

**Deltagere:** Formand Erik Gemmer, næstformand Eva Clasen-Nyqvist, bestyrelsesmedlemmer Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Hanne Hansen, suppleanter Jane Skytte og Stefan Sørensen.

Fra repræsentantskabet: Susanne Rosenlund og Rita Gemmer (002-0), Jesper Backhausen og Merete Røner (020-0), Birgit Graack og Yvonne Larsen (044-0), Ninett Pallavicini Heidelberg og Søs Funch (047-0), René Faaborg Rasmussen og Rikke Lindholm (049-0), Helen Tranberg og Jane Hermansen (052-0), Bettina Aline Clasen-Nyqvist (133-0), Meera Natarajan og Tonni Rasmussen (083-0), Ulla Henriksen (272-0), Erik W. Christiansen (290-0), Anette Mortensen og Kathe Salvang (748-0)

Fra administrationen: Mette Møllerhøj (direktør), Jeannette M. Larsen (forretningsfører og ref.), Arne Dimon (Lokalinspektør) og Freddy Kvist (varmemester i afd. 002-0 m.fl.).

**Afbud:** Bestyrelsesmedlem Thomas Kallehauge.

Fra repræsentantskabet: Thomas Klas Hesselberg (044-0), Brian Jørgensen (082-0), John Oxfeldt (133-0), Louise Skogemann (184-0), Anne Kølle (184-0), Hanne Lis Andersen (290-0) og Allan Olsen (748-0)

# Referat af REPRÆSENTANTSKABSMØDE

**Torsdag den 24. november 2022, kl. 17:00**

## Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	71
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år.	71
2.1.	Bestyrelsens årsberetning	71
2.2.	Afdelingernes beretning	72
2.2.1.	Orientering om driften i afdeling 002-0 Sønderkærgården	72
2.2.2.	Orientering om driften i afdeling 020-0 Strandbyparken	74
2.2.3.	Orientering om driften i afdeling 044-0 Sønderkærgården	75
2.2.4.	Orientering om driften i afdeling 047-0 Bag Rådhuset	76
2.2.5.	Orientering om driften i afdeling 049-0 Egevolden I	76
2.2.6.	Orientering om driften i afdeling 052 Høvedstensparken	77
2.2.7.	Orientering om driften i afdeling 082-0 Rosenhøj	77
2.2.8.	Orientering om driften i afdeling 083-0 Dryadevej	78
2.2.9.	Orientering om driften i afdeling 133-0 Spurvegården	79
2.2.10.	Orientering om driften i afdeling 184-0 Egevolden II	80
2.2.11.	Orientering om driften i afdeling 272-0 Hvidovregård	81
2.2.12.	Orientering om driften i afdeling 290-0 Hvidovrevej	81
2.2.13.	Orientering om driften i afdeling 636-0 Torndalshave	82
2.2.14.	Orientering om driften i afdeling 654-0 Holmlundsvej	82
2.2.15.	Orientering om driften i afdeling 748-0 Langkilden	82
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	83
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

På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde velkommen til dette ordinære repræsentantskabsmøde, herunder til de delegerede, direktør Mette Møllerhøj, forretningsfører Jeannenette Mosegaard Larsen, lokalinspektør Arne Dimon og varmemester Freddy Kvist.

Inden jeg går over til dagsordenen, vil jeg præsentere den nuværende bestyrelse:

Næstformand Eva Clasen-Nyqvist

Landsformand Gunnar Sørensen, udpeget af Hovedbestyrelsen

Bestyrelsesmedlemmer Hanne Hansen, Søren Rosenlund, Michael Madsen samt Thomas Kallehaug, som desværre måtte melde forfald pga. sygdom.

Erik Gemmer, som formand.

Derudover har vi 2 suppleanter Jane Skytte & Stefan Sørensen.

Fra bestyrelsens side vil vi foreslå Gunnar Sørensen som dirigent.

Gunnar blev valgt til dirigent og konstaterede, at indkaldelsen er sket 25. oktober 2022 og således overholder vedtægterne om, at der skal indkaldes med 4 ugers varsel.

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

### 2.1. Bestyrelsens årsberetning

*"Det forgangne år har på mange måder været en udfordring i bestyrelsesarbejdet, idet coronaen endnu ikke var overstået og påvirkede på stort set alle plan.*

*Specielt i Hvidovre Midt var vi pressede omkring personalesituationen, ligesom en afdeling i Hvidovre Syd ikke ønskede at fortsætte i inspektørordningen.*

*Dette gav anledning til en større ændring, idet logistikken omkring betjeningen af de involverede afdelinger skulle resultere i en bedre organisering, så det serviceniveau der tilbydes afdelingerne ikke måtte forringes tværtimod.*

*Der skete herefter en sammenlægning af inspektørordningen for Hvidovre Midt & Hvidovre Syd, hvor den pågældende afdeling Ege volden I så ikke længere var med i inspektørordningen.*

*Det var lokalinspektør fra Hvidovre Syd, Arne Dimon, der herefter blev lokalinspektør for såvel Syd som Midt.*

*Som i sikkert alle ved, så har Arne været i Syd i over 11 år, så Arne er en erfaren mand på jobbet, hvilket vi også nyder godt af i Midt.*

*Vi holdt i foråret et seminar for alle afdelingsbestyrelser i Hvidovre, hvor der blev behandlet emnerne "Beboerdemokrati samt dirigentrollen". Et seminar som efter de tilbagemeldinger, vi har fået, var en succes, men der er ingen, som har tilkendegivet, at de ønsker at være dirigent til møderne i organisationen.*

*Vi vil i 2023 i løbet af foråret holde et seminar, hvor der vil blive fokuseret på vedligeholdelsesplaner samt henlæggelser. Datoen er endnu ikke fastlagt, men vi vil vende tilbage først i det nye år.*

*Det kan allerede nu oplyses, at der indbydes til besigtigelse af vores administration på Gl. Køge Landevej den 30. marts 2023 for alle afdelingsbestyrelser i Region Storkøbenhavn, hvor der samtidig vil blive holdt nogle workshops. Det vil være organisationen, der bærer omkostningerne for selve arrangementet. Der ydes ikke tabt arbejdsfortjeneste ved deltagelse.*

*Som det måske er bekendt, så gives der mulighed for ferieophold for mindre bemidlede – for midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond – men disse midler må ikke bruges til administration, så det er aftalt med Lejerbos administration, at vi bidrager med halvdelen af disse omkostninger. Dog kun for deltagere fra Lejerbo Hvidovre. Vi forventer at dette også vil være tilfældet i 2023.*

*Der er kommet krav om en uvildig gennemgang af vores afdelinger med hensyn til vedligeholdelsesplaner. Den første gang vil det være BL, der bærer omkostningerne for denne gennemgang, men fremover et det noget, vi bliver pålagt.*

