

Deltagere: Formand Michael Kaadtmann, næstformand Ingelise Wedfall, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Rou Lund og Ole Gjøøl samt suppleanter Jens Kalf og Hans Ingemann Jensen.
Fra administrationen: Jeannette M. Larsen, Jack Johansen og Jeanne Schmøde (ref.).

Afbud: Suppleant Miriam Moazzeni og Bjarne Scheffel Hansen, Tobias Henriksen.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE
Tirsdag den 27. maj 2025

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen AB Rødovre S176	242
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	242
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab	242
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	242
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse	242
2)	Beslutningspunkter	244
2.1.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024	244
2.2.	Godkendelse af revisionsprotokollat	244
2.3.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026.....	244
2.4.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	245
2.5.	Godkendelse af proces for udbud af ydelser.....	245
2.6.	Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen	246
3)	Orienteringspunkter	247
3.1.	Orientering om ny reform af kontanthjælpen	247
3.2.	Orientering om status på SAVE-registrering af bygninger	247
3.3.	Orientering om udlejningsforhold.....	248
3.4.	Orientering om "sager" i organisationen.....	249
3.5.	Orientering om ejendomskontor Pedersborg	250
3.6.	Orientering om bedre balance i en boligafdeling.....	250
4)	Afdelingerne under AB Rødovre S176	250
4.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01.01.2024 – 31.12.2024	250
4.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 01.01.2026 – 31.12.2026	251
4.3.	Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund.....	251
4.4.	Orientering om driften i afdeling 064-1 Pedersborg	252
4.5.	Orientering fra Byg, afdeling 064-1, Pedersborg.....	252
5)	Eventuelt	253

Penneo dokumentnøgle: TJKM8-6N7KT-YH8YH-QFP8V-CF2D1-NRRZP

1) Organisationen AB Rødovre S176

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 29. maj i 2024 bestod bestyrelsen for AB Rødovre 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 2026
Ole Gjøl	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Tobias Henriksen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2025
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjøl

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 29. maj 2024 udpegedes Michael Kaadtmann og Ingelise Wedfall.

Bestyrelsen udpegede Michael Kaadtmann og Ingelise Wedfall til Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden

Fremlægges under repræsentantskabsmødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos Hovedbestyrelse

Orientering om midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond

I slutningen af december gav Arbejdsmarkedets Feriefond besked om, at deres bestyrelse har besluttet at tildele Lejerbo 705.000 kr. fra fonden.

Det betyder, at vi igen i år kan sende sårbare familier blandt vores beboere på en tiltrængt sommerferie. Det er en flot håndsækning, Feriefonden giver os.

Der er dog stadig behov for, at den enkelte boligorganisation giver et mindre tilskud, hvis den ønsker, at dens beboere kan benytte sig af muligheden for at komme med på familieferierne. Der vil også som altid være en yderst beskednen egenbetaling for deltagerne.

Som godkendt på organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo A/B Rødovre den 29. maj 2024 fortsætter ordningen med fremtidig deltagelse og betaling for egne beboere fra arbejdskapitalen, op til 500 kr. pr person.

Orientering om restancer på huslejen i 2024

I hovedbestyrelsen følger vi med i, hvordan det generelt går med huslejeindbetalingen, restancer og udsættelser.

I 2024 var tallene meget lig de foregående år.

Hver måned opkræver vi 242 millioner kroner i husleje. Af dem kommer cirka 20 %, svarende til 50 millioner kroner, via boligsikring og boligydelse.

Hver måned er der i gennemsnit 996 beboere, der ikke betaler deres husleje til tiden. Det har været nogenlunde samme niveau siden 2020.

De fleste beboere får heldigvis betalt, når de får en rykker. Men i et antal sager ender det desværre med en udsættelse.

I 2024 havde vi 115 udsættelser med og uden fogedens hjælp. I 2023 var tallet 117.

I 2022 og 2021, hvor inflationen var højest, var antallet over 130 begge år.

Orientering om mulig sammenlægning med DAB

Det er nu en realitet at DAB og Lejerbos administrationer sammenlægges pr. 1. juni 2025. DAB godkendte sammenlægningen på deres repræsentantskabsmøde den 6. maj 2025, og Lejerbo den 19. maj 2025.

