

**Deltagere:** Formand Mai Duedahl, næstformand Dorte Holck Mortensen, bestyrelsesmedlemmer Annalise Hansen, Bente Bastrup og Allan Larsen samt suppleanter Leif Schwartz og Ellen Vibeke Søhus samt repræsentantskabsmedlem Vibeke Thinesen.

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

**Afbud:** Ingen

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDET

**Tirsdag, den 20. februar 2024**

### Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	88
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	88
2.1.	Formandens årsberetning v. organisationsformand	88
2.2.	Afdelingernes beretning	89
2.3.	Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej	89
2.4.	Orientering fra afdeling 278-0 Siestavej	90
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	91
3.1.	Organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023	91
3.2.	Organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025	91
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	93
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	93
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	93
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	93
6)	Valg af revisor	94
7)	Eventuelt	94

### 1) Valg af dirigent

Kim Dommer blev valgt til dirigent.

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

#### 2.1. Formandens årsberetning v. organisationsformand

Mai berettede, at der er gang i helhedsplanen i afdeling 022-0 Glostrup. Sagen er drøftet på organisationsbestyrelsesmødet forud for dette møde, og det er aftalt, at der skal være mere information til organisationsbestyrelsen fremadrettet. Det har været en meget lang og besværlig proces med mange ændringer undervejs.

Det er aftalt, at alle referater fra afdelingsmøderne, byggeudvalgsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder skal udsendes til hele organisationsbestyrelsen, så medlemmerne har mulighed for at holde sig orienteret i hele organisationen.

I afdeling 278-0 er der indført briksystem, og el-ladestandere er i gang med at blive opsat.

Candoit vandt EU-udbud på varmemesterfunktionen, og der er nu indgået en aftale med firmaet i en periode på maksimalt 6 år.

I afdeling 278-0 har der ikke været en afdelingsbestyrelse i en periode. Der er nu valgt en ny bestyrelse, men der er ingen suppleanter, så det er sårbart.

I afdeling 022-0 Glostrupparken er der en afdelingsbestyrelse, men der er heller ingen suppleanter.

Allan nævnte, at det er problematisk, at der mangler information mellem beboerne i afdeling 022-0 Glostrupparken og organisationsbestyrelsen i forhold til helhedsplanen. Bente forklarede, at der undervejs har været udsendt informationsbreve til beboerne, men at der ikke har været afholdt et nyt afdelingsmøde om helhedsplanen.

Det blev aftalt, at der indkaldes til byggeudvalgsmøde, hvor byggeudvalget og organisationsbestyrelsen deltager og bliver opdateret om helhedsplanen i afdeling 022-0 Glostrupparken.

### **Repræsentantskabet tog beretningen til efterretning.**

## **2.2. Afdelingernes beretning**

**Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.**

### **2.3. Orientering om driften i afdeling 022-0 Florasvej**

Dorthe berettede, at afsyring af vandrør tog lang tid, og det var svært at få nøgler fra beboerne. Det har hjulpet, og varmemester er meget opmærksom på, at det skal fungere godt fremover.

Der er udfordringer med affaldssortering; der kommer folk ude fra og benytter vores containere. Der har været brand i affaldsområdet, og beboerne er på afdelingsmødet blevet bedt om at være opmærksomme på, hvad der sker i området.

Søndermarksskolen har vi nogle udfordringer med. Elever fra skolen kører hasarderet rundt i afdelingen. SSP er involveret i sagen, så det håber vi hjælper. På politiets hjemmeside kan der indberettes, når der er hændelser i afdelingen.

Allan fortalte, at på sidste kommunalbestyrelsesmøde blev det besluttet, at man ikke må ryge på kommunens ejendomme, dvs. kommunalt ansatte må ikke gå over på afdelingens område og stå og ryge.

### **Orientering fra administrationen**

#### *Status helhedsplan*

Helhedsplanen, skema A, er godkendt i Landsbyggefonden og i Glostrup Kommune, samt organisationsbestyrelsen.

Skema A er godkendt med tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger, men begge dele er efterfølgende igen blevet afvist med baggrund i nye regler for beregning af konstruktioner, og ny praksis i ministeriet i forbindelse med sammenlægning af mindre boliger til store familieboliger.

Et revideret projekt har i løbet af efteråret 2023 været igennem en ekstern rådgivers granskning, hvor det har vist sig at der ikke har været en entydig sammenhæng mellem

beskrivelser, tegninger og tilbudsliste. Projektet er rettet op og der pågår i januar 2024 en afsluttende tilbagemelding og evaluering mellem den eksterne gransker og rådgiver fra OBH, som er sagens totalrådgiver.

I starten af februar vil projektet gennemgå en screening af arbejder relateret til drift. Screeningen gennemføres af driftschefen og driftsledelsen samt sagens projektleder i Lejerbo.

