

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre - torsdag den 27. november 2014 kl. 18.00 i selskabslokalet, Arn. Nielsens Boulevard 26.

---

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Gunnar Sørensen, Eva Olsen, Søren Rosenlund, Kirsten Jakobsen og Michael Madsen.

Herudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Jens Madsen, Keld Pihl Nielsen, Mariane Skytte, Bent Christensen, Benny Henriksen, Lisbeth Ernstrand, Wendy Brämer, Claus Birchholdt, Leif Hansen, Thomas Kallehauge, Vivi Knudsen, Tonni Dan Rasmussen, Ole Hansen, Jørn Nielsen, John Lisborg, Ann Egheim, Lars Jensen, Kickan Jakobsen og Stefan Sørensen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman, driftschef Steen Rossing Jensen og sekretær Jytte Bach Sjögreen (ref.). Som gæst deltog lokalinspektør, Asger Dirch Poulsen og Lizette Gehlsen.

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlem Susanne Anvig, Hanne Hansen og Ulla Henriksen.

Repræsentantskabsmedlem Ulrik Løvenskjold Larsen, Jesper Backhausen og Randi Brotoft var fraværende.

Formanden bød på bestyrelsens vegne velkommen.

Herunder en særlig velkomst til Rebecca Forsman og Jytte Bach Sjögreen samt de inviterede driftschef Steen Rossing Jensen, lokalinspektør Asger Dirch Poulsen og Lizette Gehlsen.

Han præsenterede bestyrelsen: Eva Clasen-Nyquist (næstformand), Eva Olsen, Kirsten Jakobsen, Søren Rosenlund, Michael Madsen og Gunnar Sørensen samt suppleanterne Benny Henriksen (1. suppleant), Hanne Hansen (2. suppleant), har meldt forfald, grundet ferie og Ole Hansen (3. suppleant).

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Gunnar Sørensen som dirigent.

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
4. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber.
6. Behandling af indkomne forslag
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg er:  
Erik Gemmer, Søren Rosenlund, Michael Madsen og Kirsten Jakobsen
8. Valg af suppleanter. På valg er:  
Benny Henriksen, Hanne Hansen og Ole Hansen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

**Ad 1. - Valg af dirigent**

Gunnar Sørensen blev valgt.

Gunnar Sørensen takkede for valget og konstaterede, at der er rettidigt indkaldt, og at der ikke foreligger indkomne forslag til mødet og gennemgik herefter kort dagsordenen.

**Ad 2. – Valg af stemmetællere**

Asger Dirch Poulsen og Lizette Gehlsen blev valgt.

**Ad 3. - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning**

Formanden aflagde beretning:

*"Vi var kun lige kommet ind i 2014, inden der kom en meddelelse om, at vores forretningsfører Kurt Kristensen ville stoppe pr 1. maj, men dog fortsætte i administrationen indtil udgangen af september måned. Der blev indgået aftale med et rekrutteringsbureau om at finde vores nye forretningsfører – den person, som kom i spil – sprang desværre fra, så vores direktør Ulrik Steen Jensen fungerede på posten i maj.*

*Ny forretningsfører blev Rebecca Forsman pr 1. juni.*

*Der blev samtidig ansat 3 nye driftschefer, hvor det er Steen Rossing Jensen, som bl.a. tager sig af os her i Hvidovre.*

*Det må konstateres at, indtil nu har vi kun godt at sige om Rebecca og Steen.*

*Vi har på det driftsmæssige område fået en person som kender til byggebranchen og alle de facetter der er på området, Vi har allerede nydt godt af den ekspertise Steen er i besiddelse af.*

*Der har været besøg fra Landsbyggefonden i afdeling 20, så nu er det blot at afvente de videre tiltag. Det er nu endelig lykkedes for afdeling 44 at få besøg fra Landsbyggefonden, så nu lysner det uagtet der måske går endnu en rum tid inden renoveringsprojektet kan føres ud i livet.*