Vedtægterne og sammenlægningsaftalen indeholder en valgkredsstruktur, som vi kender den fra Lejerbo i dag; den indeholder også noget om størrelsen på et fælles landsrepræsentantskab og en overgangsperiode for bestyrelsen.

Sammenlægningstanken er opstået, fordi vi ønsker at fremtidssikre administrationen. Vi kan se, at der bliver behov for mange flere ressourcer i fremtiden, og fremfor for eksempel at skrue op for administrationshonoraret, ser vi den mulige sammenlægning som en rigtig god måde at skabe en stærk og robust administration til en fornuftig pris.

Miniguide til "GDPR i bestyrelsesarbejdet"

I bestyrelsesarbejdet – hvad enten det er i afdelings- eller organisationsbestyrelserne – kan vi ikke komme uden GDPR eller persondatabeskyttelse, som det også hedder. Vi har sikkert alle stiftet bekendtskab med reglerne, der ikke ligefrem er lette at sætte sig ind i. Derfor har Søren Rosenlund fra hovedbestyrelsen taget initiativ til at få udarbejdet en miniguide, der netop hedder "GDPR i bestyrelsesarbejdet".

Miniguiden er nogenlunde nem at sætte sig ind i og en god hjælp til at huske på reglerne i det daglige bestyrelsesarbejde. Så den vil vi gerne opfordre jer til at bruge.

Guiden ligger på hjemmesiden under "Bestyrelse" > "Vigtige papirer" > "Persondata"
<https://www.lejerbo.dk/bestyrelse/vaerktoejer/persondata-bestyrelser>

Jeannette havde taget guiden med til omdeling.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

2) Beslutningspunkter

2.1. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 5,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden og arbejdskapital på 2,2 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,3 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på 134.174 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 430.219 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 2,2 mio. kr., hvoraf 1.000.000 kr. er disponeret til udskiftning tagrenovering i afd. 064-1, 80.000 kr. som tilskud til afdelingerne til tab ved fraflytning samt 20.000 kr. til lejeledighed.

Trækningsretten udgør på balancetidspunktet 11,1 mio. kr., hvoraf der foreligger tilsagn for 13 mio. kr. til afdeling 064-1 Pedersborg. I tilsagnet er indregnet kommende 5 års indbetalinger.

Michael bemærkede til regnskabet, at intentionen er at arbejdskapitalen skal "ud og arbejde" for afdelingerne, når den runder ca. 500.000 kr.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.

2.2. 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 064-0 Islelund.

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 2024 til 31/12 2024.

2.3. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026

Budgettet viser en balance på 4,0 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 2,56 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,1 mio. kr.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026.

2.4. 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.

2.5. Godkendelse af proces for udbud af ydelser

Organisationsbestyrelsen besluttede den 29. maj 2024, at udbud af ydelserne Fraflytning, 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.

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 tilrettelæggelse af udbud for ydelser for Islelund og Pedersborg.

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.

Nedenstående proces og tidsplan, skal sikre at der sker en konkurrenceudsættelse af opgaverne i AB Rødovre og gentages én gang årligt:

Maj	Organisationen beslutter at sætte udbudsprocessen i gang
Juni – august	Forberedelse af udbuddene (varmemester og driftschef gennemgår og tilpasser udbud i samarbejde med afdelingsbestyrelserne + aftaler hvilke firmaer der skal indbydes, hvis der kan ske en begrænsning jf. lovgivningen)
September	Udbud og tilbudsindhentning
Oktober – november	Indkomne tilbud vurderes og vindende leverandører findes
November - december	Udfærdigelse af kontrakter og afholdelse af opstartsmøder med vindende leverandører
Januar	Opstart af kontrakter 1. januar – 31. december

Michael gennemgik punktet og konstaterede, at AlmenIndkøb fungerer i Islelund, men ikke så godt i Pedersborg og særligt ikke ved fraflytning.

Endvidere italesatte Michael uenigheden mellem administrationen og organisationsbestyrelsen vedr. forholdet, om der er tale om tjenesteydelse eller bygge- og anlægsarbejder. Der var en drøftelse heraf, hvorefter organisationsbestyrelsen fastholdt, at der ikke er tale om en tjenesteydelse og ydelserne, hvorfor arbejder kan udbydes ved tilbudshentning og ikke EU-udbud.