Det forventes, at projektet udbydes i begrænset udbud med prækvalifikation inden udgangen af februar, med godkendelse af skema B i løbet af efteråret og opstart på arbejderne i starten af 2025.

### **Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**

#### 2.4. Orientering fra afdeling 278-0 Siestavej

Mai fortalte, at afdelingen er svært belastet af de midlertidige udlejninger. Der har været antændt bål i kældergangene, handlet narko og udvist truende adfærd fra nogle af de midlertidige beboere.

Der er kommet ny port, og nyt briksystem i afdelingen. Der kommer ladestandere, men det er ejerforeningen, der står for det, så vi har ikke så mange informationer.

De grønne områder er blevet indrettet hensigtsmæssigt, så de er nemmere at holde.

De tomme boliger forventes udlejet, når udlejningsaftalen er på plads efter styringsdialogmødet.

Allan nævnte, at det er organisationen, som beslutter hvilke kriterier der skal indgå i den fleksible udlejningsaftale. Hertil svarede Jeannette, at der er tale om et indledende møde med tilsynet og den ansvarlige for anvisningen, udlejningschefen fra Lejerbo, organisationsformanden og forretningsføreren. Herefter vil der blive udarbejdet et udkast til en anvisningsaftale, som organisationsbestyrelsen skal godkende, og dernæst skal kommunalbestyrelsen forholde sig til aftalen.

#### **Orientering fra administrationen**

Byggesagen på Florasvej har effekt på Siestavej. Således er normaludlejning suspenderet i begge afdelinger for at tilgodese behovet for genhusningsboliger. Da både tilgængelighedsboliger og sammenlagte familieboliger er taget ud af projektet, er der ikke behov for permanent genhusning men alene for midlertidig genhusning.

Der er tilstrækkelige boliger i de 2 afdelinger til at dække dette behov.

Derfor kan normaludlejning blive genoptaget på Siestavej, og alle opsigelser på Florasvej vil give sig udslag i tilsvarende frigivelse af lejemål på Siestavej.

I ejerforeningsregi, vil port og adgangskontrol til parkeringskælder blive udskiftet.

### **Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.**

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

#### 3.1. Organisationens regnskab for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 7,3 mio. kr. De væsentligste poster i regnskabet er renteudgifter og kurstab 2,1 mio. kr., afdelingernes bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden 3,1 mio. kr., renter og kurstab 2,1 mio. kr. samt forretningsførelse 0,75 mio. kr. Årets resultat er underskud et på 477.000 kr., der tages fra arbejdskapitalen, som herefter har et indestående på 945.000 kr.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 3,7 mio. kr. Ved regnskabets afslutning var der givet tilsagn for i alt 585.000 kr. fra dispositionsfonden.

Trækningsretten udgjorde ved regnskabsafslutning 2,9 mio. kr. Der var givet tilsagn for 580.000 kr. til afdeling 022-0 Glostrupparken helhedsplan.

#### Revisionsprotokollat for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

For følgende afdelinger er der forhold i revisionspåtegningen:

#### **278-0 Siesta**

*" Vi henleder opmærksomheden på note 19 i afdelingsregnskabet for afdeling 278-0, Siesta.*

*Der fremgår heraf, at andre debitorer, 956.000 kr., vedrører tidligere års varmemeforbrug afholdt af ejerforeningen. Beløbet er ved en fejl ikke ført som udgift i afdelingsregnskabet i tidligere år. Vi har fået oplyst, at beløbet forventes dækket ved et driftslån fra administrationsorganisationen Lejerbo, hvilket vil blive drøftet på næstkommende afdelings- og organisationsmøder."*

#### 3.2. Organisationens budget for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Budgettet viser en balance på 5,8 mio. kr. Der bidrages ikke til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet. De største poster udgøres af udgifter til forretningsførelse på 0,8 mio. kr. samt bidrag til dispositionsfond, arbejdskapital og indbetalinger til Landsbyggefonden på 3,2 mio. kr.

#### Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
022-0 - Glostrupparken	223.451	459.178	13.511.420	Årets resultat blev et overskud på 223.451 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, renovation, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift,

				el og varme til fællesarealer, målerpasning og drift af fællesvaskeri.
278-0 - Siesta	-167.383	-132.747	5.118.848	Årets resultat blev et underskud på -167.383 kr., der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -132.747 kr. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, drift af fællesvaskeri samt andel i fælles faciliteters drift. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renholdelse og almindelig vedligeholdelse.

Regnskab for afdeling 022-0 Glostrupparken har været forelagt for afdelingsbestyrelsen og er godkendt. Regnskab for afdeling 278-0 Siesta er godkendt af organisationsformanden.

