Rødovre Kommune og administratorer. Der var senest møde den 2. maj, hvor Michael og Jeannette deltog. På mødet diskuterede vi ny

Rammeaftale for udlejning, da den nuværende udløber ultimo 2024. På mødet oplyste borgmesteren at der ikke foreligger nye udviklingsplaner, samt at andelen af almene boliger ikke skal øges, hvorfor der kun kan forventes at der bygges private boliger.

### Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

#### 1.4. Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.

Der sendes i gennemsnit boligtilbud til 31 ansøgere for at opnå genudlejning i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2023 – 31.12.2023.

Ventelisten i **organisationen** pr. 30.01.2024 til familieboliger er på 3.292 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		778	2.765	3.523	3.184	1.234	11.484	2.419
Ekstern	X	253	908	1.093	835	312	3.401	821
Intern venteliste		1	12	33	28	19	93	43
Intern venteliste	X	0	5	6	3	2	16	9
		<b>1.032</b>	<b>3.690</b>	<b>4.655</b>	<b>4.050</b>	<b>1.567</b>	<b>14.994</b>	<b>3.292</b>

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	1.310	1.650	1.467	0	4.427	1.948
640	Ekstern	X	0	426	494	379	0	1.299	600
640	Intern venteliste		0	1	4	3	0	8	5
640	Intern venteliste	X	0	1	0	0	0	1	1
641	Ekstern		778	1.455	1.873	1.717	1.234	7.057	2.254
641	Ekstern	X	253	482	599	456	312	2.102	732
641	Intern venteliste		1	11	29	25	19	85	42
641	Intern venteliste	X	0	4	6	3	2	15	9
			<b>1.032</b>	<b>3.690</b>	<b>4.655</b>	<b>4.050</b>	<b>1.567</b>	<b>14.994</b>	

Den forventede ventetid i antal år, for at få en bolig i den enkelte afdeling, fremgår af Lejerbos hjemmeside og inde på den enkelte afdeling.

Fraflytningsprocenten i hele organisationens familieboligerne ser således ud:

Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	28	10,26
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>28</b>	<b>10,26</b>

  

Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemaal	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	21	7,69
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>21</b>	<b>7,69</b>

### Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	26	9,52
<b>Total</b>	<b>273</b>	<b>26</b>	<b>9,52</b>

Fraflytningsprocenter **pr. afdeling** ser således ud:

### Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolig	57	0	4	5	1	0	0	0	10	17,54
		640		57								10	
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolig	216	2	3	11	2	0	0	0	18	8,33
		641		216								18	
				273								28	

### Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolig	57	0	1	4	0	0	0	0	5	8,77
		640		57								5	
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolig	216	0	4	10	1	1	0	0	16	7,41
		641		216								16	
				273								21	

### Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)

Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolig	57	0	2	5	0	0	0	0	7	12,28
		640		57								7	
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolig	216	0	2	12	3	2	0	0	19	8,80
		641		216								19	
				273								26	

Der har ikke være nogen udsættelser i 2023.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2021 på 11,6, i 2022 på 11,7 og i 2023 på 11,3.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i organisationen er på 15 år.

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

#### 1.5. Orientering om "sager" i organisationen

Der generelt meget få klagesager, som vi bliver gjort bekendt med.

Der har i 2023 været 3 husordenssager, en påtale for parkering udenfor bås, en om chikane/støj og en om henkastning af affald/opbevaring af knallert.

Derudover har der været 5 fraflyttersag, hvor der blev ydet dekort i 2 af dem, og hvor en endte i Beboerklagenævnet.

Tillige 1 indflytterklage over diverse mangler, som varmemesteren har gjort et stort arbejde for at afbøde.

Mislighold af lejemål (knust altandørsrude og ødelagt hoveddør) og lejers uretmæssige fraflytning, hvor der blev indgået frivilligt forlig.

Der har ikke været forbrugssager i perioden.

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

## **1.6. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023**

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,2 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapital på 2,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,2 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 84.113 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 296.045 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 2,96 mio. kr., hvoraf 910.000 kr. er disponeret til udskiftning tagrenovering i afd. 064-1, 80.000 kr. som tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning samt 18.000 kr. til lejeledighed.