Bestyrelsen besluttede, at udbud af ydelserne Fraflytning, Tømrer, VVS og Elektriker skal ske ved tilbudsindhentning hos nuværende leverandør én gang årligt, dette uagtet administrationens anbefaling om udbud som såvel EU-som tilbudsindhentning via AlmenIndkøb.

Penneo dokumentnøgle: TJKM8-6N7KT-YH8YH-QFP8V-CF2D1-NRRZP

2.6. Godkendelse af gennemgang af deklarationsbrev fra Vurderingsstyrelsen

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsejendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.)
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster 4.500 kr. inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på: 63.000 kr., svarende til 70 kr. pr. lejemål inkl. moms. Se **bilag** til punktet.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet 31.250 kr. inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'. For at kunne sætte KLA i gang med arbejdet, skal I godkende tilbuddet på dette møde.

Derefter vil KLA komme med et endeligt tilbud på opgaven, hvor de har sikret sig, at den foreløbige opgørelse over antallet af ejendommene er korrekt. Denne ejendomsopgørelse er desuden vigtig i forhold til ejendomsvurderingerne, da den danner baggrund for disse. I fald at det endelige tilbud fra KLA overstiger det forventede beløb ovenfor, er der lagt en mindre buffer ind i beløbet til godkendelse nedenfor.

Jeanne informerede organisationsbestyrelsen om at der er modtaget foreløbige vurderinger for begge afdelinger.

Pedersborgs nye foreløbige vurdering er på 391.601.000 kr. (gammel vurdering var på 164.000.000 kr.) og Islelunds nye foreløbige vurdering er på 68.847.000 kr. (gammel vurdering var på 43.500.000 kr.)

Bestyrelsen godkendte en samlet udgift på op til 68.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen til dækning af gennemgangen af deklarationsbrevene fra Vurderingsstyrelsen.

3) Orienteringspunkter

3.1. Orientering om ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2. Orientering om status på SAVE-registrering af bygninger

Rødovre Kommune har i 2022-2023 gennemført SAVE-registrering af enkeltbygninger, etagehusbebyggelser og rækkehusbebyggelser i hele kommunen. Se **bilag** vedlagt punkt.

Begge afdelinger er tildelt SAVE-værdi 3. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Ejendommene er ikke fredet, men at betragte som bevaringsværdige hvad angår deres udvendige udtryk, og det kan få påvirkning på klimaskærmsrenoveringer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3.Orientering om udlejningsforhold

Udlejningssituationen er generelt god.
Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.01.2024 – 31.12.2024.

Ventelisten i organisationen til familieboliger er på 3.482 ansøgninger pr. 31.12.2024, og de fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		756	2.807	3.613	3.324	1.294	11.794	2.486
Ekstern	X	314	1.081	1.286	988	377	4.046	942
Intern venteliste		2	11	36	31	19	99	43
Intern venteliste	X	0	6	8	4	2	20	11
		1.072	3.905	4.943	4.347	1.692	15.959	3.482

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	1.337	1.705	1.542	0	4.584	2.020
640	Ekstern	X	0	509	583	443	0	1.535	696
640	Intern venteliste		0	1	5	5	0	11	7
640	Intern venteliste	X	0	1	0	0	0	1	1
641	Ekstern		756	1.470	1.908	1.782	1.294	7.210	2.309
641	Ekstern	X	314	572	703	545	377	2.511	846
641	Intern venteliste		2	10	31	26	19	88	42
641	Intern venteliste	X	0	5	8	4	2	19	11
			1.072	3.905	4.943	4.347	1.692	15.959	

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 for perioden 1. januar til 31. december ser således ud:

Periode: 01.01.2024 - 31.12.2024 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	23	8,42
Total	273	23	8,42
Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	28	10,26
Total	273	28	10,26
Periode: 01.01.2022 - 31.12.2022 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejermål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	273	21	7,69
Total	273	21	7,69

Penneo dokumentnøgle: TJKM8-6N7KT-YH8YH-QFP8V-CF2D1-NRRZP

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

Periode: 01.01.2024 - 31.12.2024 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S176	640	Familiebolig	57	0	3	3	0	0	0	0	6	10,53
		640		57								6	
Hovedstadsregion	S176	641	Familiebolig	216	2	4	8	2	1	0	0	17	7,87
		641		216								17	
				273								23	
Periode: 01.01.2023 - 31.12.2023 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	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 lejemål	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	

Der har ikke være nogen udsættelser i 2024.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret på 2022 på 11,7 %, i 2023 på 11,3 % og i 2024 på 11 %.