Fsva. afdeling 278-0 henvises til note 19 i afdelingsregnskabet, hvor der er afsat 956.000 kr. til senere afregning. Forholdet vedrører tidligere års afregning af vand- og varmeudgift fra Ejerforeningen Siestavej.

#### Godkendelse af afdelingernes budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
022-0	Glostrupparken	Familiebolig	933,09	975,10	42,01	4,50%
278-0	Siesta	Familiebolig	1.119,11	1.164,44	45,33	4,05%

**Repræsentantskabet kunne ikke godkende revisionsprotokollatet for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023, førend forholdet i afdeling 278-0 Siesta er belyst fyldestgørende, herunder særligt i forhold til forældelsesreglerne vedr. andre debitorer kr. 956.000. Der skal ske en fornyet godkendelse af revisionsprotokollatet, når der foreligger godkendelse af budget for afdeling 278-0 Siesta for perioden 1/10-2024 til 30/9 2023.**

**Repræsentantskabet godkendte endeligt boligorganisationens og afdeling 022-0 Glostrupparkens årsregnskaber for perioden 1/10 2022 til 30/9 2023 og budgetter for perioden 1/10 2024 til 30/9 2025.**

**Regnskabet for afdeling 278-0 Siesta, blev godkendt under forudsætning af, at den juridisk forældelse vedr. forbeholdet i revisionsprotokollatet bliver undersøgt, og ikke ændrer ved resultatet i regnskabet. Hvis resultatet af undersøgelsen viser sig at være anderledes end antaget ved udarbejdelsen af regnskabet for afdelingen, skal der ske fornyet godkendelse fra organisationens side.**

**Det blev aftalt, at der afholdes et nyt budgetmøde for afdeling 278-0 Siesta, hvor organisationen og den nyvalgte afdelingsbestyrelse forholder sig til et nyt budgetudkast for 2024/25, og at afdelingsmødet forholder sig til det af organisationen udarbejdede budgetudkast på et Ekstraordinært afdelingsmøde.**

#### 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen forslag modtaget.

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

##### 5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Bestyrelsen består af 5 medlemmer inklusive formanden. Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer. **Det skal tilstræbes, at de to afdelinger skal være ligeligt repræsenteret i bestyrelsen.**

Bestyrelsen vælger en formand og en næstformand af sin midte. Mindst 1 af disse skal være beboer i boligorganisationen Herudover udpeges 1 medlem af Glostrup Kommune. Samtidig med valg og udpegning af medlemmer vælges og udpeges suppleanter for disse.

Efter repræsentantskabsmødet den 2. februar 2023 bestod bestyrelsen for Lejerbo Glostrup og de tilknyttede afdelinger 022-0 Glostrupparken og 278-0 Siestavej af følgende medlemmer:

Mai Duedahl	Formand	Valgt af beboerne indtil 2024
Dorte Holck Mortensen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2025
Allan Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af kommunen indtil 2025
Annalisa Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Bente Baastrup	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2024
Leif Schwartz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024
Vibeke Søhuus	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2024
John Simoni	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2025

#### **Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.**

##### 5.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:

Bestyrelsesmedlemmerne

- Mai Duedahl, formand
- Bente Baastrup, bestyrelsesmedlem
- Leif Schwartz, suppleant
- Vibeke Søhuus, suppleant

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg**

**Bestyrelsen er herefter således ud:**

Mai Duedahl	Formand	Valgt af beboerne indtil 2026
Dorte Holck Mortensen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2025
Allan Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af kommunen indtil 2025
Annalisa Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2025
Vibeke Thinesen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2026
Leif Schwartz	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025
Ellen Vibeke Søhus	Suppleant	Valgt af beboerne indtil 2025
John Simoni	Personlig suppleant for	Allan Larsen kommunen indtil 2025

**Udpegning til Landsrepræsentantskabsmødet faldt på formand Mai Duedahl og næstformand Dorthe Holck Mortensen.**

**6) Valg af revisor**

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

**Repræsentantskabet udtrykte meget stor utilfredshed med revisionens arbejde i forhold til afdeling 278-0 Siesta. Det forhold som er beskrevet i revisionsprotokollatet vedr. 278-0 Siesta, er opstået over en lang årrække, hvorfor revisionen burde have opdaget forholdet langt tidligere.**

**Repræsentantskabet foretog genvalg på trods af den store utilfredshed.**

**7) Eventuelt**

Intet at berette.

Underskrift via Penneo  
Formand Mai Duedahl  
Dirigent Kim Dommer

# 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.”

**Kim Dommer**

Underskriver

Serienummer: 1e67de06-cc05-4741-9009-31299f2fe9e9

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-03-04 09:58:30 UTC



**Lisbeth Mai Hergaard Duedahl**

Underskriver

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

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-10 11:42:38 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**