

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre - tirsdag den 29. november 2012 kl. 17.00 i selskabslokalet, Arn. Nielsens Boulevard 26.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Eva Clasen-Nyqvist, Eva Olsen, Kirsten Jakobsen, Michael Madsen og Vivi Due. Herudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Ayoe C. Andersen, Benny Henriksen, Bent Christensen, Claus Birchholdt, Ingrid Lindschouw, Jens Madsen, John Lisborg, Jesper Backhausen, Jørn Nielsen, Keld Pihl Nielsen, Kirsten Christensen, L. Holm Jensen, Leif Hansen, Mariane Skytte, Jørn Holst Heman, Nina Thagaard Jensen, Ole Hansen, Susanne Anvig, Svend Alex Greve, Søren Rosenlund og Wendy Brämer. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen, Driftschef Birgitte Krodahl og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.). Som gæst deltog Benny Andreassen (afd. 272) samt lokalinspektør, Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen.

Der var afbud fra organisationsbestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen og repræsentantskabsmedlem, Bent Petersen, Ulla Henriksen og Kickan Jakobsen.

Repræsentantskabsmedlem Randi Brotoft, Conni Elisabeth Lygteskov, Johnny Kærgaard Larsen og Lisbeth Ernstrand, var fraværende.

Revideret 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. Forslag til ændring af vedtægt (vedlagt)
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. På valg er:
Formand:
 Erik Gemmer og suppleant Søren Rosenlund
Bestyrelsesmedlemmer:
 Vivi Due og suppleant Ole Hansen
 Kirsten Jakobsen og suppleant Ayoe Carøe Andersen
 Michael Madsen og suppleant Benny Henriksen
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Formand, Erik Gemmer bød velkommen med en særlig velkomst til forretningsfører Kurt Kristensen, sekretær Jytte Bach Sjøgreen, driftschef Birgitte Krodahl og lokalinspektør, Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen.

Ad 1. - Valg af dirigent

Benny Henriksen blev valgt som dirigent med akklamation. Han takkede for valget og konstaterede, at mødet var lovligt varslet.

Han gennemgik herefter kort den udsendte dagsorden.

Ad 2. – Valg af stemmetællere

Birgitte Krodahl, Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen blev valgt.

Ad 3. - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde beretning:

”Året 2012 startede med, at vi havde det første styringsdialogmøde med kommunen den 5. januar. Kommunen skulle skrive referat, men først efter flere ryktere fik vi referatet udateret den 5. juli. Dette er ikke tilfredsstillende, så det tages op på et kommende møde med kommunen, når det engang bliver.

Omkring hjemfald, hvor BL er med indover, er der ikke sket yderligere – bortset fra et møde i januar – hvor der ligesom skete en sondering, idet kommunen vil tale med de øvrige omegnskommuner, vi har ikke hastværk uagtet vi gerne ser en snarlig afklaring, men det er ikke muligt at tale om en tidshorisont.

Dagcentret i Spurvegården blev som bekendt opsagt fra kommunens side med udgangen af december 2011. Vi tog kontakt til lægerne i Hvidovre for om muligt at ændre til et lægecenter. Lægerne var meget interesserede, men der skulle foretages nogle ændringer i form af til- og ombygning. Vi fik lavet et oplæg, men måtte desværre konstatere at om- hhv. tilbygning ville medføre en husleje, som langt ville overstige det, det ville være muligt at udleje til, hvorfor vi så os nødsaget til at skrinlægge projektet.

For afd. 47 & 52 er der kommet nye faciliteter til ejendomsfunktionærerne, så de nu har base over jorden og ikke som tidligere under. Dermed har vi fået klaret de miljømæssige krav.

Omkring Dryadevej og Landsbygefonden er der af flere omgange meddelt at tilsagnet var ”lige på trapperne”. Nu er vi ved at være i mål, og der er aftalt møde med afdelingen, den 17. januar 2013.

Omkring inspektørordningen i Syd skulle denne nu være på plads, ligesom der i foråret efter en gennemgang sammen med administrationen er ydet kompensation til afd. 20, 272 & 748.

I Midt har vi været uden lokalinspektør fra primo december 2011 frem til 1. april 2012 og så igen fra primo maj og frem til 1. september. Der er nu ansat Asger Dirch Poulsen, som har stor erfaring i personaleledelse og økonomi. Der er sket en rigtig positiv udvikling i Midt.

Vi har her på det seneste modtaget ”Energimærknings-rapport” på de enkelte afdelinger. Det er vel første gang vi får et materiale som går i dybden med vores energiforbrug og giver anbefalinger. Ikke alt er fryd og gammen, idet ikke alle tiltag kan give en tilbagebetalingstid, som gør det økonomisk forsvarligt. Der skal arbejdes videre i de enkelte afdelinger.

E-Moove (elektronisk fraflytningssystem) er indført og vi er i gang med en evaluering sammen med administrationen for perioden frem til 30. juni 2012.

I afd. 748 blev der søgt om midler fra Lejerbos kunstfond til vandkunst. Ansøgningen blev imødekommet og vores Landsformand var til stede med sin hustru for at forestå indvielsen.