Tobias spurgte, hvorfor udgiften til møder i organisationen kan overskrides, når det ikke kan ske i afdelingerne. Det blev samtidig konstateret, at budgetterne i afdelingerne er justeret, så afdelingsbestyrelsen ikke står i samme situation til næste år.

### **Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.**

## **1.7. Godkendelse af revisionsprotokollat**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende:

- Langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der ikke vil have ikke tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. i afdeling 064-1, Pedersborg
- Ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger i afdeling 064-1, Pedersborg

Der er indført nye krav for revision, hvorfor der hvert 5. år skal være en ekstra revisionsgennemgang, som også skal underskrives af organisationsbestyrelsen. Det betyder, at der vil komme to revisionsprotokoller til underskrift i Penneo.

### **Bestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.**

## **1.8. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025**

Budgettet viser en balance på 5,531 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 3,992 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,352 mio. kr.

## Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2025 til 31/12 2025.

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

Det er tidligere besluttet, at der *ikke* udbetales bestyrelsesvederlag, ej heller ikke dækning for tabt arbejdsfortjeneste.

**Bestyrelsen besluttede fortsat *ikke* at udbetale vederlag og tabt arbejdsfortjeneste, og evt. fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.**

### 1.10. Godkendelse af proces for udbud af ydelser

I forbindelse med AB Rødovres valg om ikke at deltage i de fælles udbud via AlmenIndkøb, har der været en række drøftelser med organisationsformanden om udbud af ydelser for Islelund og Pedersborg.

AlmenIndkøb har i den anledning fået udarbejdet notater af Dansk Servicerådgivning ApS samt notat fra Lejerbos sekretariat, se 3 **bilag** til punktet.

Konklusionerne i notaterne er enstemmigt, at Islelund og Pedersborg ikke er decentrale enheder, men skal ses som én samlet juridisk enhed (organisationen). Det betyder, at f.eks. ydelser på fraflytning ikke kan opdeles i særskilte udbud for hver afdeling og ej heller i underentrepriser.

Notaterne angiver desuden at der fsva. Fraflytning, Tømrer, VVS og Elektrikerydelser er tale om kontinuerlige ydelser, hvorfor disse skal opgøres samlet over 48 måneder.

Konsekvensen ved omgåelse af ovenstående kan blive en bod på 5% af kontraktens værdi, hvis et udbud sker på fejlagtige betingelser.

Afdelingerne er i udgangspunktet økonomisk selvstændige, men ikke juridiske enheder. Ansvar vil altid være placeret i organisationsbestyrelsen. I praksis vil en afdeling kunne gå konkurs pga. en bod, men det vil være organisationen, der skal dække tabet. Der er således ikke vandtætte skodder mellem afdelingerne, da dispositionsfonden er solidarisk og kan, samt i visse tilfælde skal, anvendes i begge afdelinger, hvis en afdeling bliver nødlidende.

Effektiviseringsdagsorden angiver desuden fælles indkøb, som et af de tiltag en afdeling bør foretage for at have en effektiv drift.

Udbud kan ske via AlmenIndkøb eller eget udbud for AB Rødovre. Udgifterne til udbud afholdes af AlmenIndkøb, hvis udbud sker via AlmenIndkøb, hvorimod udgiften pålignes organisationen ved eget udbud for AB Rødovre.

Med baggrund i notaterne fra Dansk Servicerådgivning ApS, Bech Bruun samt Lejerbos sekretariat er administrationens anbefaling, at organisationen udfører deres udbudspligt og udbyder deres ydelser indenfor Fraflytning, Tømrer, VVS og Elektriker som én samlet enhed, samt at der ikke sker underopdeling af ydelserne som vedrører fraflytning.

Johnny uddybede notaterne, herunder særligt hvorledes fraflytning vurderes at være en tjenesteydelse, samt at de to afdelinger ikke er decentrale enheder, men én samlet juridisk enhed. Dette er understøttet af alle Lejerbos juridiske rådgivere samt eget sekretariat. Casen har desuden været forelagt Kammeradvokaten på et seminar, hvor der er samme holdning, at afdelingerne skal ses samlet, og fraflytning anses for at være en tjenesteydelse.

Grænseværdierne for fraflytning skal, efter vores juridiske rådgivers vurdering, følge værdierne for tjenesteydelser og kan ikke opdeles i underentrepriser, da det er én samlet opgave, der er koordineret. Michael understregede, at der var enighed om, at fraflytning skal ses som én samlet opgave, men var ikke enig i, at afdelingerne skal ses som én enhed.

