

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Michael Kaadtmann, Lone Thomsen, Vibeke Rou Lund, Bjarne S. Hansen og Grethe Blomberg.

Repræsentantskabsmedlemmerne: Jannik Letvad (064-0), Jens Kalf (064-0), Ingelise Wedfall (064-0), Hans Ingemann Jensen (064-1), Rune Rosendahl Sundstrøm (064-1) og Lene Lisbeth Andersen (064-1)

Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Amma V. Knudsen (ref.)

Afbud: Ingen afbud

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE FOR 2020, d. 27. MAJ 2021

Med følgende dagsorden:

1)	Velkomst	80
2)	Valg af dirigent.	80
3)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	80
3.1.	Formandens årsberetning	80
4)	Afdelingernes beretning	80
4.1.	Orientering fra afdeling 064-0 Islelund	80
4.2.	Orientering fra afdeling 064-1 Pedersborg	80
5)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	81
7)	Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)	82
7.1.	Godkendelse af ændring af normalvedtægter	82
8)	Valg af bestyrelsesmedlemmer (suppleanter vælges ikke)	85
8.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	85
8.2.	Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år – på valg er:	85
9)	Valg af revisor	85
10)	Eventuelt	85

1) Velkomst

Michael bød velkommen til dette års repræsentantskabsmøde og orienterede kort om forløbet af mødet op til det årlige repræsentantskabsmøde.

Afdelingsmøderne har været aflyst 2 år i træk, grundet Corona situationen. Beboerne har forståelse for beslutningerne.

Han meddelte at der pga. forsigtighedsregler ikke vil være middag efter mødet. Der vil dog være sandwich til at tage med hjem, til dem der har lyst.

2) Valg af dirigent.

Jeannette blev valgt som dirigent.

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

3.1. Formandens årsberetning

Årsberetningen blev udskudt til repræsentantskabsmødet for 2021.

4) Afdelingernes beretning

4.1. Orientering fra afdeling 064-0 Islelund

Kommentarer fra administrationen:

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 tagrenovering. 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.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

4.2. Orientering fra afdeling 064-1 Pedersborg

Kommentarer fra administrationen:

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 inkl. anlægsbudget skal færdigdrøftes med bestyrelsen.

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 fjernaflæses. 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.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab og budget

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.

Dispositionsfondens og organisationens trækingsret i Landsbyggefondens 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.

Afdeling 064-0 Islelund

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.

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."

Afdelingernes regnskaber og budgetter

6) 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 er i begge afdelinger besluttet, at de ordinære afdelingsmøder udskydes til senere.

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 ²	Ændring i %
064-0	Islelund	Familiebolig	890,62	898,27	7,65	0,86%
	Pedersborg	Familiebolig	718,94	726,58	7,64	1,07%

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019 samt budget for organisation for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021

7) Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)

7.1. Godkendelse af 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>§ 7. 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>§ 8. 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</p>	<p>§ 4 a. 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>Stk. 2. 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>§ 7. 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>§ 8. 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>

et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 14. 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.

§ 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.

§ 14. 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.

§ 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.

Repræsentantskabet var fuldtalligt mødt, og foretog godkendelse af vedtægtsændringen.

8) Valg af bestyrelsesmedlemmer (suppleanter vælges ikke)

8.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 12. juni 2018 bestod bestyrelsen for Rødovre AB og de tilknyttede afdelinger 064-0 Islelund og 064-1 Pedersborg af følgende medlemmer:

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

Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.

8.2. Valg til organisationsbestyrelsen for 2 år – på valg er:

Vibeke Rou Lund	Bestyrelsesmedlem
-----------------	-------------------

Jf. tidligere vælges der ikke suppleanter på repræsentantskabsmødet for 2020.

Det bemærkes at bestyrelsen efter mødet for 2021 konstituerer sig med formand og næstformand.

Repræsentantskabet foretog valg og Vibeke Rou Lund blev genvalgt som bestyrelsesmedlem frem til 2022.

9) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Det bemærkes at Ernest og Young P/S pr. 1. juli 2020 har skiftet navn til EY

Repræsentantskabet genvalgte E&Y.

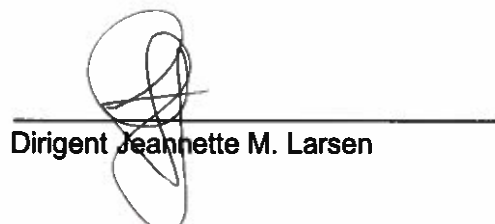
10) Eventuelt

Intet at berette.

Dato: 7/6-2021

Dato: 7/6-2021


Formand Michael Kaadtmann


Dirigent Jeannette M. Larsen