



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

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bjarne Scheffel Hansen, Suppleant Miriam Moazzeni, Tobias Henriksen, repræsentantskabsmedlemmer Lene Lisbeth Andersen, Rune Rosendal Sundstrøm samt Susanne Letvad Marstrand.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE
Tirsdag, den 27. maj 2025

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	112
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	112
2.1.	Formandens årsberetning	112
2.2.	Afdelingernes beretning	112
2.2.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	112
2.2.2.	Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg	113
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 og forelæggelse af budget for perioden 1/1 2026–31/12 2026	114
3.1.	Endelig godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024	114
3.2.	Endelig godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01.01.2024 – 31.12.2024	114
3.3.	Endelig godkendelse af revisionsprotokollat	115
3.4.	Forelæggelse af organisationens budget for perioden 1/1 2026 til 31/12 2026	115
4)	Indkomne forslag	115
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	115
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	115
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	116
6)	Valg af revisor	116
7)	Eventuelt	116

Penneo dokumentnøgle: 2P2X8-X8N8X-240DP-1QTGV-JT0TZ-4YUJK

1) Valg af dirigent

Michael blev valgt til dirigent.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning

Michael forelagde de drøftelser, der har været på styringsdialogen med Rødovre kommune, som er det primære møde udenfor organisationsbestyrelsesmødet og repræsentantskabsmødet. Dertil tilføjede han, at organisationen også er en del af Fællesrepræsentationen, og at udlejningsaftalen er på dagsorden i dette forum.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering fra afdeling 064-0 Islelund

Kommentarer fra Administrationen:

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.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Ingelise orienterede repræsentantskabet om

- Branddøre til vaskerierne er blevet udskiftet.
- Forsikringen har bekostet nye vaskemaskiner og ny tørretumbler, efter et barn sad fast i centrifugen.
- Bøgetræer i haven er blevet stynet og afklip kørt i flis-maskine.
- Kælderens eksisterende branddøre er blev renoveret og har fået nye dørpumper og låse.
- Asfalten er blevet repareret, især ved molokkerne.
- Nyt sand i den lille sandkasse.
- Ny elektriker er valgt til ejendommen.
- Bettina har overtaget udlån af beboerlokale, for at aflaste Kåre, og hun kan kun kontaktes pr. sms.
- Oprettet et aktivitetsudvalg, bestående af Bettina, Lone og Susanne. Der er indkøbt et telt til afdelingen.
- Facadegennemgange udbedring af murer.
- Lofterne er ryddede og låsen omstillet.

Derudover tilføjede Ingelise at der den 12. maj havde været et ekstraordinært afdelingsmøde, hvor der skulle stemmes om udskiftning af taget. Selvom forsikringen ikke længere vil dække

skader som følge af tagets stand, blev forslaget nedstemt pga. den høje huslejekonsekvens. Der skal nu lægges en plan for udbedring.

Jeannette bemærkede, at når kurven knækker, så kan det være, at det bliver nødvendigt, at organisationsbestyrelsen træffer en beslutning om udskiftning af taget.

Michael nævnte, at han godt mener, at udskiftning/reparation af taget kan blive en støttesag i Landsbyggefonden, fordi taget har holdt væsentligt kortere end normen. Fx 15 års støtte, men det ikke er sikkert, det er en fordel at køre en sag i Landsbyggefonden.

Jeannette mente dog ikke, at der er meget at komme efter, jf. det nye regulativ, men måske kan der søges pulje til energirenovering.

Der var en videre drøftelse af, hvorledes det er nødvendigt at spare op til det vedligeholdelsesarbejde, der er i den 30-årige vedligeholdelsesplan.

Repræsentantskabet tog orienteringerne til efterretning.

2.2.2. Orientering fra afdeling 64-1 Pedersborg

Kommentarer fra Administrationen:

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.