Michael nævnte, at årsagen til, at punktet var på dagsorden i dag, var, at den tidligere vindende håndværker via AlmenIndkøb ikke havde kunne løfte opgaven tilfredsstillende, og firmaet var blevet udskiftet. Erfaringerne fra Pedersborg har været grundlag for, at organisationen ikke ønsker at deltage i ét samlet udbud fremadrettet.

Michael understregede, at det er CPV-koderne, der antyder, hvilken opgave der er tale om, hvorfor det skal være koden for hovedopgaven, som skal angive, hvilken branche der er den dominerende og dermed bestemmende for, om der er tale om en tjenesteydelse eller en bygge- og anlægsopgave. Michael henviste til Middelfart Kommune og KAB, der iflg. Michael anser fraflytningsydelsen som en bygge- og anlægsopgave i deres udbud.

Johnny anerkendte, at der kan være en forskel på, hvordan det skal anskues, men at i vores optik er der tale om løbende og kontinuerlige mindre opgaver af samme type. Der har desuden været kontakt til KAB's udbudsjurister, og de er enige med Lejerbos vurdering, at fraflytning skal udbydes som en tjenesteydelse, samt at de vil indrette deres kommende udbud som tjenesteydelser med en tærskelværdi på kr. 1.644.638.

Michael ville ikke afvise, at KAB havde ændret holdning, men understregede, at det var en vurdering, hvorvidt det var en tjenesteydelse eller en bygge- og anlægsopgave.

Glen bemærkede, at AB Rødovre havde været med i tidligere udbud, og de nye udbud var ændret væsentligt og med bedre mulighed for at følge op på samarbejdet mellem leverandøren og afdelingen.

Michael nævnte, at der i notatet er anlagt en forsigtighedsbetragtning, og det er jo en retningslinje, der skal følges. Gør man det på udbud af ydelser, så kan man tage den betragtning, at administrationen af boligorganisationen også skal sendes i udbud. Det vil forpligte, hvis man vælger forsigtighedsprincippet.

Michael understregede, at det er CPV-koden - Fraflytningsopgaver er et bygge- og anlægsarbejde – der skal ligge til baggrund for vurderingen, ligesom andre organisationer og kommuner har valgt. Det er Michaels klare vurdering, at det er tærskelværdierne indenfor bygge- og anlæg, der er gældende, og at afdelingerne er særskilte enheder. Dette understøtter ligeledes det udvidede beboerdemokrati om, at alt skal besluttes ude i afdelingerne.

Johnny bemærkede, at det er boligorganisationen, der har det formelle ansvar, og hvis der kommer en retssag, er det meget entydigt, at det er boligorganisationen, der er ansvarlig.

Ole nævnte, at det er den enkelte afdeling, der godkender og fremlægger regnskaber og budgetter, hvorfor de er ansvarlige for egen økonomi. Johnny var ikke enig heri, da ansvaret ligger endeligt i organisationen.

Ingelise nævnte, at i Islelund havde man været meget tilfreds med den vindende leverandør på fraflytningsydelsen i AlmenIndkøb, og at afdelingen ønskede at fortsætte med denne, modsat Pedersborg.

Jeannette opsummerede kort på diskussionen, hvorefter kunne udledes at, AB Rødovres organisationsbestyrelse har besluttet at fraflytningsydelsen skal vurderes som værende en bygge- og anlægsopgave, og ikke en tjenesteydelse. Det er derfor organisationsbestyrelsens beslutning, at grænseværdien for fraflytningsydelsen skal være på 41.212.688 kr.

Jeannette understregede, at hun som administrator er nødt til at følge de anbefalinger, som vores jurister og rådgivere har forelagt, hvorfor det er administrationens klare anbefaling, at fraflytningsydelsen skal anses som værende en tjenesteydelse med en grænseværdi på kr. 1.644.638.