*Der er fulgt op omkring eksproprieringen af et område ved afdeling 133 Spurvegården, ligesom der har været kontakt til Bane Danmark omkring det at bevæge sig ind i afdeling 82 Rosenhøj, uden forud at have fået en accept.*

*I afdeling 184 Egevolden II er konstateret udbøjning af facadeelementer – hvorfor der er opsat afspærring, for at eliminere den fare der kan opstå – såfremt der vil falde noget ned af elementerne.*

*Vi har fået afsluttet sagen omkring udluftning i afdeling 748, Langkilden.*

*Derudover er der i de enkelte afdelinger foretaget opfølgning af dette og hint, i forhold til det afdelingen selv kan gøre og i visse har afdelingen været inde over organisationen, ikke mindst omkring medarbejdersituationen. Det skal derfor pointeres, at ansættelse hhv. afskedigelse foretages af vores administrationsorganisation Lejerbo.*

*Hvidovrenettet som hovedparten af afdelingerne er tilsluttet har fået opgraderet hastighederne og er i gang med forberedelser i øvrigt, for at følge med den teknologiske udvikling. Dette betyder så også, at der ses en konstant nedgang i antallet af fastnettelefoner.*

*Omkring fjernvarmen i Hvidovre har VEKS på det sidste reduceret den udmeldte prissætning, men ikke helt som den burde være, under hensyntagen til det opkrævede a conto samt det fremlagte budget.*

*Et kan vi dog glæde os over, nemlig det, at den varslede forsyningssikkerhedsafgift på ca. 500 kr. pr. lejemål, fra regeringens side blev taget af bordet, om end den blev indregnet rent skatteteknisk, men så er det ikke kun fjernvarmekunder der rammes, men alle.*

*Forsøget med en anderledes måling af indeklimaet, herunder varme, foretages som forsøg i afdeling 184 Egevoleden II og vil fortsætte i endnu en periode.*

*Vi har holdt seminar eller skal vi kalde det kursus den 6. maj, hvor emnet var budget/vedligeholdelsesplan og kunne konstatere en rekordstor deltagelse med 52 personer. Denne blev fulgt op den 29. oktober med emnet råderet, individuelt hhv. kollektivt.*

*Den 2. maj 2013 blev it-projektet SAMBO søsat og har givet og giver stadig udfordringer, om end der hver dag gives forbedringer.*

*Der er kloge hoveder, som siger, at implementering for sådan et system kan tage indtil 4 år, men så tror de også at de værste børnesygdomme er løst. Så hav tålmodighed! jeg er sikker på at det lykkes, om ikke før, så siden.*

*AlmenIndkøb er gået i luften, om end der endnu skal ske udbygning på flere forretningsområder.*

*Her i Hvidovre skal vi have fastlagt en strategi omkring indkøb i det hele taget, men det vil bestyrelsen tage fat på straks i det nye år, idet der er mange regler der skal overholdes indenfor den almene sektor.*

*Det årlige dialogmøde med Hvidovre kommune, som skulle have været holdt i foråret, kom i stand og blev holdt den 4. september.*

*Administrationen har indrapporteret de oplysninger som vi skal, men af en for os uforklarlig årsag er alle informationerne forsvundet.*

*Det er efterhånden 2 år gamle tal, så kommunen accepterede at der ikke skulle bruges yderligere ressourcer for endnu engang at indtaste, men at der skulle ses fremad.*

*Fastlæggelse af dialogmøder fremadrettet afventer vi, idet der meldes ud og så alligevel sker der ændring.*

*Det fællesmøde der skulle have været her i aften – vi havde allerede i foråret meldt fra med de almene boligselskaber i kommunen, er ændret til januar, men tiden må vise om det holder.*

*Som der tidligere er orienteret om, så er der hjemfald på en stor del af vores afdelinger i Hvidovre – for slet ikke at tale om de mange andre kommuner på Vestegnen.*

