

Deltagere: Formand Bjarne S. Hansen, næstformand Henrik Nielsen, bestyrelsesmedlemmer Erik Gemmer, Nita Birk Christensen og Mogens Hamburger samt suppleant Karen Katholm

Repræsentantskabsmedlemmer: Kasper Andersen (afd. 010-0), Pia Bergsted Fotel (afd. 481-0), Martin Schou (afd. 531-0), Benny Robdrop (afd. 61-0),

Fra administrationen: Jeannette M. Larsen (ref.), Kim Dommer, Jack Johansen, Mette Møllerhøj, Lars Lundberg (Holbæk), Michael Nøhr (Holbæk).

Afbud: Repræsentantskabsmedlemmerne Ahmet Ali Taskin (afd. 61-1) og Bilal Iqbal (afd. 924-0) samt suppleant i organisationen Joyce Annie Vogelius Olsen

Desuden deltagere uden stemmeret: Jan Skarnager (afd. 010-0), Jørgen Jens Grøn (afd. 382-0), Irma Stisen Nielsen og Lis Lillian Larsen (afd. 481-0), Nola Berthou og Frank Mikkelsen (afd. 531-0).

Desuden deltog: Varmemester Kim W. Mortensen.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

TORSDAG DEN 23. NOVEMBER 2023

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	2
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	2
2.1.	Formandens årsberetning	2
2.2.	Afdelingernes beretning	2
2.2.1.	Orientering fra afdeling 010-0 Parkvej	2
2.2.2.	Orientering fra afdeling 061-0 Parkbo	3
2.2.3.	Orientering fra afdeling 061-1 Parkbohusene	3
2.2.4.	Orientering fra afdeling 382-0 Teglstenen	3
2.2.5.	Orientering fra afdeling 481-0 Pælestykkerne	4
2.2.6.	Orientering fra afdeling 531-0 Rugvænget	4
2.2.7.	Orientering fra afdeling 924-0 Teglbøhusene	4
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	4
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	7
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	8
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	8
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	8
6)	Valg af revisor	9
7)	Eventuelt	9

Bjarne bød velkommen til de 22 deltagere, heraf 6 gæster. Der blev omdelt et bilag som beskriver Lejerbo Høje Taastrups opbygning, Kodex for beboerdemokrater samt Palles indlæg fra bestyrelseskonferencen i Lejerbo, der blev afholdt fornyeligt.

1) Valg af dirigent

Erik blev valgt til dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt.

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

2.1. Formandens årsberetning

Bjarne berettede at der havde været afholdt møde om udenomsarealerne i afdeling 010-0 og 061-0, med baggrund i at afdelingerne er kommet på listen over forebyggelsesområder. Bjarne nævnte, at der ikke var de store forhåbninger til, at der ville komme noget ud af mødet. Der var et punkt på dagsorden til mødet, som blev forbigået i tavshed, nemlig hvad kommunens visioner er for Parkvej, hvilket ærgrede Bjarne.

Der har været et møde med Charlotteager og Blåkildegård om ansøgning til Landsbyggefonden om en Boligsocial helhedsplan. Deltagelse kommer til at koste organisationen 250.000 kr. årligt i 4 år.

Der er gennemført lovpligtigt udbud af håndværkerydelserne i Lejerbo Taastrup, som har betydet udskiftning af alle håndværkere. Alle afdelinger undtagen afdeling 010-0 har tilsluttet sig Holbæks vagtordning, så man fremover kun skal ringe til ét nummer.

Fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 21. november 2023 fortalte Bjarne at alle regnskaber og budgetter blev godkendt, og revisionsprotokollatet blev taget til efterretning. Udlejningen i Lejerbo Høje Taastrup er generelt fin, men pt. udlejes ingen boliger i afdeling 010-0 grundet helhedsplanen. Organisationen har fine ventelister og en lav fraflytningsprocent. Der kører to større projekter i afdeling 010-0 og 061-0, og begge har haft lidt opstartsproblemer, men i afdeling 010-0 kører det nogenlunde nu mens afslutningen i afdeling 061-0 kunne have været betydelig bedre.