*Omkring varmemåling har vi en dispensation, som udløber i juli 2023. Vi havde set på en ordning med IC-meter, som havde et forsøgsprojekt, som siden er blevet evalueret, men desværre for os blev metoden ikke godkendt.*

*Der arbejdes via BL om en ny model 2,0, men vi kender ikke nærmere til, om det for os kan betyde endnu en forlængelse af vores dispensation. Vi vil selv sagt søge om en forlængelse.*

*Når det drejer sig om fjernvarmen i Hvidovre, så er der fra VEKS meldt ud, at der vil ske en stigning på ca. 8 % fra 1. januar 2023.*

*Vi har fulgt op omkring tryghedsvandringer i Hvidovre med kommunen, SSP og politi. Fra politiets side oplyses det, at der er sket en nedgang i kriminaliteten i Hvidovre.*

*El-ladestandere optager os rigtig meget, men vi mener fortsat, at vi skal skynde os langsomt, idet infrastruktur og meget andet skal være på plads.*

*Omkring driften i afdelingerne vil jeg ikke komme ind på her, idet dette er medtaget i det efterfølgende.*

*Vi vil fra organisationsbestyrelsen rette en tak for samarbejdet i den forgangne periode til såvel administrationen, samarbejdspartnere, funktionærer og ikke mindst bestyrelser, som vi har været i kontakt med.”*

**Repræsentantskabet godkendte beretningen.**

## **2.2. Afdelingernes beretning**

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

### **2.2.1. Orientering om driften i afdeling 002-0 Sønderkærgården**

Familieboliger: 368  
Ungdomsboliger med eget køkken: 8  
Underlejemål – garage: 34  
Underlejemål – kælderrum: 51

Erhverv – butik: 6

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Udskiftning af vandrette vandhovedledninger er gået i gang, og hvor rådgiver er Anthony Bolton fra rådgivningsfirmaet Sinuz. Arbejdet har været i udbud, og vinderen blev firmaet FLD. Ifølge tidsplanen forventes projektet at være færdigt i uge 15 i 2023.

Nyt affaldssystem er implementeret i starten af 2022. Det vil være ønskeligt, at kommunen finder en løsning, så affaldsfraktionen "små brændbart" bliver i samme design som de andre nye Smartline containere. Det er ikke særlig kønt med en separat 600 liters container på fire hjul.

Med udgangen af 2021 ophørte Clorius at servicere det eksisterende overvågning af CTS, hvorfor der er indgået en ny aftale med Neogrid CTS-anlæg til overvågning af både varme og varmt vand. En af fordelene har været, at deres hardware bygges på det eksisterende anlæg, så det er billigere at komme i gang.

Der er kommet ny varmemester og lokalinspektør i 2022, med opstart i henholdsvis marts og juli måned. Der er i sommeren 2022 også ansat en VM afløser og to gårdmænd, samt en ny kontorassistent, så nu er der fuld bemanning.

#### **Orientering fra Byg:**

Isoleringen og brandsikringen mellem lejlighederne på 3. sal i afdelingen er ikke i orden, ligesom afløbene fra 3. sals-lejlighederne er ved at være udtjente. Vi er gået i gang med processen at få udbedret alle brandforhold med Ole Jan Ulrick Petersen fra BYG og Cowi som rådgiver. Der er afholdt flere møder med kommunen for at få alle detaljer på plads, og på et beboermøde i oktober blev der stemt ja til at indlede fase 1, som vedrører sikring af flugtvejene i afdelingen.

Sagen omfatter udbedring af ikke tilladte forhold eller ukorrekte forhold angående brandsikkerhed i afdelingen. Afdelingen består af den oprindelige afdeling med et tillæg af en tredje sal opført i 1992. Byggeriet fra 1992 har både tidligere fået udbedret en stor mængde byggeskader i form af statiske, termiske og brandmæssige udfordringer.

Sidste år modtog Lejerbo et påbudsforhold vedr. nogle specifikke problemer, men også med anførelse af, at problemet nok er flere steder.

Brandforholdene er forelagt organisationen samt afdelingen i oktober 2022 med en godkendelse af projektet i fase 1 med tilhørende husleje konsekvens. Opgaven er delt i 2 faser, hvor den første omfatter at sikre at flugtvejene overholder gældende brandkrav. Fase 1 anslås at koste i omegnen af 13-14 mio. kr.

Fase 2 er endnu ikke prisfastsat, men budgetlægning er i proces. Fase 2 omfatter genhusning af boligerne på 2.-3. sal. Arealer tilhørende afdeling 044-0 forventes benyttet til placering af pavilloner. Fase 2 forventes at tage 2 år fra efteråret 2023.

Der er fremsendt to varslinger om påbud fra Hvidovre Kommune den 5. og 11. oktober 2022. Rådgiver, forvaltningen samt Bygge- og Udviklingsafdelingen sikrer besvarelser af høringssvar til disse samt håndtering.

Der afholdes generelt byggeudvalgsmøder i sagen den 1. mandag i månederne.

#### **Udlejningsvanskeligheder af 3. sal**

Der er for nuværende to lejemål, som har været i tomgang siden hhv. 15. september og 15. oktober 2022. Så længe økonomien for fase 2 ikke er kendt, vil det kunne forventes at give udfordringer med udlejning af især boligerne på 3. sal.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Erik berettede, at afdelingen for ca. 2 år siden skulle have indlagt nye vandrør i jorden, men det kom ikke i gang som planlagt pga. bl.a. Corona. Nu er det i gang og forventes færdigt i uge 15-16 2023.

Der har været kigget på CTS-styringen i afdelingen, hvor der er valgt en løsning, som er optimal for afdelingen på nuværende tidspunkt.

Der er konstateret brandtekniske fejl i afdelingen, som skal udbedres, og arbejdet går i gang i januar 2023. I første omgang vil det være en sikring af opgangene, hvor der skal opsættes plader og brandisoleres. Landsbyggefonden var på besøg i sidste uge, hvilket ikke var positivt pga. alderen på byggeriet. Arbejderne kommer til at betyde, at udlejningen de næste 2-3 år vil blive påvirket. Der afholdes byggemøde en gang om måneden, og der opleves en stor hjælp fra Lejerbos Bygge- og Udviklingsafdeling. På afdelingens ordinære møde, blev der stillet forslag om undersøgelse af alternativer til de på nuværende tidspunkt foreslåede udbedringer, hvilket skal undersøges nærmere.

Vores ejendomsfunktionærer gør et godt stykke arbejde, og er meget synlige i området, hvilket giver trykthed for beboerne.

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

#### **2.2.2. Orientering om driften i afdeling 020-0 Strandbyparken**

Familieboliger: 93  
Underlejemål – garage: 14  
Underlejemål – carport: 28  
Underlejemål – kælderrum: 11  
Erhverv – butik: 3

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der er udarbejdet et projekt med nye garager og maskinhus. Hensigten er, at det skal præsenteres på det førstkommende afdelingsmøde.