*Der er nu endelig langt om længe fundet en løsning med frikøb for de 38 berørte boligorganisationer.*

*Frikøbsprisen ville uden indgåelse af aftale her i 2014 have betydet at der skulle udredes en frikøbssum på 9,5 mia. kr., imidlertid blev der grundet ændret ejendomsvurdering reduceret i beløbet til 7,41 mia. kr. I den endelige forhandling med kommunerne er der opnået enighed om et beløb på 1,45 mia. kr., dog udestår den endelige godkendelse fra de berørte kommuner, hvilket vi opfatter som en skal vi kalde det formssag.*

*For Hvidovre betyder det et beløb på ca. 146 mio., som uden reduktion ville have været i nærheden af 800 mio.*

*Hvordan udmøntningen for de berørte afdelinger bliver kender vi endnu ikke, men vi vil så snart som muligt vende tilbage til dette.*

*Når vi ser på udlejningssituationen ser det overordnet godt ud, uagtet der i flere situationer skal sendes et stort antal tilbud ud inden udlejningen er på plads.*

*En henvendelse fra Hjemmeplejen om afgiftsfri parkering for hjemmeplejens biler. Bestyrelsen ser positivt på at hjemmeplejens biler parkeres afgiftsfrit, men indenfor de til parkering opmærkede arealer. Det understreges, at parkeringen skal overholde gældende politivedtægt.*

*Vi har i foråret udarbejdet visioner & målsætninger for Lejerbo Hvidovre, som ligger ved hver plads, men skal på et senere tidspunkt godkendes af repræsentantskabet.*

*Imidlertid har Lejerbo skrevet nye målsætninger/visioner for 2015–2018. Så vi vil i bestyrelsen se nærmere på disse og indarbejde i de nu fremlagte, så vi kan vedtage disse på et kommende møde.*

*Der har igennem rigtig lang tid været arbejdet for at få ansat serviceteknikerelever i Lejerbo Hvidovre. Vi har været afventende idet, vores første ansættelse for et par år siden endte, skal vi kalde det uheldigt, idet den pågældende ikke var den rigtige type. Der har været taget op om skoleforløb m v, ligesom der nu er ansat en person i Lejerbo til at følge op.*

*Vi har netop fra Brøndby overtaget en elev for det sidste halve år, som skal være i region Syd. Derudover påregner vi ansættelse af 2 elever fra 1. juli 2015.*

*Der kan være ting, som ikke er kommet med i beretningen som ønskes belyst, hvorfor vi i bestyrelsen naturligvis er parate til at svare på spørgsmål, husk dog, at det skal have fælleskabets interesse.*

*Sluttelig vil jeg rette en tak for godt samarbejde til administrationen, såvel decentralt samt centralt samt til bestyrelsen og ikke mindst til de enkelte afdelinger."*

Der var ingen bemærkninger til bestyrelsens beretning, der blev taget til efterretning.

#### **Ad 4. - Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Formanden gjorde opmærksom på sammentælling af antal lejemål på forsiden af regnskabet.

Han orienterede om underskuddet, der primært skyldes medlemskontingent til Boligselskabernes Landsforening (BL), der tidligere er betalt af afdelingerne, men nu er lagt over i organisationen.

Bestyrelsen har besluttet, at udgiften til medlemskontingent til BL fremover betales af organisationen, så vidt det er muligt.

Formanden gjorde opmærksom på, at der ikke er budgetteret med udgiften på 250.000 kr. til elevløbninger.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev herefter godkendt uden bemærkninger.  
Der var ingen bemærkninger til budgettet.

#### **Ad 5. - Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber**

Formanden orienterede om, at alle afdelingsregnskaber er godkendt og bestyrelsen har taget stilling til regnskaberne i organisationerne.

#### **Ad 6. Behandling af indkomne forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

#### **Ad 7. - Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Erik Gemmer blev genvalgt som formand.

Bestyrelsesmedlem Søren Rosenlund, Michael Madsen og Kirsten Jakobsen stillede op til genvalg.  
Herudover opstillede Benny Henriksen.