Når repræsentantskabsmødet er afsluttet, er Høje Taastrup overgået til at blive administreret fra Holbæk regionskontor. Der har været flere møder om dette, herunder også i driften. Da Lis F. Jensen er sygemeldt, er Lars Lundberg fungerende forretningsfører. Det var planen at Lars skulle være driftschef for os, men da han pt. er fungerende forretningsfører, vil Michael Nøhr være driftschef indtil Lis igen er på pinden.

Bjarne sluttede sin beretning af med at invitere alle organisations- og afdelingsbestyrelsesmedlemmer til at besøge Holbæk regionskontor den 16. januar 2023. Der vil blive arrangeret fælles bustransport til og fra Holbæk, med opsamling afdelingerne.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering fra afdeling 010-0 Parkvej

Kommentarer fra afdelingen:

Henrik fortalte at der er gang i en helhedsplan og den volder en række problemer med håndværkere og rådgiver, men der kæmpes bragt for at få styr på det.

Kommentarer fra Administrationen:

I forbindelse med opstart af helhedsplanen er afregning af varme gået fra individuel afregning til fordeling efter kvadratmeter. Beboerne er orienteret på afdelingsmøde herom den 30. oktober 2023.

Helhedsplan er godt i gang.

Der er netop udarbejdet nye kataloger til afdelingen (vedligeholdelsesreglement og husorden), som blev godkendt på afdelingsmødet den 30. oktober 2023.

2.2.2. Orientering fra afdeling 061-0 Parkbo

Kommentarer fra afdelingen:

Bjarne havde ikke yderligere at tilføje.

Kommentarer fra Administrationen:

Der er normal drift i driftsfælleskabet, og der er ansat en kontorassistent på deltid, hvilket har vist sig at være den helt rigtige løsning.

Godkendelse af afdelingens kataloger afventer fortsat at renoveringen er færdig.

2.2.3. Orientering fra afdeling 061-1 Parkbohusene

Kommentarer fra afdelingen:

Bjarne berettede at der havde været en række udfordringer med boligerne, hvilket har resulteret i at der er indgået en 1/5 dels ordning, men da realkreditinstituttet ønskede ikke at deltage, hvorfor organisationen betaler 2/5 dele af beløbet.

Kommentarer fra Administrationen:

Den almindelige drift har pågået på vanligvis, og aktiviteterne, jf. periodisk plan for vedligehold, bliver udført.

Der arbejdes med genopretningssagen og den forløber planmæssigt. Der er fortsat ét toilet, som ikke er skiftet til nyt, hvilket vil blive aktuelt indenfor nogle år.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

2.2.4. Orientering fra afdeling 382-0 Teglstenen

Kommentarer fra afdelingen:

Karen berettede, at en del køkkener er udskiftet og fælleshuset er færdigt. Det kører stille og roligt i afdelingen.

Kommentarer fra Administrationen:

Afdelingen har godkendt kollektive råderetskøkkener, og ordningen er godt i gang.

Den løbende udskiftning/reparation af terrassedørspartierne samt vinduer i prioriteret rækkefølge fortsættes.

Der er skiftet køkken i fælleshuset, så fællesaktiviteter kan understøttes.

Afdelingsbestyrelsen har et ønske om at få fjernet et hegn mod naboen, og i stedet have det allerede eksisterende levende hegn.

2.2.5. Orientering fra afdeling 481-0 Pælestykkerne

Kommentarer fra afdelingen:

Lis berettede, at man ønsker at skifte køkkener, og er meget tilfredse med de køkkener, der er valgt.

Kommentarer fra Administrationen:

Belysningen i opgangene er ved at blive skiftet til LED.

Etablering af 7 nye parkeringspladser, genopretning af gangarealer og petanque bane er på plads. Der er indgået en aftale med Cityparkering.

2.2.6. Orientering fra afdeling 531-0 Rugvænget

Kommentarer fra afdelingen:

Martin fortalte, at der nu er en bestyrelse i afdelingen, og i afdelingen savner de mere informationer om, hvad en afdelingsbestyrelse kan og ikke kan. Der er stadig udfordringer med renovering af fliser i afdelingen.