Camilla Bøgild Andersen blev ansat i starten af året som en 30 timers gårdmand til at bistå varmemesteren i håndtering og optimering af driften.

#### **Orientering fra Byg:**

Helhedsplanen, der blev stemt igennem den 19. oktober 2020, er startet op, og de første byggeudvalgsmøder er blevet afholdt samt en workshop. Status er nu, at der afventes en beslutning om, hvilke forslag angående "forskønnelse af udearealer" der skal lægges ud til afstemning i afdelingen.

Der er aftalt møde med afdelingsbestyrelsen i Strandbyparken den 10. november, og her forventer vi, at de sidste forhold aftales, inden hele projektet sendes i udbud. Samtidig vil også den nye projektleder blive præsenteret for afdelingsbestyrelsen.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Jesper fortalte, at afdelingen er i gang med deres helhedsplan, og at der pt. er en plan om udearealerne til urafstemning. Når urafstemningen er afsluttet, kan der siges go til hele projektet. Det er en gennemgribende omgang, som afdelingen skal i gang med.

Carportene er slidt op, så de skal enten rives ned, eller der skal bygges nye. Det skal også til afstemning på et afdelingsmøde.

Der ydes hjælp til Dryadevej med genhusning.

Der er ansat en 30-timers ejendomsfunktion, der skal tage sig af det grønne. Der er indkøbt en minilæsser, som kan bruges til mange forskellige formål. Der er sagt ja til en pakkeboks, så der ikke er langt til pakkerne, hvilket er til stor glæde for beboerne. Vaskeripriserne er hævet for at få økonomien til at hænge sammen. Der er udarbejdet et projekt på el i opgangen, og der spares et pænt beløb årligt. Der har været overskud i år, og de er henlagt til senere arbejder. Vi får også Hvidovres laveste huslejestigning til næste år. Der er mange andre projekter, vi har gang i.

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

#### 2.2.3. Orientering om driften i afdeling 044-0 Sønderkærgården

Familieboliger: 733

Underlejemål – garage: 44

Underlejemål - kælderrum: 152

Erhverv – butik: 5

Erhverv – institution: 2

#### **Kommentarer fra administrationen:**

Et af fokusområderne i afdelingen er fornyelse af de grønne områder, hvor træer fjernes eller beskæres samt etablering af græsområder. Disse arbejder er igangsat. På grund af en løftet pegefing fra kommunens rottebekæmper, har vi i samarbejde med kommunen prioriteret at få fjernet en del lave buske foran nogle specifikke opgange, da der er set rotter i disse områder.

I samarbejde med Hvidovre kommune har afdelingen ligeledes implementeret et nyt affaldssystem i starten af 2022. Det vil være ønskeligt, at kommunen finder en løsning, så affaldsfraktionen "småt brændbart" bliver i samme design som de andre nye Smartline containere. Det er ikke særlig kønt med en separat 600 liters container på fire hjul.

Med udgangen af 2021 ophørte Clorius at servicere det eksisterende overvågning af CTS, hvorfor der er indgået en ny aftale med Neogrid CTS-anlæg til overvågning af både varme og varmt vand. En af fordelene har været, at deres hardware bygges på det eksisterende anlæg, så det er billigere at komme i gang.

Projekt "renovering af den store legeplads" er gået i gang og vil foregå løbende over de næste par år. Boldbanen blev færdig i september 2022.

Der er kommet ny varmemester og lokalinspektør i 2022, med opstart i henholdsvis marts og juli måned. Der er i sommeren 2022 ansat en VM afløser og to gårdmænd, samt en ny kontorassistent, så der nu er fuld bemanning.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Yvonne berettede, at de er gang med de grønne områder for at få rotteproblemet væk. Der hvor den nye beplantning findes, er der langt færre rotter, så det har allerede hjulpet en del.

Vi er glade for de nye medarbejdere, og vi er kommet i gang med det nye aktivitetsområde, og der er allerede fuld gang i det, så vi håber til foråret, at det bliver brugt endnu mere.

Nogle beboere er kommet med forslag om at søge forskellige fonde. Det arbejdes der med i bestyrelsen. Altanreoveringen mangler lige det sidste, der forestår 1- og 5-års gennemgang. Der kigges på nye vaskerier, det har været skidt med den nuværende leverandør. El-ladestanderne har der været kigget på, og der er igangsat en proces. Tagene har det ikke så godt, så det kommer vi til at gøre mere ud af.

Eva fortalte, at der er ansat en fundraiser på kommunen, som kan hjælpe, hvor der kan søges midler fra. Eva oplyser at han hedder Hans Jørgen Fisker.

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

#### 2.2.4. Orientering om driften i afdeling 047-0 Bag Rådhuset

Familieboliger: 144

Underlejemål – kælderrum: 31

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Udskiftning af samtlige stistrengene, tagreovering samt reetablering af grønne områder efter byggeplads og nedtagning af stillads er afsluttet. Vi afventer nu kun den endelige overlevering af projektet.

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

##### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Søs fortalte, at de har fået nye stigstrengene og nyt tag, og det er dejligt. Der er kommet ny beplantning, også pga. problemer med rotter. Der skal være 1-års gennemgang på stigstrengene i næste uge. Nye franske altandøre og nye vaskerier er der ikke besluttet noget på endnu. Renovering af trappeopgange kigges der også på.

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

#### 2.2.5. Orientering om driften i afdeling 049-0 Egevolden I

Familieboliger: 282

Underlejemål – kælderrum: 168

Underlejemål – diverse: 7

Erhverv – institution: 3

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Første del af ventilationsprojektet er gennemført, hvor alle ventiler i boligerne er udskiftet og med en indregulering af disse. Projektet er blevet udvidet med montering af en trykstyring, der bevirker, at den enkelte bolig har den korrekte udsugning og dermed uafhængig af uregelmæssigheder andre steder. Det er startet op og forventes at være færdiggjort i slutning af 2022.

I forbindelse med afdelingens udtræden af lokalinspektørordningen er der blevet ansat en ny varmemester i april måned, og hen over sommeren er der blevet ansat to gårdmænd, så afdelingen igen er fuldt bemanded.

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

**Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Rene fortalte, at de stadig er en rimeligt ny afdelingsbestyrelse.

Vaskeri fra Nortec er kommet i gang i marts, det er blevet rigtig godt og styresystemet fungerer godt, det er nemt at betjene.

Afdelingen er trådt ud af driftsfællesskabet pr. 1.7.2022, og med den nye varmemester og to nye gårdmænd kører det godt nu. Stigstreng og faldstammer skal i gang nu. Affaldssystemer, der er nedgravet, er for dyre, så der kigges på en anden løsning. CTS-styring ses der også på, der er 11 små varmecentraler, én i hver blok. Vandbehandling på alle 11 blokke, kedler og varmeveksler afkalkes; og fremadrettet forhåbentlig mindre med det nye system.