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

Der var en drøftelse af en nye udlejningsaftale, hvor man bl.a. har et ønske om, at interne altid skal tilbydes boligen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4. Orientering om "sager" i organisationen

Der er generelt meget få klagesager i organisationen, og dette har også været gældende for 2024. Der har kun været 5 husordenssager, 1 chikanesag, 1 støjgene og 3 om husdyr.

Der har været en enkel sag, hvor Mortalin har været behjælpelig med behandling mod kakkerlakker.

I sagen om kakkerlakker og chikane har vi etableret et samarbejde med Rødovre kommune.

Der har i begge afdelinger været vandskader, og enkelte beboere har fået refusion for el-udgift til affugter i forbindelse med udbedring.

Vi har modtaget 2 klager i forbindelse med fraflyt, og i den ene er der givet en dekort.

Der har ikke været forbrugssager eller Beboerklagenævns-sager perioden.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5. Orientering om ejendomskontor Pedersborg

Bestyrelsen godkendte den 16. januar 2025 midlertidig nedlæggelse af bolig (Rødager alle 54, st. mf.) i op til 10 år til benyttelse til ejendomskontor.

Afdelingsmødet forelægges den midlertidige nedlæggelse og den økonomiske konsekvens på afdelingsmødet den 26. maj 2025. Det er ligeledes beskrevet på forsiden af POP-regnskab/budget, som omdeles til afdelingsmødets hhv. orientering og godkendelse.

Der har været en løbende drøftelse med Rødovre kommune herom, og der vil efter afdelingsmødets stillingtagen officielt blive søgt om midlertidig nedlæggelse hos kommunalbestyrelsen.

Det blev bemærket, at Afdelingsmødet godkendte regnskab og budget, og heri den midlertidige nedlæggelse af en bolig, men det blev ligeledes bemærket, at regnskab og budget ikke var omdelt rettidigt, men at afdelingsmødet valgte at godkende alligevel.

Jeannette informerede organisationsbestyrelsen om, at Tilsynet afventer afdelingsmødets referat, men at der nu er sået tvivl om, om der kan gives tilladelse. Det er administrationens formodning, at der vil blive stillet krav om at synliggøre, at der er tale om en midlertidig løsning, samt at der arbejdes henimod etablering af et nyt ejendomskontor.

Permanent nedlæggelse skal godkendes af ministeriet, hvorimod en midlertidig nedlæggelse kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6. Orientering om bedre balance i en boligafdeling

Lejerbo har forfattet en folder med gode idéer til at opnå bedre balance i en boligafdeling. Folderen er her fremsendt som **bilag**.

Jeannette havde taget folderen med til omdeling.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4) Afdelingerne under AB Rødovre S176

4.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01.01.2024 – 31.12.2024

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab for afdeling 064-0 Islelund og afdelingsbestyrelsens foreløbige godkendelse af regnskabet for 064-1 Pedersborg.

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at afdeling 064-1 Pedersborg har afdelingsmøde den 26. maj 2025, inden afholdes af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden.

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

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions bemærkninger
064-0 Islelund	-79.228	110.763	1.804.144	Mgl. Henlæggelser 2025
064-1 Pedersborg	-136.577	144.643	5.503.351	Ingen bemærkninger

Afdelingsmødet i 064-0 Islelund har godkendt regnskabet inden nærværende møde.

Afdelingsmødet i 064-1 Pedersborg har godkendt regnskabet inden nærværende møde. Det skal dog bemærkes, at regnskabet ikke blev omdelt rettidigt. Det blev italesat på afdelingsmødet, som traf beslutning om at der *ikke* skulle indkaldes på ny, men at man godt ville godkende efter grundig forelæggelse.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024.

4.2. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 01.01.2026 – 31.12.2026

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

Organisationsbestyrelsen bedes bemærke, at begge afdelingsmøder afvikles inden afholdes af dette møde, men efter udsendelse af nærværende dagsorden.