Lars Jensen udtrykte stor glæde over, at Benny Henriksen stillede som bestyrelsesmedlem i år.

Der blev foretaget skriftlig afstemning – der blev afgivet 26 stemmer samt 1 ugyldig.

Benny Henriksen fik 23 stemmer, Michael Madsen fik 20 stemmer, Søren Rosenlund fik 17 stemmer og Kirsten Jakobsen fik 9 stemmer.

Benny Henriksen, Michael Madsen og Søren Rosenlund blev således valgt til bestyrelsen for 2 år.

#### **Ad 8. - Valg af suppleanter**

Der er modtaget fuldmagt fra Hanne Hansen, at hun genopstiller, som suppleant til bestyrelsen, herudover opstillede Ole Hansen, Jens Madsen og Kirsten Jakobsen.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Ole Hansen fik 24 stemmer, Kirsten Jakobsen fik 20 stemmer, Hanne Hansen fik 18 stemmer og Jens Madsen fik 12 stemmer.

Hermed blev Ole Hansen valgt som 1. suppleant, Kirsten Jakobsen som 2. suppleant og Hanne Hansen som 3. suppleant.

#### **Ad 9. Valg af revisor**

Ernst & Young PS blev valgt.

#### **Ad 10. Eventuelt**

Lisbeth Ernstrand gav udtryk for, at man i afd. 83 er kede af, at selvriskolen er sat op til 25.000 kr. Beboerne havde gerne set at forsikringspræmien var blevet forhøjet i stedet. Afdelingen har haft 2 skader, svarende til en udgift på selvriskoen på 50.000 kr., der fordeles på de blot 16 boliger.

Erik Gemmer forklarede, at Hovedbestyrelsen havde valget mellem en forhøjelse af selvriskoen til 25.000 kr. eller en betydelig forhøjelse af præmien. Skadesrapporten viste, at der var mange småskader og Hovedbestyrelsen besluttede at forhøje selvriskoen og at små afdelinger, hvis de havde mange skader, kunne ansøge organisationen om tilskud til betaling af selvriskoen.

Thomas Kallehaugen kommenterede, at selvriskoen også rammer hårdt i de store afdelinger. Han kunne godt tænke sig at vide, hvad præmieforhøjelsen ville have været, hvis man havde valgt dette.

Lars Jensen efterspurgte en kopi af forsikringsbetingelserne. Han orienterede om 2 forsikringsager i afdelingen grundet stormskader og at udbetalingen fra forsikringen kom så sent, at regnskabet udviste et underskud, grundet skaderne.

Erik Gemmer forklarede, at det vil fremgå af regnskabet, idet der vil være knyttet en bemærkning til underskuddet.

Jens Madsen orienterede om fejlagtig bogføring af vandforbrug i afdelingen, der sammenholdt med forsikringskaderne har bevirket, at afdelingen er kommet ud med et underskud på 500.000 kr., hvilket bevirker at beboerne får en husleje-forhøjelse.

Erik Gemmer svarede, at der kan ske fejl og at det er selvfølgelig beklageligt.

Bent Christensen henviste til de problemer der har været igennem de seneste 11 år med udbedring af mangler i afd. 748, og at det først var efter en henvendelse til forretningsføreren der kom skred i udbedringerne.

Erik Gemmer svarede, at det ikke udelukkende er byggeafdelingens skyld, idet beboerne ønskede at få lavet andre ting, end der var projekteret med.

Formanden oplyste, at der muligvis arrangeres et fællesmøde for afdelingerne i foråret.

Formanden takkede Kirsten Jakobsen for hendes tid i bestyrelsen og bød velkommen til det nye bestyrelsesmedlem Benny Henriksen.

Mødet hævet

Dato:

4.12.2014

Formand, Erik Gemmer

Dato: 07.12.2014

Dirigent, Gunnar Sørensen