Taget til fælleshuset skal renoveres, der er asbest i det nuværende tag, så det er besluttet, at der lægges et nyt tag ovenpå det gamle. Der er problemer med nogle parkeringspladser, hvorfor der udvides med 16 nye pladser. El-ladestander kommer i afdelingen, og det bliver med samme brikssystem som vaskeriet.

**Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.****2.2.6. Orientering om driften i afdeling 052 Høvedstensparken**

Familieboliger: 77  
Underlejemål – kælderrum: 25  
Erhverv – butik: 3

**Kommentarer fra Administrationen:**

Der er opsat læhegn af træ ved haveenderne, hvilket virker efter hensigten.

**Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.****Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Helen berettede, at de er i gang med vaskerierne, og det skal sættes i gang i det nye år. Der skal prøves et afkalkningsanlæg på vaskeriet, og når der skal skiftes vandrør i afdelingen, skal det ligeledes installeres der. Der afsættes til nye legepladser. Der mangler pt. en 1. mand, men der er lige nu en i arbejdsprøvning fra kommunen.

**Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.****2.2.7. Orientering om driften i afdeling 082-0 Rosenhøj**

Familieboliger: 442  
Underlejemål – kælderrum: 120  
Erhverv – institution: 5  
Erhverv – butik: 2  
Erhverv – diverse: 1

**Kommentarer fra Administrationen:**

Implementering af nyt affaldssystem og med en renovering af affaldsgårdene er startet op i oktober 2022 og forventes at være færdiggjort i starten af 2023.

En upgrade af sokler i samtlige boligblokke er sendt i udbud og forventes gennemført i løbet af 2023.



Med udgangen af 2021 ophørte Clorius at servicere det eksisterende overvågning af CTS, hvorfor der er indgået en ny aftale med Neogrid CTS-anlæg til overvågning af både varme og varmt vand. En af fordelene har været at deres hardware bygges på det eksisterende anlæg, så det har været billigere at komme i gang.

#### Orientering fra Byg - renovering:

Afdelingen har på nuværende tidspunkt fået udskiftet alle udbudte vinduer og altanpartier samt gennemført sanering af vandrette stigstrengene i kælder. Der har vist sig problemer med ilmodbånd, som flere steder falder ud. Entreprenøren påbegynder udbedring af dette hurtigst muligt.

Reetablering af udendørs grønne arealer pågår stadig, da der flere steder har været svært at få beplantningen til at gro bl.a. pga. en tør sommer. Det er dog besluttet, at der på udvalgte områder etableres rullegræs i stedet for bede. Økonomien på sagen ser foreløbig meget positiv ud. Der afventes stadig udbetaling af tilskudsmidler fra Energistyrelsen.

Malerentreprisen er gået i gang og forventes afsluttet ved udgang af 1. kvartal 2023. Der pågår opstart af ny byggesag på lodrette stigstrengene, hvor indledende koordinering med byggeudvalg og rådgiver er i gang sat.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Michael fortalte, at de gennem de seneste år har været igennem en større renovering, som forventes at blive færdig i foråret 2023. Der kigges på soklerne i de 13 blokke. Lodrette stigstrengene og nye affaldsøer skal i gang, hvilket betyder, at der bliver en byggeplads i halvandet år.

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

### 2.2.8. Orientering om driften i afdeling 083-0 Dryadevej

Familieboliger: 16

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Ulla Byrlund fra DTI har gennemgået 12 af de 16 huse, for at undersøge om der er problemer med skimmelsvamp. Der er konstateret skimmelsvampevækst, og der er behov for genhusning af familierne samt renovering af de undersøgte huse hurtigst muligt. To lejemål, Dryadevej 43D og 45B, der blev renoveret i 2017 vil ligeledes blive undersøgt for skimmelsvamp hurtigst muligt. De to sidste lejemål, Dryadevej 41C og 43A, er renoveret efter anvisning fra DTI og styret af rådgiver Jacob Nørlov og med udførelse af HRH.

Årsagen er ifølge rapporten en dårlig udført membran og utilstrækkelige stikdræn. Genhusning og total fugtrenovering vil starte op i slutningen af 2022 og vil forhåbentlig få lukket ned for de mange udfordringer med opstigende fugt fra grundvand, der har været på Dryadevej. Det tilstræbes, at en genhusning sker i ledige lejemål i afd. 020-0 Strandbyparken og eventuelt i skimmelrenoverede lejemål i afdeling 083-0.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Meera fortalte, at afdelingen er ramt af skimmelsvamp i adskillige lejemål. I alt er 15 lejemål undersøgt for skimmelsvamp. I rapporten fremgår det, at der skal skimmelrenoveres, og der anbefales genhusning. I 2007 er der udført en række skimmelrenoveringer, hvor afdelingen ikke har haft noget at skulle have sagt. Der er en række forhold i rapporten, som for beboerne er uforståelige. Huslejen er steget med 5.115 kr. på 16 år, en gennemsnitlig

huslejestigning ville have været mindre. Vi er desværre i en situation, hvor grundvandet stiger op, og pt. er der to lejere, som har opsagt deres lejemål pga. de kommende huslejestigninger. Der er en række øvrige forhold i afdelingen, som skal udføres.

Erik Gemmer fortalte, at hvis man kigger tilbage i tiden, var det en meget attraktiv afdeling, og afdelingen har i mange år sparet på midlerne til vedligeholdelse. Opstigende grundvand kan man ikke gøre noget ved. Men almindelig vedligeholdelse bør afdelingen selv stå for og spare op til. I organisationen er der afsat midler til afdelingerne i organisationen, men i starten af det nye år skal der holdes et værdiseminar for at sikre, at der ikke gøres forskel på afdelingerne, og der gives den nødvendige hjælp til de enkelte afdelinger. Der er ikke penge til at støtte alle, men midlerne skal fordeles retfærdigt.

Meera tilkendegav, at ved hendes indflytning var det et slaraffenland, og der manglede vedligeholdelse af mange ting. Men det er de tidligere renoveringer, som ikke er udført ordentligt, som er skyld i den nuværende situation. Det er svært økonomisk, når der ikke er flere boliger til at dele udgiften.

Tonny tilkendegav, at afdelingen ikke havde sat penge af, men Lejerbo har et ansvar for at tidligere formænd ikke har afsat penge nok til vedligeholdelse.

Rene nævnte rettidig omhu, og at det har sejlet, og hvorfor har Lejerbo ikke skubbet til det. Erik fortalte, at der tidligere ikke var nogen, som ville tage konflikten, hvorfor der ikke blev taget de kampe, men vi kan være opmærksomme fremover. Granskningen vil ligeledes give en hentydning om, hvor der skal ske yderligere henlæggelser.

Søren R. fortalte, at det er et tema og en opgave, som organisationen skal blive væsentlig bedre til. Det betyder også, at afdelingerne skal acceptere, at der kan komme huslejestigninger for at nå de nødvendige henlæggelser, det skal der strammes op på. Organisationens har mulighed for at påvirke afdelingerne og kan kræve, at der henlægges yderligere.

