

Deltagere: Formand Mai Duedahl, næstformand Dorte Holck Mortensen, bestyrelsesmedlemmer Vibeke Thinesen samt suppleant Leif Schwartz.

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Jack Johansen og Kim Dommer

Afbud: Bestyrelsesmedlemmerne Annalise Hansen og Allan Larsen og suppleant Ellen Vibeke Søhuus

REFERAT AF EKSTRAORDINÆRT ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag, den 18. marts 2024

Med følgende dagsorden:

1.	Velkomst.....	318
2.	Beslutningspunkter.....	318
2.1.	Gennemgang og godkendelse af budget mm. afd. 278-0 Siesta.....	318
2.2.	Gennemgang og evt. godkendelse af AlmenIndkøb.....	319
2.3.	Orientering om status på forældelsesregler mm.	320
3.	Eventuelt.....	320

1. Velkomst

Mai bød velkommen til mødet.

2. Beslutningspunkter

2.1. Gennemgang og godkendelse af budget mm. afd. 278-0 Siesta

Kim gennemgik vedligeholdelsesplanen for afdeling 278-0 Siesta, herunder at der ikke nødvendigvis er behov for at øge henlæggelserne i budgettet for 2024/25.

Vedligeholdelsesplanen er opdateret i årene frem med bestanddele, som ikke var medtaget, og der er foretaget en vurdering af allerede eksisterende aktiviteter. Samlet set er det administrationens vurdering, at der ikke er behov for at øge henlæggelserne nu og her, men langsomt hen over en årrække. Dog er der i 2046/47 indsat et kapitalbehov til udskiftning af tag, hvor det kan overvejes, at der skal spares op til dette inden udskiftningen bliver en realitet. Dette vil kunne ske ved at øge henlæggelserne yderligere i årene frem til 2026/47.

Mai påpegede, at det til mødet udsendte regnskab og budget er godkendt på afdelingsmødet, hvorfor en uændret huslejestigning med baggrund i førnævnte vil betyde, at der ikke skal afholdes et nyt afdelingsmøde. Hun ønskede, at organisationen i så høj grad som muligt respekterer afdelingsmødets valg.

Til næste års afdelingsmøde, vil det være nødvendigt at få beboerne til at forholde sig til, at det er nødvendigt at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse, hvilket er lagt ind i vedligeholdelsesplanen i årene frem.

Jeannette understregede, at det er organisationens ansvar, at der også om 30 år står boliger, som kan lejes ud. Derfor vil det blive nødvendigt at tage nogle valg om at øge henlæggelserne hen over tid for at sikre, at der er de nødvendige midler til at vedligeholde bygningerne i mange år frem. Det kan betyde, at huslejen bliver for høj til nogle lejere, men hensynet til bygningerne skal vægtes meget højt for at sikre afdelingens bestående.

Kim nævnte, at budgettet har været igennem økonomiafdelingen igen for at sikre, at der ikke er andre poster, som bør ændres. Dette var ikke tilfældet, hvorfor der ikke er nogen grund til at ændre på budgettet, som afdelingsmødet har godkendt.

Forvaltningen indestår for, såfremt afdelingen og organisationen følger planen for vedligehold (30 år) omdelt til mødet og beslutningen truffet under dette punkt, at OB ikke bør komme i tvivl om, om kommende huslejestigninger i afdelingen er tilstrækkelige, specielt for næste år, for at kunne dække planlagt vedligehold i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede, at den udsendte vedligeholdelsesplan samt budget for afdeling 278-0 Siesta for perioden 2024/25 kunne godkendes med samme huslejestigning, som afdelingsmødet godkendte på 4,05 %. Det blev desuden besluttet, at der skal ske en forøgelse af henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse med mindst 100.000 kr. pr. år fra 2025/26, jf. vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen godkendte regnskabet for afdeling 278-0 Siesta med tilhørende revisionsprotokollat, dog fortsat med en bemærkning om en kritik af revisionens arbejde.

Bestyrelsen accepterede, at der ydes et lån på 1 mio. kr. fra S100 Administrationsorganisationen til Lejerbo Glostrup, som er rentefrit for Lejerbo Glostrup. Renteindtægten fra denne million gives som støtte til afdeling 278-0 Siesta til afvikling af "opsparat" gæld på 956.000 kr.