**Organisationen besluttede at, udbud af ydelserne Fraflytning, men også Tømrer, VVS og Elektriker i AB Rødovre skal tilrettelægges som tilbudsindhentning som bygge- og anlægsopgave i de enkelte afdelinger, og valgte dermed at gå imod administrationens anbefaling med det afledte ansvar og risiko, som dermed pålægges organisationsbestyrelsen.**

### 1.11. Godkendelse af forretningsorden for bestyrelsen

Organisationsbestyrelsen har ikke tidligere udarbejdet en forretningsorden, men det indstilles til bestyrelsen at tage stilling til, om der skal udarbejdes en.

En forretningsorden supplerer vedtægter og gældende lovgivning, men den kan ikke ændre på de givne regler. Den indeholder de regler og retningslinjer, som bestyrelsen selv fastsætter for sit eget arbejde, og kan ses som bestyrelsens egen håndbog om arbejdet i bestyrelsen. Den kan være en hjælp for bestyrelsens medlemmer, ikke mindst nye.

Det fremgår af organisationens vedtægterne §11, stk. 7, at bestyrelsen ved en forretningsorden træffer "nærmere bestemmelser om udførelsen af sit hverv". Herudover er der ikke fastsat nærmere krav eller standarder i lovgivningen, og det er derfor op til den enkelte bestyrelse at afgøre, hvad forretningsordenen skal indeholde.

En forretningsorden kan fx indeholde:

- En præcisering af hvor lang tid langvarigt forfald er, når der i vedtægternes §11, stk. 6 står "Suppleanter indkaldes, når et bestyrelsesmedlem har langvarigt forfald".
- Om suppleanter altid indkaldes til organisationsbestyrelsesmøderne.
- Tydeliggørelse af, fx hvornår det første møde, efter valg til organisationsbestyrelsen er foretaget, afholdes.
- Om der indkaldes pr. e-mail eller brev.
- Har man forretningsudvalg.
- Tydeliggørelse af procedurer ved behandling af lukkede punkter, herunder tavshedspligt.
- Tydeliggørelse af procedurer ved behandling af sager, hvor et bestyrelsesmedlem har en særinteresse/er inhabil.

Ole nævnte, at det ville være godt med et halvårligt møde i organisationen, hertil svarede Michael, at det er afdelingerne, der skal bestemme mest muligt, hvorfor organisationen ikke har behov for at mødes mere end en gang årligt. Ole ønskede fortsat, at der informeres halvårligt.

Jeannette foreslog, at afdelingsbestyrelsesreferaterne sendes til organisationsbestyrelsesmedlemmer til orientering, således at medlemmerne løbende kan være orienteret om, hvad der sker i afdelingerne.

Det blev aftalt, at referaterne fra afdelingsbestyrelsesmøderne sendes til orientering til Ole og Bjarne.

**Organisationen besluttede, at det ikke var nødvendigt med en forretningsorden til AB Rødovre.**



### 1.12. Godkendelse af reetablering af henlæggelser

Sidste år tabte mange organisationer og afdelinger en væsentlig del af deres opsparing (også kaldet henlæggelser) på grund af uroen på kapitalmarkederne. Siden da er der sket en markant forbedring på kapitalmarkederne, og prognosen er således, at det tabte er indhentet ved udgangen af 2024.

Det betyder, at organisationer og afdelinger får penge ind på bogen i forbindelse med de kommende regnskaber. Det er vigtigt, at disse midler bruges til reetablering af henlæggelserne. For det var jo der, pengene til sidste års tab blev taget fra. På den måde vil vi i løbet af de kommende år kunne dække det hul, der blev slået i henlæggelserne sidste år.

Fra administrationen side vil vi derfor anbefale, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om, at dette princip bør følges generelt for alle afdelingsbudgetter i organisationen, og at man således kun undtagelsesvis vil godkende afdelingsbudgetter, hvor dette fraviges.

Michael bemærkede, at afdelingerne allerede har hævet deres henlæggelser for at imødekomme de tab, som har været realiseret pga. kurstab.

Jeannette nævnte, at der primært vil være tale om renteindtægter, der indgår i resultatopgørelsen og vil blive uddelt via konto 407, men henlæggelserne kan øges ved at kanalisere et evt. overskud til at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelsen.