Gunnar fortalte, at det har været debatteret i organisationen, og det at være gode venner med afdelingerne har betydet meget, men nu er der Landsbyggefondens granskning, som vil vise, hvor der mangler henlæggelser, og i de afdelinger vil der komme krav til yderligere henlæggelser. Der sammenlignes også med lignende afdelinger og deres huslejeniveau.

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

#### 2.2.9. Orientering om driften i afdeling 133-0 Spurvegården

Familieboliger: 172

Ældreboliger: 5

Underlejemål – garage: 13

Underlejemål – carport: 36

Underlejemål – kælderrum: 47

Erhverv – butik: 11

Erhverv – diverse: 5

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Udskiftning af stistrengte blev påbegyndt i foråret 2021 og udskiftes løbende. Ultimo oktober 2022 har vi skiftet 38 stigestrengte ud af de i alt 60 stistrengte.

Der er etableret sne/bladfang i tagrenderne på alle blokke.

Der er ansøgt om dispensation hos Hvidovre kommune vedr. opsætning af altaninddækning. Dette er der givet tilladelse til under forudsætning af at der sker for en hel blok, så alle altaner bliver inddækket.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Eva fortalte, at hendes datter Bettina er kommet ind i bestyrelsen. Eva nævnte, at hun har siddet længe i bestyrelsen, og nu ser det ud til, at der en efterfølger.

Der er mange ældre og enlige, men også flere børnefamilier i afdelingen nu. Det er dog svært at få de nye til at deltage i arrangementer, men håber de nye kommer med, når de ser, hvor hyggeligt det er. For to år siden blev der søgt om lov til inddækning af altaner, det er der nu givet lov til en hel blok ad gangen. De lodrette stigstreng skiftes løbende, og når der er fraflytningslejligheder. Vi har i år for første gang haft underskud. Der har været 5-års gennemsyn på tagene, der ny hæk ud til Hvidovrevej, der ikke rigtig vil vokse. Rotterne underholder os ved grillpladsen, nu er hækkene klippet godt ned, men det er fortsat svært at gøre noget ved problemet. Det kører godt og vores varmemester og ejendomsfunktionærer er gode.

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

#### **2.2.10. Orientering om driften i afdeling 184-0 Ege volden II**

Familieboliger: 252  
Underlejemål – garage: 9  
Underlejemål – carport: 33  
Underlejemål – diverse: 4  
Erhverv – institution: 1

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Udskiftning af den gamle tag er nu helt afsluttet, og der har været en afleveringsforretning. I forbindelse med udskiftning af tag er der monteret solceller på begge tage og etableret El-ladestander på p-pladsen. Det hele er afsluttet, og ladestanderne er sat i drift. Solcellerne på begge tage producerer mere end forventet til glæde for afdelingens elforbrug på fællesarealer.

Afd. 184 er nu i gang med at udskifte alle garager og carporte, og i den forbindelse kommer der ny belægning på hele p-pladsen. Der vil blive monteret solceller på ca. 60 m<sup>2</sup> af garagetaget. Dette projekt forventes afsluttet forår 2023.

I slutningen 2022 blev et projekt startet op med udskiftning af alle blandingsbatterier, ballofix, samt relining af alle faldstammer. Projektet finansieres med en forventet besparelse i vandforbruget. Projektet er ikke færdigt endnu, men mangler udskiftning af blandingsbatterier og relining enkelte steder.

Driften fortsætter med at renovere de grønne arealer til glæde for beboerne. Der er eksempelvis fældet en del træer og plantet nye træer med variation af typen.

Der er lige udskiftet to centralvarmeledninger, der ligger i jorden imellem de to boligblokke. Der har i mange år været en del rørbrud på disse ledninger, så det er en lettelse, at disse rør nu endeligt er udskiftet.

Driften har som forsøg monteret programmerbare Danfoss termostater, der styres via en app på mobiltelefonen, således vi kan spare op til 23% på energien ifølge Danfoss. F.eks. skrues temperaturen ned i frokoststuen og ejendomskontoret, når vi går hjem. Systemet er sat til at producere varme samme steder, før vi møder på arbejdet igen. Hele systemet kører via WiFi. Bliver forsøget en succes, vil vi med afdelingsbestyrelsens accept udbrede det til flere klubber mv. i fællesarealerne i vores to bygninger.

Efter strukturændringer er afdeling 049-0 ikke længere en del af Inspektørordningen og afd. 083-0 Dryadevej og afd. 272-0 Hvidovregård er kommet under ejendomskontoret i afd. 184-0.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Ingen fremmødte.

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

#### 2.2.11. Orientering om driften i afdeling 272-0 Hvidovregård

Familieboliger: 30

Underlejemål – fælleshus: 2

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der har været lidt periodiske støjgener i enkelte gasfyr. Efter opfølgning fra NRGreens side skulle alle kendte problemstillinger være løst nu.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Ulla fortalte, at afdelingen desværre har gasfyr, men der er lang ventetid på fjernvarme. Regningerne er steget voldsomt, men vi har det godt.

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

#### 2.2.12. Orientering om driften i afdeling 290-0 Hvidovrevej

Familieboliger: 15

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der er monteret et fodhegn, der omkranser bedet ud mod Hvidovrevej, hvor der ligeledes er plantet bøgehæk. Der er fortsat fokus på at få et blomstrende buskebed op at stå.

Der er monteret fartbump ved indkørsel til p-pladsen.

Der er kommet ny varmemester og lokalinspektør i 2022, med opstart i henholdsvis marts og juli måned.

Der er i sommeren 2022 ansat en VM afløser og to gårdmænd, samt en ny kontorassistent, så der nu er fuld bemanning.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Erik fortalte, at det går stille og roligt, vi er 15 lejemaal - så nok den mindste afdeling i Lejerbo Hvidovre. Efter ændring hos ejendomsfunktionærerne er der kommet mere tjek på tingene, og der sker noget i vores afdeling nu. Indtil nu en meget positiv ændring.

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

### 2.2.13. Orientering om driften i afdeling 636-0 Torndalshave

Ældreboliger: 12

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Hvis forsøget med programmerbare Danfoss termostater bliver en succes i forsøget i afd. 184-0, er det meningen at hele afd. 636-0 får disse termostater monteret, da vi altid har problemer med, at både personale og beboerne går og skruer op og ned for varmen. Det smarte er, at ved problemer eller behov for justering kan ejendomskontoret gøre det på distancen, i stedet for at skulle over i afdelingen for at konstatere, at der ikke er noget galt, da der blot er en, der har pillet ved termostaterne.

Vi sørger for, at der er en ledende person i afdelingen, der kan det samme som os, såfremt der er behov for justering, når driften er gået hjem. Hovedformålet med denne udskiftning er en mere stabil temperatur, samt at opnå en besparelse og minimere driftens unødvendige besøg.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Ingen fremmødte.