2.2. Gennemgang og evt. godkendelse af AlmenIndkøb

Jack havde forud for mødet undersøgt forholdene omkring udtalelsen vedr. at prisen på service af ventilation skulle være steget med mere end 100%. Der er en uoverensstemmelse mellem det en serviceleder fra E-Klink har fortalt til varmestemesteren, da udtalelsen ikke afspejler de priser, som reelt er ophandlet via AlmenIndkøb.

På nuværende er der ikke en prisforskel mellem ny og gammel leverandør. Der spekuleres i selv at indkøbe filtre hos Solar og lade E. Klink udskifte disse. Formålet ville alene være at opnå en endnu bedre pris.

Der pågår dog stadig forhandlinger mellem leverandøren og AlmenIndkøb om indkøb af materialer til en lavere pris og forskellige standarder. Ligeså er det indenfor rammen afklaret, at der kan indgås individualiserede aftaler. Resultatet af forhandlingerne forventes at foreligge om ca. 1 måned.

Der var udsendt en mailgodkendelse den 8. marts 2024 vedr. tilslutning til AlmenIndkøb, hvor et flertal ikke ønskede at tilslutte sig fsva. Tømrer, VVS og Elektriker. Inden næste runde for de tre udbud kører i AlmenIndkøb, ønsker organisationen en gennemgang af, hvorledes vægtningen mellem kvalitet og pris er, førend de ønsker at tage stilling til eventuel tilslutning.

Bestyrelsen besluttede at, organisationen ikke deltager i udbud via AlmenIndkøb i 2024 fsva. Tømrer, VVS og Elektriker jf. beslutningen i Mailgodkendelsen af 8. marts 2024. Emnet tages op igen på et kommende møde.

2.3. Orientering om status på forældelsesregler mm.

Lejerbos jurister har udarbejdet notat om forholdet, som er udsendt til bestyrelsen den 15. marts 2024. Notatet fastslår, at der ikke er tale om forældelse, da udgiften er afregnet overfor ejerforeningen, men ikke bogført videre til resultatopgørelsen fra balancen. Konsekvensen er, at beboerne ikke har kunne indregne udgiften løbende, men at den har været opsamlet i balancen og nu skal afregnes hos beboerne.

Kim gennemgik bagvedliggende bilag, samt hvordan regnskabet fra DEAS har påvirket afdeling 278-0 Siestas regnskab. Da afdelingen i 2018 gik over til selv at afregne varme direkte, dog undtagen den del der opvarmer ventilationen, falder udgiften til varme i regnskabet. I udgiften er indregnet en andel til varmemesterfunktionen. Uagtet at viceværtfunktionen i ejerforeningen udgør en meget begrænset opgave, er den stadig beskrevet i vedtægten som grundlag for at opkræve en væsentlig del af udgiften hos afdeling 278-0 Siesta. Dette forhold er noget, som administrationen vil arbejde videre på at finde en mere retfærdig fordeling af.

Jack nævnte, at han havde deltaget på seneste møde med ejerforeningen, og det er ikke hans fornemmelse, at de ønsker at snyde afdeling 278-0 Siesta, men at de selvfølgelig ikke har incitament til at ændre fordelingen i samme omfang som afdeling 278-0 Siesta har.

Jeannette forklarede notatet vedr. forældelse, herunder hvorfor posterne ikke kan betragtes som forældet. Administrationen har som aftalt på organisationsbestyrelsesmødet den 20. februar 2024 været i dialog med revisionen, men dette har ikke resulteret i tiltag for at hjælpe afdelingen fra deres side.

Administrationen tilbyder derfor Lejerbo Glostrup en løsning, hvor organisationen låner 1 mio. kr. rentefrit fra S100 Administrationsorganisationen. Lånet afvikles over 15 år med start afvikling i afdelingens budget for 2025/2026. Renteindtægten overføres fra organisationen til afdelingen i perioden, indtil afvikling begynder og løbende i hele lånets løbetid. Lånet skal ekstraordinært afvikles, hvis der er overskud i afdelingen, dog skal lån til køkkener være afviklet forinden, hvortil organisationen yder et årligt tilskud.

Mai udtrykte en stor ros til administrationen for deres måde at håndtere problemstillingen samt villighed til at hjælpe afdelingen på bedst mulige måde.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Eventuelt

Intet at berette.

Underskrift via Penneo
Formand Mai Duedahl

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."

Lisbeth Mai Hergaard Duedahl

Underskriver

Serienummer: 066919c2-4dd5-48fd-a0c5-082cb9d473ee

IP: 91.230.xxx.xxx

2024-05-21 07:29:26 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>**