I løbet af året kommer der henvendelser om dette eller hint, hvor vi fra organisationsbestyrelsen naturligvis er parate til at hjælpe i det omfang vi har mulighed for det, eller søger at finde en fælles løsning sammen med administrationen.

Som det vil være bekendt er Lejerbo i gang med et nyt edb-system – SAM-BO – som implementeres 1. maj 2013.

Det betyder bl.a., at det arbejde der udføres i afdelingen vil blive registreret på den enkelte afdeling/bolignummer af hensyn til garanti og lign.

Vær opmærksom på ulovlig fremleje, idet denne er i vækst, jf. bladet Boligen.

Alt for mange fremlejer deres bolig på ulovlig vis. Det er forekommet, at nogen har fået en lejlighed og så brugt den som "hotel" til turister/gennemrejsende fra deres eget land, eller at de f.eks. har 7 udenlandske bygningsarbejder boende, hvilket ikke er lovligt, og typisk tjener den oprindelige lejer penge på det. Hver gang nogen bruger fremlejereglerne forkert, så snyder de nogen på ventelisten, man har derfor svært ved at sikre retfærdigheden i udlejning af boligen og samtidig belaster det naboerne. Har du mistanke, så tal med varmemesteren om det, og få det undersøgt hos Lejerbo.

I foråret blev udlejningen i afd. 184 Ege volden II med Hvidovre kommune om 100 % udlejning forlænget for en ny femårig periode. Dette blev gjort med baggrund i, at aftalen har fungeret efter hensigten. Der er siden orienteret om "uhensigtsmæssig" udlejning, hvorfor vi har bedt afdelingen komme med noget helt konkret, så det kan tages op med kommunen.

Der er i afd. 184 i september, i år startet et forsøg i et antal lejemål, hvor der sker en elektronisk måling af varme/-indeklima. Forsøget løber i et år, hvorefter det skal evalueres, om det er vejen frem.

I Lejerbo Hvidovre er vi valgt som forsøg med energiledelse og vil få hjælp til formulering af Energi & miljøstrategi, kortlægning af forbrug, opsætning af mål, handlingsplaner og omtale. Der skulle have været en evaluering her i efteråret, hvor Jane Hansen fra Lejerbo skulle gå tingene igennem, men desværre var de rapporter, som skulle ligge til grund ikke færdige, så vi afventer.

I bestyrelsen stræber vi på i størst mulig udstrækning at deltage i de enkelte afdelingers beboermøder. Dette kræver dog, at bestyrelsen bliver orienteret om tid og sted. Jeg har tidligere bedt om at blive orienteret, ligesom der sidste år fra administrationen blev skrevet til de enkelte afdelinger om at orientere formanden for organisationen.

I efteråret 2011 sendte vi "målsætninger" for organisationen til afdelingsformændene, idet vi forventede en reaktion, som imidlertid udeblev. For 2012 er der internt lavet et udkast, som i store træk er som for 2011. For imidlertid at komme videre med målsætninger og visioner for Lejerbo Hvidovre, har vi allieret os med kursusafdelingen for at få noget tidssvarende og visionært. Vi har holdt et indledende møde her i efteråret og følger op med yderligere i januar & marts 2013.

Her i efteråret holdt vi ligeledes et møde for afdelingsbestyrelserne hvor SSP & renoveringer var på programmet. To store emner, hvor må det konstateres at tiden var for knap, hvilket vi i bestyrelsen vil tage ved lære af.

Der er fra flere sider givet udtryk for, at bestyrelserne gerne vil samles for at udveksle erfaringer på stort set alle områder. Vi stiller gerne op, så vi f.eks. laver et, skal vi kalde det "midtvejsmøde", i løbet af foråret 2013. Vi vil gerne have en respons fra jer.

Omkring udlejning af vores boliger, må vi konstatere at der fortsat skal sendes mange tilbud ud, idet vores boliger ikke er de mest attraktive. Vi har stadig mange skrevet på venteliste, men der stilles stadig større krav til størrelse samt indretning.

Vi besluttede sidste år at ansætte en ejendomsservicetekniker i organisationen fra 1. januar 2012. Og hvordan gik så det? Desværre ikke så godt, da skoleforløbet var slut og der skulle arbejdes i marken - ja, så engagement samt overholdelse af mødetid ikke i orden, så desværre måtte den pågældende afskediges. Vi står derfor ikke lige overfor at prøve igen.

Omkring fjernvarmen i Hvidovre blev de 3 selskaber Nord, Syd og Midt fusioneret til 1 selskab forkortet FD Hvidovre (Fjernvarmedistributionsselskabet Hvidovre) den 1. juni i år, idet såvel energitilsynet samt Hvidovre kommune accepterede sammenlægningen. I det nye selskab har vi i Lejerbo 2 pladser, idet der i de nye vedtægter er anført antal pladser til de enkelte aftagere. Bestyrelsen består af 11 medlemmer, hvoraf de 2 er kommunalt udpegede.