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

### 2.2.14. Orientering om driften i afdeling 654-0 Holmlundsvej

Ældreboliger: 28

Underlejemål – diverse: 3

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Efter ønske fra afdeling 654-0, har vi ændret lidt på hækken ud mod Holmelundsvej. Dette vil give læ samt afskærme uvedkommende for at kigge ind i stuelejligheden i nr. 5 og 7. Samtidig giver det mulighed for en bedre udnyttelse af græsplænen, nu da hækken ikke går på tværs.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Ingen fremmødte.

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

### 2.2.15. Orientering om driften i afdeling 748-0 Langkilden

Familieboliger – individuelt bofællesskab: 20

Underlejemål – fælleshus: 1

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

En drøftelse af udfordringen med gulve og malerarbejde er blevet vendt, da deres overskyggende problem er, at de ikke har penge nok til at få løftet afdelingens vedligeholdelsesniveau.

Med afd. 748-0 i erindring vil det være en god ide ved fremtidige nybyggerier med få lejemål, at man tænker fremtidig drift ind i de løsningsmodeller, der vælges. Det er ikke en god ide med en træfacade af lærke eller cedertræ, der slår sig, og som skal males eller olieres med korte intervaller. Det går ud over ejendommens evne til at opretholde en fornuftig vedligeholdelsesstandard. Man bør tænke i løsninger, der kræver et minimum af vedligeholdelse, så en lille afdeling som afd. 748-0 har en reel mulighed for at opbygge en sund økonomi til at drifte for.

Afdelingen ønsker undersøgt mulighed for at få solceller på taget til at dække deres strømforbrug på fællesarealer. Der er afholdt et møde i afdelingen den 6. oktober 2022, hvor NRGreen sammen med driften fik drøftet emnet med afdelingsbestyrelsen, der viste stor interesse for projektet. Afdelingsbestyrelsen vil forelægge emnet for resten af beboerne på et fællesmøde.

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

#### **Kommentarer fra afdelingens repræsentant:**

Anette fortalte, at der planlægges solenergi på fælleshuset, men det er svært at få kontakt til NRGreen. Der skal nye facader på, da malingen skaller af på den nuværende. Der er indført parkeringskontrol på parkeringspladsen, og det har hjulpet, så beboerne igen kan holde i egen afdeling. Afkalker på hovedanlægget er installeret, og det virker efter hensigten.

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

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

#### Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/7 2021 til 30/6 2022

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger. Dog skal organisationsbestyrelsen tage stilling til regnskab og budget for afdeling 019-0, Institutionen Sognegården, afdeling 180-0, Immerkær, afdeling 190-0, Børnehaven Myretuen, afdeling 636-0, Torndalshave, hvor der ikke afholdes afdelingsmøde.

I den udsendte årsberetning er der redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital, dispositionsfond og trækningsret.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år i forhold til underskud/overskud samt strategi for effektiviseringer. Endvidere beskriver årsberetningen en vurdering af afdelinger i forhold til vedligeholdelses-, udlejnings-, og boligsocial og økonomiske status.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 45.142.690 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 34.505.827 kr. og udgifter til forretningsførelse på 12.050.165 kr.

Årets resultat er et underskud på 454.588 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 6.275.289 kr.

Dispositionsfondens disponible del pr. 30. juni 2022 udgør 9.238.560 kr., svarende til 3.146 kr. pr. lejemålsenhed. Der skal ske bidrag fra afdelinger til dispositionsfondens, når dispositionsfondens disponible del udgør under 5.826 kr. pr. lejemålsenhed.

Ved årsregnskabet afslutning foreligger der tilsagn for 5.381.000 kr. fra dispositionsfondens.

Der foreligger tilsagn fra dispositionsfondens til nedenstående afdelinger:

Alle afdelinger, Tab ved lejeledighed	200.000
Alle afdelinger, Tab ved fraflytninger	600.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Fritagelse udamortiserede	56.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Helhedsplan - skema A	1.300.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Kapitaltilførsel helhedsplan	200.000
Afd. 020-0, Strandbyparken, Huslejestøtte/Manko lån	565.000
Afd. 049-0, Ege volden I, Vinduer og døre	445.000
Afd. 082-0, Rosenhøj, Varmeledning	219.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Fritagelse udamortiserede	21.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Driftslån	405.000
Afd. 083-0, Dryadevej, Afhjælpning af fugtproblemer	1.000.000
Afd. 272-0, Hvidovregård, Vinduer og del af badeværelse	292.000
Afd. 290-0, Hvidovrevej, Vinduesudskiftning	78.000

Organisationens trækningsret i Landsbyggefonden udgør 33.590.000 kr.

Der forelægger tilsagn for 13.220.000 kr. fra egen trækningsret:

Afd. 002-0 Sønderkærgården	Brugsvand hovedledninger (stigestreng)	6.400.000
Afd. 044-0 Sønderkærgården	Stigestreng og Tag	6.200.000
Afd. 020-0 Sønderkærgården	Helhedsplan	620.000

#### Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Dette gælder følgende afdelinger:

- 002-0 Sønderkærgården
- 020-0, Strandbyparken,
- 044-0, Sønderkærgården,
- 082-0, Rosenhøj
- 083-0, Dryadevej
- 133-0, Spurvegården
- 180-0, Immerkær
- 190-0, Børnehaven Myreturen
- 272-0, Hvidovregård
- 748-0, Landkilden

#### **Afdeling 002-0 Sønderkærgården**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af afholdte udgifter til tab ved fraflytninger.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger kan vi oplyse, at dette anses som ekstraordinært. Der er budgetteret med yderligere henlæggelser i kommende budgetår.

**Afdeling 020-0, Strandbyparken**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2030/2031 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder. I langtidsbudgettet er der i 2030/31 budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

**Afdeling 044-0, Sønderkærgården**

"Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til dækning af de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v."

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2025/2026 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder. I langtidsbudgettet er der i 2025/2026 budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

**Afdeling 082-0, Rosenhøj**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2022/2023 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

**Afdeling 083-0 Dryadevej**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2023/2024 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

**Afdeling 133-0, Spurvegården**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Herudover er der ligeledes fremhævede forhold vedrørende driftspåvirkning på konto 116, Planlagt- og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.



Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at driftspåvirkningen anses for at være ekstraordinær. Langtidsbudgettet er korrigeret, således at driftspåvirkningen bør kunne undgås.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2022/23 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

#### **Afdeling 180-0 Immerkær**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2034/2035 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

#### **Afdeling 184-0, Egevolden II**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende ikke tilstrækkelige henlagte midler til dækning af afholdte udgifter til tab ved fraflytninger.

Til revisors fremhævelse af forhold om driftspåvirkning på konto 130, tab ved fraflytninger, kan vi oplyse, at dette anses som ekstraordinært. Der er budgetteret med yderligere henlæggelser i kommende budgetår.