**Organisationen besluttede om princippet for henlæggelser, at afdelingerne så vidt muligt skal søge at reetablere deres henlæggelser, hvilket allerede delvist er sket i seneste godkendte afdelingsbudgetter.**

### 1.13. Godkendelse af deltagelse i Arbejdsmarkedets Feriefond

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 170 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Der er i starten af januar 2024 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

**Bestyrelsen godkendte fremtidig deltagelse og betaling for egne beboeres deltagelse fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr. person.**

### 1.14. Godkendelse af BAA – afdeling 064-0 Islelund – Tag mm.

Afdelingsmødet skal, forventeligt i januar 2025, tage endelig beslutning om udskiftning af tag, herunder nedløbsrør, tagrender, kviste og tagvinduer.

Der er nu udarbejdet en BAA (byggeadministrationsaftale) i forbindelse med igangsætning og gennemførelse af projektet i Islelund.

Vedhæftet som **bilag** er:

BAA (Byggeadministrationsaftale)

Bilag 1 - Byggesagens økonomi

Bilag 2 - Tidsplan

Bilag 3 - Ydelseskatalog Byggeadministration 2024

Bilag 4 – BAA Forsikringspolice

### **Bestyrelsen godkendte BAA vedr. udskiftning af tag mm. for afdeling 064-0 Islelund.**

#### **1.15. Godkendelse af BAA – afdeling 064-1 Pedersborg – Vinduer og døre mm.**

Afdelingsmødet har den 24. maj 2023 godkendt udskiftning af vinduer og døre, fugning af facade, nye nedløbsrør, tagrender og sålbænke samt etablering af sikkerhedsdøre.

Der er nu udarbejdet en BAA (byggeadministrationsaftale) i forbindelse med igangsætning og gennemførelse af projektet i Pedersborg.

Vedhæftet som **bilag** er:

BAA (Byggeadministrationsaftale)

Bilag 1 - Byggesagens økonomi

Bilag 2 - Tidsplan

Bilag 3 - Ydelseskatalog Byggeadministration 2024

Bilag 4 – BAA Forsikringspolice

### **Bestyrelsen godkendte BAA vedr. udskiftning af vinduer og døre mm. for afdeling 064-1 Pedersborg.**

#### **1.16. Orientering om nye regler for kapitalforvaltning**

Der er kommet ny lovgivning vedr. kapitalforvaltning.

Den nye lovgivning åbner op for, at der kan investeres i aktieprodukter. Det vides dog endnu ikke under hvilke former, det kan foregå.

Omvendt vil vi også blive mødt af væsentligt øgede krav i forhold til rapportering for at sikre, at der ikke foretages for risikofyldte tiltag. Der vil bl.a. blive stillet øgede krav til udarbejdelsen af kapitalforvaltningsstrategi og rapportering til Landsbyggefonden, og Landsbyggefonden får også til opgave at føre et tættere tilsyn på området.

Lovgivningen mangler at få udfyldt rammerne for den fremtidige håndtering. I takt med, at vi kommer til at kende udmøntningen, vil Lejerbos hovedbestyrelse skulle arbejde med en ny kapitalforvaltningsstrategi. Arbejdet forventes at foregå hen over efteråret, afhængigt af tidspunktet for udsendelse af vejledning, som skal udfylde rammerne.

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

#### **1.17. Orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorar**

Administrationen har i november 2023 udsendt orientering om ændret opkrævningsmodel for byggesagshonorarer, se nedenfor.

*"I samarbejde med revisionen er der truffet beslutning om, at foretage løbende fakturering af udgifter og indtægter på vores bygge og renoveringsprojekter. Det er en administrativ procedure, der sikrer en bedre periodisering. Ændringen træder i kraft med virkning fra 2023. Byggesagshonoraret er uændret. Der opkræves det samme honorar som tidligere, den eneste forskel er, at det nu opkræves i rater på projekter, som har et godkendt skema A, men som endnu ikke har fået godkendt skema B.*

Indtil nu er har vi opkrævet 30 % af honoraret ved godkendt skema A og 40 % ved godkendt skema B. Fremadrettet opkræves stadig 30 % ved godkendt skema A, mens der mellem skema A og skema B opkræves i rater kvartalsvis. Det betyder, at hvis byggesagen har 15 mdr. mellem skema A og skema B, så opkræves de 40 % i 5 rater. Ved forskydning imellem skema A og B udover de maksimale 15 mdr. genberegnes raterne, så der aldrig opkræves mere end 40 %. Justeringen er forelagt Lejerbos Hovedbestyrelse, og revisionen vil i regnskabet for 2023 i en note gøre opmærksom på, at vi har foretaget justeringen med virkning for indeværende regnskabsår 2023, og at modellen vil gælde fremadrettet for nye projekter."