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Hans orienterede repræsentantskabet om

- Facaderenoveringen er i fuld gang og bestyrelsens arbejdsudvalg deltager ugentligt i møder med rådgiver og entreprenør
- Den 30-årige vedligeholdelsesplan er udgivet, så den nu også omfatter vandrør, faldstammer, belysning, carporte, maling af trappeopgange, asfaltering, skimmelsanering og inspektion af fugtudfordringer, forbedringer af legepladser, beskæring af træer og nyt tag.
- Igangsat afsyring af rør, så der kommer mere stabilt varmt vand.
- Udskiftning af postkasser
- Udvidelse af parkeringspladser
- Køkkener over den kollektive råderet
- Løbende forbedring af beboerhuset, ved indkøb af nye borde og ændring i booking regler og rengøring.
- Ejendomskontoret er flyttet op fra "hullet" og ind i stueetagen i ungkarleblokken, til stor fordel for medarbejderne og beboerne.
- Ansat en ny ejendomsfunktionær (Bjarne), som vi er meget glade for. Han bidrager med høj faglighed og engagement i den daglige drift. Samarbejdet med ejendomskontoret har generelt været rigtig godt.

Der blev spurgt ind til afsyring af rør, og det blev forklaret, at der de sidste par år har været problemer med at få varmt vand om morgenen, og man derfor har prøvet sig med afsyring af

rørene. Det er ikke en langvarig løsning, men den livsforlænger, som umiddelbart ser ud til at virke, men den kræver, at beboerne aftager pilator og afkalker jævnlige.

Michael tilføjede, at regnskab og budget først blev omdelt samme dag som afdelingsmødet blev holdt, så dirigenten italesatte det på mødet og alvorligheden af det.

Afdelingsmødet blev spurgt om mødet skulle gennemføres med behandling af regnskab og budget, og forklarede hvad der ville ske hvis mødet ikke ville behandle det.

2 stemte imod, men resten stemte for.

Materialet var kommet i forkert postkasse og desværre reagerede ejendomskontoret ikke, men det er præciseret, at kommer det ikke 8 dage før, så skal der reageres.

Repræsentantskabet tog orienteringerne til efterretning.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2024 til 31/12 2024 og forelæggelse af budget for perioden 1/1 2026–31/12 2026

3.1. Endelig 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.

3.2. Endelig 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.

3.3. Endelig 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.

3.4. Forelæggelse 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.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden fra 1/1 2024 til 31/12 2024. Repræsentantskabet tog forelæggelse af budget for perioden fra 1/1 2026 til 31/12 2026 til efterretning.

4) **Indkomne forslag**

Ingen modtaget.

5) **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse**

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 29. maj 2024 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 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

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg (2 år) som bestyrelsesmedlemmer er Michael Kaadtmann og Ingelise Wedfall. Og (1 år) suppleanter er Jens Kalf, Hans I. Jensen og Lene L. Andersen.

Alle suppleanter er på valg, og der skal som udgangspunkt vælges én personlig suppleant pr. organisationsbestyrelsesmedlem.

Det bemærkes, at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig med formand og næstformand.

Når du første gang vælges til organisationsbestyrelsen, vil du modtage en velkomstskrivelse samt relevante informationsbilag. Som organisationsbestyrelsesmedlem vil du ligeledes via Penneo årligt blive bedt om en underskrift på Erklæring om Habilitet og Tavshedspligt.

Michael Kaadtmann og Ingelise Wedfall blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer ved applaus. Vibeke Rou Lund meddelte, at hun ønskede at træde lidt tilbage fra bestyrelsesarbejdet, og hun derfor træder ud som bestyrelsesmedlem, men gerne ville fortsætte som suppleant. Tobias Henriksen blev valgt som bestyrelsesmedlem for resten af Vibekes periode.

Jens Kalf, Hans I. Jensen og Vibeke Rou Lund blev valgt som suppleanter til organisationsbestyrelsen til 2026.

Repræsentantskabet foretog valg, og bestyrelsen for AB Rødovre og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg ser herefter således ud:

Michael Kaadtmann	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2027
Ingelise Wedfall	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2027
Tobias Henriksen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2026
Ole Gjør	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Rødovre Kommune
Bjarne S. Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelsen
Jens Kalf	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2026
Hans I. Jensen	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2026
Vibeke Rou Lund	Suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2026
Miriam Moazzeni	Suppleant	Personlig suppleant for Ole Gjør

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg af EY, Godkendt Revisionspartnerselskab som revisor.

7) Eventuelt

Intet at referere.

Underskrift via Penneo
Formand og dirigent 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 09:19:55 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.