#### **Afdeling 190-0 Børnehaven Myretuen**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2027/2028 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

#### **Afdeling 272-0 Hvidovregård**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2025/2026 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder.

#### **Afdeling 748-0 Langkilden**

Revisionen af boligafdelingerne har givet anledning til fremhævede forhold i revisionspåtegningerne vedrørende manglende henlæggelser til at dække de fremtidige planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Til revisors fremhævelse af forhold om konto 116, planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, kan vi oplyse, at ifølge langtidsbudgettet for dette, vil der i 2027/28 ikke være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Langtidsbudgettet vil blive revideret, således at der er tilstrækkelige henlagte midler til at dække de planlagte arbejder. I langtidsbudgettet er der i 2027/28 budgetteret med, at der skaffes ekstern finansiering.

#### Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/7 2023 til 30/6 2024

Budgettet viser en balance på 42.506.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 24.987.000 kr. og udgifter til forretningsførelse på 12.799.000 kr.

#### Afdelingernes driftsregnskaber for 01.07.2021 til 30.06.2022

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger	Afvikling af afdelingsmøde
002-0 Sønderkærgården	-1.581.674	-590.148	13.958.014	Årets resultat blev et underskud på kr. -1.581.674, der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -590.148. Underskuddet skyldes, at der i afdelingen er opsat affaldskuber, hvilket der ikke er budgetteret med. Derudover er der brugt flere udgifter end budgetteret til almindelig vedligeholdelse.	08.11.2022
019-0 Institutionen Sognegården	41.172	-212.958	606.252	Årets resultat blev et overskud på kr. 41.172, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -212.958. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til almindelig vedligeholdelse.	Afvikles ikke
020-0 Strandbyparken	614.672	1.663.842	4.203.287	Årets resultat blev et overskud på kr. 614.672, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, vand, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet mindskes af flere udgifter end	26.10.2022

				budgetteret til renovation, el til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.	
044-0 Sønderkærgården	-828.731	2.336.311	15.245.356	Årets resultat blev et underskud på kr. -828.731, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes, at der i afdelingen er opsat affaldskuber, hvilket der ikke er budgetteret med. Derudover er der brugt flere udgifter end budgetteret til vand og el til fællesarealer. Underskuddet mindskes af færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter.	07.11.2022
047-0 Bag Rådhuset	54.217	1.644.718	9.943.701	Årets resultat blev et overskud på kr. 54.217, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet mindskes af flere udgifter end budgetteret til renovation, el til fællesarealer og renholdelse.	09.11.2022
049-0 Egevoleden I	338.273	3.260.450	15.024.375	Årets resultat blev et overskud på kr. 338.273, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, vand, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt drift af fællesvaskeri. Overskuddet mindskes af flere udgifter end budgetteret til renovation, el til fællesarealer samt diverse udgifter.	15.11.2022
052-0 Høvedstsparken	265.611	1.204.927	4.798.331	Årets resultat blev et overskud på kr. 265.611, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, vand, renholdelse, almindelig	02.11.2022

				vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri, diverse udgifter samt ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder. Overskuddet mindskes af flere udgifter end budgetteret til renovation.	
082-0 Rosenhøj	-1.317.662	-1.447.923	33.045.700	Årets resultat blev et underskud på kr. -1.317.662 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -1.447.923. Underskuddet skyldes flere udgifter end budgetteret til renovation, forsikringer, el til fællesarealer, renholdelse samt drift af fællesvaskeri. Underskuddet mindskes af færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, vand og almindelig vedligeholdelse.	02.11.2022
083-0 Dryadevej	-40.029	-76.517	1.205.864	Årets resultat blev et underskud på kr. -40.029, der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -76.517. Underskuddet skyldes flere udgifter end budgetteret til renholdelse. Underskuddet mindskes af færre udgifter til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.	01.11.2022
133-0 Spurvegården	-994.335	-168.670	4.996.573	Årets resultat blev et underskud på kr. -994.335 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -168.670. Underskuddet skyldes primært at udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser ikke har kunne dækkes af tidligere henlæggelser. Derudover er der brugt flere udgifter end budgetteret til renovation, el til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse samt drift af møde- og selskabslokaler. Underskuddet mindskes af færre udgifter til	08.11.2022

				ejendomsskatter, vand og renholdelse.	
180-0 Immerkær	41.972	325.555	1.054.272	Årets resultat blev et overskud på kr. 41.972, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet skyldes færre udgifter end budgetteret til almindelig vedligeholdelse. Overskuddet mindskes af flere udgifter end budgetteret til vand.	Afvikles ikke
184-0 Ege volden II	-401.340	2.046.369	10.443.010	Årets resultat blev et underskud på kr. -401.340, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes flere udgifter end budgetteret til vand, renovation, forsikringer og el til fællesarealer. Underskuddet mindskes af færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter.	09.11.2022
190-0 Børnehaven Myretuen	-26.474	121.635	856.187	Årets resultat blev et underskud på kr. -26.474, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes, at den budgetterede husleje ikke er blevet varslet. Underskuddet mindskes af færre udgifter til almindelig vedligeholdelse.	Afvikles ikke
272-0 Hvidovregård	-41.186	-41.186	1.008.596	Årets resultat blev et underskud på kr. -41.186 der er overført til afdelings konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -41.186. Underskuddet skyldes flere udgifter end budgetteret til renovation og drift af møde- og selskabslokaler. Underskuddet mindskes af færre udgifter end budgetteret til ejendomsskatter og almindelig vedligeholdelse.	03.11.2022

290-0 Hvidovrevej	63.705	164.050	1.449.718	Årets resultat blev et overskud på kr. 63.705, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Der har i regnskabsåret været mindre udgifter til bl.a. den almindelige vedligeholdelse og udgifter til ejerforeningen. Disse besparelser er dog blevet reduceret på grund af flere udgifter til renovation, og afdelingen har ligeledes fået en negativ forrentning af dens mellemregning med organisationen.	27.10.2022
636-0 Torndalshave	-22.167	49.203	521.387	Årets resultat blev et underskud på kr. -22.167, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Underskuddet skyldes bl.a., at der har været flere udgifter til ejerforeningen, der primært skyldes flere udgifter til el. Herudover har afdelingen fået en negativ forrentning af dens tilgodehavende i fællesforvaltningen i Lejerbo. Der har dog været besparelser til udgifter til den almindelige vedligeholdelse i afdelingen, hvilket har modsvaret overskridelsen.	21.09.2022
642-0 Erhverv (Selskabslokale)	-88.718	308.147	836.289	Årets resultat blev et underskud på kr. -88.718, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Afdelingen har haft flere udgifter end budgetteret til rengøring af selskabslokalet.	03.11.2022
654-0 Holmelundsvej	-23.551	244.053	841.749	Årets resultat blev et underskud på kr. -23.551, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Der har i regnskabsåret været mindre udgifter til ejendomsskat og den almindelige vedligeholdelse end budgetteret. Herudover har afdelingen fået tilbagebetalt ca. kr. 11.000 fra Seas-nve. Men disse besparelser har ikke givet et overskud, da der har været øgede udgifter i de 2 tilhørende ejerforeninger. Herudover har afdelingen fået en negativ forrentning af	19.09.2022