I AB Rødovre er pt. én igangværende sag i afdeling 064-0 Islelund (Tagprojektet) og 064-1 Pedersborg (Facaderenovering), som vil blive berørt af denne ændring.

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

#### **1.18. Orientering om regulativ om renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden**

Regulativet er trådt i kraft 1. december 2023.

Forudsætning for støtte er, at der udarbejdes en helhedsplan for den enkelte afdeling og boligområdet med henblik på at opnå en samlet helhedsbetonet løsning af afdelingens konkurrencemæssige og bygningsmæssige problemer. Kommunen skal inddrages i arbejdet. Landsbyggefonden kan yde vejledning i forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen.

Landsbyggefonden yder fremadrettet ikke støtte i samme grad som tidligere, jf. finansieringsskitserne. Det betyder, at der ikke ydes fuld finansiering, men at beboerne skal forvente en større egenbetaling end tidligere. Derudover kan Landsbyggefonden yde driftsstøttelån på 2/3, mens boligorganisationen skal bidrage med 1/3. Som noget nyt løber driftsstøttelånet i 15 år og aftrappes ikke i perioden. I år 16 overtager boligorganisationen Landsbyggefondens andel og dermed hele betalingen. Samtidig påbegynder tilbagebetalingen af driftsstøttelånet.

Kapitaltilførsel (1/5-dels ordningen) er som udgangspunkt bortfaldet. Boligorganisationen kan bevillige trækingsret, fritagelse for A- og G-indskud og indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden til en renoveringsstøttesag, men Landsbyggefonden lader det være op til boligorganisationen selv at træffe beslutningen om, hvad de vil give tilskud til.

Om der fremadrettet oprettes en reguleringskonto på en helhedsplan, det er på nuværende tidspunkt endnu ikke afklaret i Landsbyggefonden.

Ændringerne betyder, at der fremadrettet skal være et endnu tættere samarbejde mellem byggeafdelingen, afdelingsøkonomi og forretningsførerne om finansieringen i sagerne.

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

#### **1.19. Orientering om gratis kursus for OB-medlemmer**

BL har udviklet et online-kursus for organisationsbestyrelsesmedlemmer om deres opgaver og ansvar. Det er et rigtig godt kursus, som kommer omkring mange af de emner, vi ved, der fylder

for OB-medlemmer. Det gælder både rammer fastsat i lovgivningen, men også emner som samarbejde med administrationen og med hinanden i bestyrelsen. Kurset vil naturligvis være nyttigt for nye organisationsbestyrelsesmedlemmer, men også 'gamle' bestyrelsesmedlemmer vil kunne få gavn af at tage kurset.

Kurset består af 6 moduler og afsluttes med en test, hvorefter der udstedes et kursusbevis. Vurderingen er, at det tager ca. 1-1½ time at gennemføre.

Det er gratis at tage kurset, og du kan tilmelde dig og få adgang her:

[Onlinekursus: Organisationsbestyrelsens opgaver og ansvar 2024 \(bl.dk\)](#)

Michael opfordrede alle både afdelings- og organisationsbestyrelsesmedlemmer til at tage kurset.

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

#### **1.20. Orientering om hædring af beboerdemokratiets særlige indsats**

Hovedbestyrelsen har truffet beslutning om, at man gerne vil anerkende beboerdemokrater, der sammenhængende har været i landsrepræsentantskabet i 25, 40 eller 50 år. Det vil være den enkelte organisation, der indstiller til formandskabet/administrationen om hædringen. Erkendeligheden vil blive givet på det førstkomende landsrepræsentantskabsmøde efter indstillingen, og vil være en gavekurv af passende størrelse.

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

#### **1.21. Orientering om dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Materiale fra ekstern granskning til nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen.

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche, og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

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

## **2) Afdelingerne under AB Rødovre S176**

### **2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01.01.2023 – 31.12.2023**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra begge afdelinger.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions bemærkninger
064-0 Islelund	154.817	224.991	1.832.047	Ingen bemærkninger
064-1 Pedersborg	619	562.220	5.577.078	Ingen bemærkninger

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at afdeling 064-1 Pedersborg har afdelingsmøde den 22. maj 2024, inden afholdes af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden.