Bjarne tilføjede, at vi skal blive bedre til at få materialet til nyvalgte bestyrelsesmedlemmer udsendt. Derudover fortalte Bjarne, at der er mulighed for at deltage på kurser for nyvalgte via Lejerbo, og at de betales af organisationen.

Kommentarer fra Administrationen:

Afdelingen har nu en afdelingsbestyrelse.

Vi står fortsat foran en opretning af udvalgte belægnings. Træværk i afdelingen er blevet malet. Indgangsdøre til de gamle fællesarealer i Kløverhuset er blevet skiftet og murværk ved indgangspartierne er blevet pudset op.

2.2.7. Orientering fra afdeling 924-0 Teglbøhusene

Kommentarer fra afdelingen:

Bjarne fortalte, at det har været umuligt at få en bestyrelse de seneste 3 år, men bortset fra det så går det fint i afdelingen.

Kommentarer fra Administrationen:

Driften forløber planmæssigt efter vedligeholdelsesplanen.

Afdelingen er for nuværende uden bestyrelse.

Repræsentantskabet tog orienteringerne til efterretning.

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

Organisationens regnskab for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske.

I den udsendte årsberetning er 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 trækingsret.

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 13.967.000 kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 5.026.000 kr., renteudgifter inkl. kurstab 4.988.000 kr. og udgifter til forretningsførelse på 2.697.000 kr.

Årets resultat er et underskud på 624.000 kr., der er taget fra organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 307.000 kr. Fra arbejdskapitalen foreligger tilsagn på 18.000 kr. til administration af ejerforeningen i afdeling 531-0 Rugvænget.

Dispositionsfonden har et disponibelt indestående på balancetidspunktet på 7.198.000 kr. og der er disponeret 295.000 kr. som tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 16.936.000 kr., hvoraf 6.910.000 kr. er disponeret til 010-0 Parkvej helhedsplan samt 061-0 Parkbo tag- og vinduesudskiftning.

Revisionsprotokollat

I henhold til reglerne skal bestyrelsen forholde sig til revisionens fremhævede forhold i revisionsprotokollat.

Revisionen bemærker at afdeling 382-0 Teglstenen og 481-0 Pælestykkerne, i langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v.

Revisionen bemærker at afdeling 061-1 Parkbohusene, i regnskabsårets afholdte udgifter til tab ved fraflytninger ikke har tilstrækkelige henlagte midler til dækning udgifter til tab ved fraflytninger.

Organisationens budget for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

Budgettet viser en balance på 10,2 mio. kr. hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfond og arbejdskapital på 5,1 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 3,0 mio. kr.

Afdelingernes driftsregnskaber for perioden 1/7 2022 til 30/6 2023

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
010-0 – Parkvej	430.087	1.597.539	15.766.157	Årets resultat blev et overskud på 430.087 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer og drift af fællesvaskeri.

061-0 - Parkbo	-97.988	1.217.731	13.447.232	<p>Årets resultat blev et underskud på -97.988 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets underskud fremkommer af flere udgifter til renovation, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskat, målerpasning, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter.</p>
061-1 - Parkbohusene	33.034	-90.345	862.072	<p>Årets resultat blev et overskud på 33.034 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat, som herefter viser et akkumuleret underskud på -90.345 kr. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares primært af flere udgifter til el og varme til fællesarealer.</p>
382-0 - Teglstenen	25.160	243.135	1.631.322	<p>Årets resultat blev et overskud på 25.160 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til el og varme til fællesarealer, almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til ejendomsskatter, renholdelse og drift af møde- og selskabslokaler.</p>
481-0 - Pælestykkerne	76.216	471.054	1.727.488	<p>Årets resultat blev et overskud på 76.216 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat.</p> <p>Årets overskud fremkommer af færre udgifter til vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fælles vaskeri, drift af møde- og selskabslokaler samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og el og varme til fællesarealer.</p>

531-0 - Rugvænget	58.481	260.771	2.385.366	Årets resultat blev et overskud på 58.481 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse, samt diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til andel i fællesfaciliteters drift.
924-0 - Teglbohusene	19.372	7.350	236.241	Årets resultat blev et overskud på 19.372 kr., der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til almindelig vedligeholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvarer delvist af flere udgifter til vandafgift.