				dens likvide midler stående i organisationen/Lejerbo.	
748-0 Langkilden	-26.120	-10.333	606.302	Årets resultat blev et underskud på kr. -26.120, der er overført til afdelingskonto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. -10.333. Underskuddet skyldes bl.a., at der har været flere udgifter til renovation, ejerforening og drift af møde- og selskabslokaler. Dette begrænses dog af, at der har mindre udgifter til ejendomsskat end budgetteret. Afdelingen har ligeledes betalt negativ rente af deres beholdning hos organisationen/Lejerbo.	03.11.2022
002-2 A/F Hvidovrenettet	8.188	0	4.103.467	Årets resultat blev et overskud på kr. 8.188, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på kr. 0. Antenneforeningen består 7 af Lejerbo Hvidovres afdelinger. Resultatet i regnskabsåret har været et overskud på 8.188 kr. Resultatet bliver reguleret i de fremtidige indbetalinger fra beboerne til Antenneforeningen.	12.10.2022

Alle regnskaber forelægges for afdelingerne forinden dette møde til godkendelse, der hvor afdelingen afholder deres ordinære afdelingsmøde. I afdelinger hvor mødet er aflyst, skal organisationen godkende regnskaber på vegne af afdelingerne.

#### Afdelingens budgetter for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Nedenstående oversigt er et uddrag af de udsendte afdelingsbudgetter, og viser lejereguleringer i de enkelte afdelinger for den kommende periode.

Afd.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m <sup>2</sup>	Ændring i %
002-0	Sønderkærgården	Familiebolig	816,59	856,91	40,32	4,94%
002-0	Sønderkærgården	Ungdomsbolig	814,05	854,19	40,14	4,93%
019-0	Institutionen Sognegården	Institution	498,18	551,83	53,65	10,77%
020-0	Strandbyparken	Familiebolig	974,96	994,34	19,38	1,99%
044-0	Sønderkærgården	Familiebolig	808,79	837,36	28,57	3,53%
047-0	Bag Rådhuset	Familiebolig	895,51	925,30	29,79	3,33%

049-0	Ege volden I	Familiebolig	948,60	985,95	37,35	3,94%
052-0	Høvedstensparken	Familiebolig	1.003,21	1.033,19	29,98	2,99%
082-0	Rosenhøj	Familiebolig	805,50	836,43	30,93	3,84%
083-0	Dryadevej	Familiebolig	1.250,25	1.317,45	67,20	5,38%
133-0	Spurvegården	Familiebolig	919,48	961,61	42,13	4,58%
133-0	Spurvegården	Ældrebolig	1.330,92	1.372,98	42,06	3,16%
180-0	Immerkær	Institution	1.412,02	1.469,63	57,61	4,08%
184-0	Ege volden II	Familiebolig	873,17	906,39	33,22	3,80%
190-0	Børnehaven Myretuen	Institution	832,97	844,71	11,74	1,41%
272-0	Hvidovregård	Familiebolig	1.126,27	1.159,40	33,13	2,94%
290-0	Hvidovrevej	Familiebolig	1.095,75	1.127,13	31,38	2,86%
636-0	Torndalshave	Ældrebolig	1.644,22	1.744,77	100,55	6,12%
654-0	Holmelundsvej	Ældrebolig	1.281,65	1.338,40	56,75	4,43%
748-0	Langkilden	Familiebolig	1.307,75	1.352,39	44,64	3,41%

**Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.**

#### 4) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen modtaget.

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

##### 5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 24. november 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Hvidovre og de tilknyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Erik Gemmer	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Eva Clasen-Nyqvist	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Hovedbestyrelsen til 2023
Søren Rosenlund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Michael Madsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Thomas Kallehauge	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Hanne Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Mariane Skytte	1 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022
Stefan Sørensen	2 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2022

**Repræsentantskabet tog redegørelsen til efterretning.**

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

- Formand Erik Gemmer for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund for 2 år
- Bestyrelsesmedlem Michael Madsen for 2 år
- Suppleant Mariane Skytte for 1 år
- Suppleant Stefan Sørensen for 1 år



**Repræsentantskabet fortog valg, og bestyrelsen ser herefter sådan ud:**

Erik Gemmer	Formand	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Eva Clasen-Nyqvist	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Hovedbestyrelsen til 2023
Søren Rosenlund	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Michael Madsen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2024
Thomas Kallehauge	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Hanne Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Stefan Sørensen	1 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2023
Bettina Clasen-Nyqvist	2 suppleant	Valgt af repræsentantskabet til 2023

**6) Valg af revisor**

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

**Repræsentantskabet foretog genvalg og godkendte EY.**

**7) Eventuelt**

Yvonne spurgte til Landsbyggefonden, om der er nogen af Lejerbos afdelinger, som har fået tilskud fra landsbyggefonden. Erik svarede, at afdeling 044-0 selv fik 20 mio. i tilskud fra Landsbyggefonden i forbindelse med deres store renovering. Erik tilbød, at det kunne være et emne til et fællesmøde for afdelingerne i Hvidovre.

Mette Møllerhøj fortalte, at det er noget, der arbejdes aktivt med, at vi får så mange penge ud af Landsbyggefonden, som det er muligt. BL er meget opmærksomme på, at regeringen ikke tager jeres penge til bl.a. at hjælpe udsatte med varmhjælp. Der har været forslag om, at 150 mio. skulle tages fra Landsbyggefonden til hjælp, men der har BL foreslået at, der i stedet for hjælpes via boligstøtten.

Eva nævnte, at regeringen tog penge fra Landsbyggefonden for at hjælpe ghettoområderne. Tonny spurgte til, hvem der søger hos Landsbyggefonden, hvortil Erik svarede, at det er administrationen. Søren pointerede, at det er vigtigt at vide, at der er områder, som Landsbyggefonden ikke dækker, men de er gode til at give alternative løsninger og angive muligheder for afdelingen for at få tilskud.

Rene spurgte til, hvordan man starter en ansøgning, hertil svarede Jeannette, at det starter med, at man ser på projektet og finansieringen sammen med afdelingens driftschef og forvaltningskonsulent, hvorefter afdelingsmøde, organisation og evt. kommunen skal godkende ansøgningen.

Erik takkede forsamlingen for et godt møde samt for genvalget.

Underskrift via Penneo  
Formand Erik Gemmer  
Dirigent Gunnar Bernhard Sørensen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Gunnar Bernhard Sørensen

### Underskriver

Serienummer: 9dfca8e3-9ecf-44c5-885f-f05de7520374

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-12-06 15:24:00 UTC



## Erik Gemmer

### Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2022-12-06 20:14:41 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 tidsstemplet 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/validate>