Afdeling	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m²	Ændring i %	Afdelingsmøde
064-0 Islelund	Familiebolig	1.035,10	1.064,92	29,82	2,88 %	22. maj 2025
064-1 Pedersborg	Familiebolig	827,03	868,97	41,94	5,07 %	26. maj 2025

Afdelingsmødet i 064-0 Islelund har godkendt driftsbudgettet inden nærværende møde.

Afdelingsmødet i 064-1 Pedersborg har godkendt driftsbudgettet inden nærværende møde. Det skal dog bemærkes, at regnskabet ikke blev omdelt rettidigt. Det blev italesat på afdelingsmødet, som traf beslutning om at der ikke skulle indkaldes på ny, men at man godt ville godkende efter grundig forelæggelse.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetterne for perioden 01.01.2026 – 31.12.2026.

4.3. Orientering om driften i afdeling 64-0 Islelund

Penneo dokumentnøgle: TJKM8-6N7KT-YH8YH-QFP8V-CF2D1-NRRZP

Driften i Islelund varetages fortsat af et eksternt firma. Selvom der tidligere har været et ønske fra firmaet om udvidelse af timetal, er aftalen uændret. Der er stor tilfredshed med ordningen. Forvaltningen gør dog opmærksom på, at man påtager sig nogle ekstraomkostninger ved ikke at indgå i driftsfællesskab med Pedersborg, og i stedet påtager sig at betale moms og dækningsbidrag til et eksternt firma.

Afdelingens tag er undtaget forsikringsdækning for vandskader, angiveligt pga. stand. Afdelingsmødet bad afdelingsbestyrelsen arbejde videre med tagprojektet. Ved ekstraordinært afdelingsmøde blev projektet dog nedstemt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4. Orientering om driften i afdeling 064-1 Pedersborg

Det er lykkedes at tiltrække og fastholde en fast bemanning over det seneste år. Som afløser for varmemesteren, har man væsentligst gjort brug af den faste gårdmand igennem mange år, Flemming Nielsen. Man har valgt et frivilligt skifte, således at denne rolle i højere grad varetages af ny gårdmand Bjarne Rehné.

Igennem det seneste halve år har Pedersborg undergået renovering. Der har været en masse småbump på vejen, vel nok primært fordi entreprenøren ikke har forstået sin rolle som totalentreprenør, og fordi denne ikke har udvist den nødvendige erfaring i at varetage renoveringssager i det almene.

Alt i alt er der skabt megen værdi for en rimelig økonomi – især det største projekt omfugning af facader har efterladt de renoverede blokke i en meget bedre stand.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5. Orientering fra Byg, afdeling 064-1, Pedersborg

Projektet følger tidsplanen og den økonomiske ramme. Der er ved at blive udført fejl- og mangलगennemgange på de første blokke.

Den 22. maj 2025 afholdes der infomøde for afdelingen, hvor den udførende entreprenør Casadana giver en status på arbejdet samt proces for udbedring af fejl og mangler samt aflevering.

Ole italesatte bekymring over, hvorledes byggesagen kørte og rettede kritik mod Casadana, som ikke overholder regler om fx brug af værnemidler. Derudover rettede han kritik af Lejerbo for ikke at sikre, at gældende regler blev overholdt.

Ole italesatte endvidere, at han ikke mener, organisationsbestyrelsen informeres nok i byggesager, og at de burde være mere inde over, da det er her ansvaret ligger. Michael pointerede, at der er et byggeudvalg, og at organisationen er repræsenteret, men at det ikke behøver at være organisationsformanden.

Der var en drøftelse af kompetencer og udvidet beboerdemokrati, hvorefter Jeannette foreslog, at der evt. kunne indføres et halvårligt møde, så organisationsbestyrelsen kom lidt tættere på. Alternativt kan der også informeres pr. mail. Flertallet i organisationsbestyrelsen, mente dog ikke, det var et behov de havde.

Derudover efterspurgt Ole referater fra afdelingsmøder, informationsmøder, afdelingsbestyrelsesmøder og byggemøder, så han bedre kunne følge med i hvad der skete ude i afdelingerne. Det blev aftalt at Ole inviteres, så han som kommunalt udpeget (ikke beboer) bliver informeret løbende.

Afdelingsbestyrelserne sørger for at sende indkaldelser og referater ind til Lejerbo, som så sørger for at videresende til Ole.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5) Eventuelt

Intet at referere.

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

2025-06-12 09:18:29 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.