Det bemærkes, at afdeling 924-0 og 61-1 fortsat ikke har en afdelingsbestyrelse. I afdeling 531-0 er der netop valgt en bestyrelse.

Afdelingens budgetter for perioden 1/7 2024 til 30/6 2025

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 %
0010-0	Parkvej	Familiebolig	780,64	799,53	18,89	2,42%
0061-0	Parkbo	Familiebolig	800,58	817,65	17,07	2,13%
0061-1	Parkbohusene	Ældrebolig	1.463,67	1.504,58	40,91	2,80%
0382-0	Teglstenen	Ældrebolig	1.211,70	1.258,43	46,73	3,86%
0481-0	Pælestykkerne	Ældrebolig	1.346,82	1.400,51	53,69	3,99%
0531-0	Rugvænget	Familiebolig	897,38	942,48	45,10	5,03%
0531-0	Rugvænget	Ældrebolig	992,46	1.037,53	45,07	4,54%
0924-0	Teglbohusene	Familiebolig	1.245,29	1.292,13	46,84	3,76%

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt 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 21. november 2022 bestod bestyrelsen for Lejerbo Høje Taastrup og de dertil knyttede afdelinger af følgende medlemmer:

Bjarne Scheffel Hansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Henrik Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2023
Nita Birk Christensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Mogens Hamburger	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Karen Katholm	1. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Joyce Annie Vogelius Olsen	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023

Erik Gemmer er efterfølgende blevet genudpeget af Hovedbestyrelsen indtil 2025.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

- Bestyrelsesmedlem Nita Birk Christensen for en periode på 2 år
- Bestyrelsesmedlem Mogens Hamburger for en periode på 2 år
- 1. suppleant Karen Katholm for en periode på 1 år
- 2. suppleant Joyce Annie Vogelius Olsen for en periode på 1 år

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

Repræsentantskabet foretog valg af bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år og suppleanter for en periode af 1 år.

Bestyrelsen så herefter således ud:

Bjarne Scheffel Hansen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Henrik Nielsen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Erik Gemmer	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2025
Nita Birk Christensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Mogens Hamburger	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2025
Karen Katholm	1. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024
Benny Robdrup	2. Suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2024

6) Valg af revisor

EY blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

Repræsentantskabet foretog genvalg af EY.

7) Eventuelt

Jeannette takkede for det gode samarbejde med Lejerbo Høje Taastrup og ønskede hele organisationen god vind fremover. Samtidig understregede hun at der vil være en tæt dialog mellem Holbæk og Storkøbenhavn omkring organisationen, i det omfang der er behov for det.

Lars Lundberg fortalte at processen omkring overdragelse til Holbæk har været godt forberedt og der har været stor seriøsitet omkring overdragelsen.

Bjarne nævnte at det også gælder Gentofte og Lyngby, som er flyttet til Hillerød. Regionskontoret i Holbæk har ikke nogen udlejning, men foregår fra Næstved. Grundet de nuværende genhusninger i afdeling 010-0, er det besluttet at udlejningen fortsætter i Valby.

Erik kunne støtte op om det gode samarbejde med Holbæk.

Mette understøttede processen omkring overdragelsen, og der har været stor sikkerhed på at Lejerbo Høje Taastrup lander rigtig godt i Holbæk regionen.

Erik takkede for god ro og orden.

Bjarne takkede for Eriks indsats, og som altid var mødet i gode hænder.

Herefter var organisationen vært ved en middag for de fremmødte.

Underskrift via Penneo
Bjarne Scheffel Hansen, formand
Erik Gemmer, dirigent

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.”

Erik Gemmer

Underskriver

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

IP: 91.101.xxx.xxx

2023-11-29 14:23:57 UTC



Bjarne Scheffel Hansen

Underskriver

Serienummer: 719ce570-51f5-47bf-9387-8d0d3263cb2d

IP: 80.166.xxx.xxx

2023-11-29 21:12:00 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>**