### **Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.**

### **2.2. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 01.01.2025 – 31.12.2025**

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger afdelingsbestyrelsens godkendelse af budgetforslag fra begge afdelinger.

Afdeling	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
064-0 Islelund	Familiebolig	1.012,16	1.035,10	22,94	2,27 %
064-1 Pedersborg	Familiebolig	789,87	827,03	37,16	4,70 %

### **Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetterne for perioden 01.01.2025 – 31.12.2025.**

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

Ledelsen af afdelingens ejendomskontor varetages af den faste varmemester i afdelingen, Kåre Bruun fra KBK Ejendomsservice. Fordelen ved en ekstern løsning er, at i tilfælde af hans ferie eller øvrigt forfald, dækkes arbejdstimer ind af andre medarbejdere. Ulempen er, at ekstern

ejendomsservice er momsbelagt. Kåre har meldt ud at der er brug for flere timer for at kunne opretholde serviceniveauet.

Den umiddelbare beslutning er, at den samlede løsning ikke må koste mere end den nuværende. Dvs., at hvis der skal bruges flere timer, skal han gå fra ekstern til ansat (så momsens spares).

Der har været holdt de første møder med byggeudvalg. Byggeprogram og udbud er under færdiggørelse, og der skal afholdes afdelingsmøde med afstemning om projekt.

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

## **2.4. Orientering om driften i afdeling 064-1 Pedersborg**

Ledelsen af afdelingens ejendomskontor udgøres af varmemester Peter Mathiasen. Fast gårdmand igennem mange år er Flemming Nielsen. Det har vist sig udfordrende at besætte stillingen som 3. mand. Igennem de seneste år har denne position været besat af diverse. De seneste medarbejdere har gjort det godt og er stoppet af egen fri vilje. Pr. 1/6 starter Bjarne Rehné, som tidligere i en årrække har været ansat i Lejerbo Rødovre.

I byggesag går vi mod udbud. Facadearbejder nødvendiggør flytning af postkasser. Afdelingsbestyrelse ønsker at postkasser samles, ligesom skraldeøer.

### **2.4.1. Orientering fra Byg**

Pedersborg afdeling 064-1 ønsker renoveret følgende områder:

- Fugning af facade
- Nye vinduer og terrassedøre
- Nye sålbænke
- Nye nedløbsrør
- Nye tagrender
- Option er nye entredøre

De første byggeudvalgsmøder er afholdt og der er valgt rådgiver. Status er, at der er udført tekniske forundersøgelser, byggeprogram og udbudsprojekt er på nuværende tidspunkt under udarbejdelse af rådgiver fra T+TNT og Wissenberg i tæt samarbejde med byggeudvalget samt Lejerbos Byggeafdeling og Administrationen.

Det forventes, at Byggeafdelingen kan sende projektet i udbud som totalentreprise i løbet af 3. kvartal 2024.

Beboerne er orienteret via infobrev og det forventes, at der skal indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde umiddelbart efter licitationen.

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

## **2.5. Orientering om ny Rammeaftale for udlejning med Rødovre Kommune**

Rammeaftalen for udlejning mellem de almene boligorganisationer og Rødovre Kommune skal genforhandles i løbet af 2024, og der forventes at en ny aftale kan træde i kraft pr. 1. januar 2025. På vegne AB Rødovre sidder udlejningschef Helle Jørgensen i forhandlingsgruppen.

Vibeke spurgte til hvor mange boliger Rødovre Kommune havde modtaget til anvisning, hvilket efter mødet er undersøgt. Det fremgår af Styringsdialograpporten, at Kommunen har modtaget og anvist til 26,09% af de ledige boliger i hele 2022. Tallet for 2023 er endnu ikke indberettet i Almen Styringsdialog.

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

### **3) Eventuelt**

Intet at berette.

Michael takkede for et godt møde og indbød til smørrebrød efter mødet. God sommer til alle.

Underskrift via Penneo  
Formand Michael Kaadtmann

# 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.”

## Michael Kaadtmann

### Underskriver

Serienummer: 149ea330-0732-49c4-9f44-142e32b73708

IP: 185.153.xxx.xxx

2024-05-31 12:42:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**