Vær opmærksom på, at der kommer nye regler om varmforsyningsikkerheden, som gør at der kan ventes forhøjelse af varmeprisen, ligesom Veks der leverer til os fra Avedøreværket foretager udbygninger, som også skal finansieres og det i sidste ende er forbrugerne der må holde for.

Der kan være nogle ting som ikke er med i beretningen, som ønskes belyst.

Sluttelig vil jeg rette en tak for godt samarbejde med administrationen, bestyrelsen og ikke mindst de enkelte afdelinger.”

Søren Rosenlund udtalte omkring ulovlig fremleje, at der er flere, der udlejer gennem ”Den Blå Avis”, så man kunne eventuelt gennemse disse annoncer.

Formanden gav udtryk for, at man bør være proaktiv omkring ulovlig fremleje. Bestyrelsen vil rette henvendelse til administrationen herom.

Jørn Nielsen (272) forespurgte, om der ikke bør foretages termofotografering. Han mente endvidere, at m² prisen i afdelingen er for høj i forhold til standarden.

Formanden svarede, at termofotografering bør tages i vinterperioden. Det er muligt at man skal overveje, at se nærmere på afd. 272. Formanden var enig i, at m² prisen er høj i forhold til standarden.

Jens Madsen oplyste, at man har fået lavet termofotografering i afdeling 20, Strandbyparken.

Formanden gav udtryk for, at han syntes, at det er glædeligt, at afdelingen har valgt at få lavet en speciel rapport.

Arne Dimon, tilføjede, at termofotograferingen ikke er foretaget af NIRAS.

Jørn Nielsen ser frem til, muligheden for at få bedre indsigt i de forskellige udgiftsposter, når det nye ”SAM-BO” bliver implementeret.

Søren Rosenlund mente, at man som boligorganisation bør se på de nuværende belåningsformer og om der eventuelt er mulighed for omlægning af lån, idet prisen for en privat- og lejebolig ligger meget tæt på hinanden, hvilket kan gøre det svært at leje de boliger ud der ikke er ny renoverede.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Jens Madsen oplyste, at han ikke kunne tage stilling til regnskabet, idet han ikke havde modtaget det.

Formanden svarede, at regnskabet udsendes til de repræsentantskabsmedlemmer der er valgt/registreret på tidspunktet for udsendelse af indkaldelse til mødet, og at det er vigtigt at man melder ind til Forvaltningen, når bestyrelsen udpeger nye medlemmer.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Ad 5. - Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber

Alle afdelingsregnskaber er godkendt.

Ad 6. forslag til ændring af vedtægt

Formanden fremlagde forslaget og grundlaget for ændringen.

Vedtægtsændringen blev godkendt, ingen stemte imod.

Dirigenten gjorde opmærksom på at dagsordnen nu var ændret idet de nye bestemmelser og valg havde virkning med det samme, således at bestyrelsesmedlemmer og suppleanter nu ville blive valgt hver for sig.

Ad 7. - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Erik Gemmer blev genvalgt som formand.

Bestyrelsesmedlemmerne Vivi Due, Kirsten Jakobsen og Michael Madsen stillede op til genvalg. Herudover blev Søren Rosenlund foreslået og opstillede. De gav en kort præsentation, hvorefter der blev foretaget skriftlig afstemning.

Michael Madsen fik 24 stemmer, Kirsten Jakobsen fik 19 stemmer, Søren Rosenlund fik 19 stemmer og Vivi Due fik 10 stemmer.

Michael Madsen, Kirsten Jakobsen og Søren Rosenlund blev således valgt til bestyrelsen for 2 år.

Valg af 3 suppleanter.

Benny Henriksen, Ole Hansen, Hanne Hansen, Susanne Arnvig og Vivi Due stillede op og gav en kort præsentation af dem selv, hvorefter der blev foretaget skriftlig afstemning.

Benny Henriksen fik 23 stemmer, Ole Hansen fik 16 stemmer, Hanne Hansen fik 14 stemmer, Vivi Due fik 12 stemmer og Susanne Arnvig fik 10 stemmer.

Hermed blev Benny Henriksen valgt som 1. suppleant, Ole Hansen blev valgt som 2. suppleant og Hanne Hansen blev valgt som 3. suppleant.

Ad 8. - Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. – Eventuelt

L. Holm Jensen fra Spurvegården stillede spørgsmål til, at der kun afsættes 1 % til istandsættelse ved fraflytning.

Formanden forklarede reglerne for standardvedligeholdelse.

Kurt Kristensen tilføjede, at administrationen har bemærket, at der har været nogle ret store fraflytningsregninger, hvilket har gjort, at man er i gang med at analysere årsagen.

Administrationen aflægger en rapportering til organisationsbestyrelsen i starten af det nye år.

Eva Clasen-Nyqvist oplyste, at afdeling 133-0 sjældent har en fraflytningsregning der overstiger kr. 3.000.

Eva Clasen-Nyqvist orienterede om de mange spændende arbejdsopgaver, som hun har fået mulighed for at arbejde med, som næstformand i bestyrelsen.

Hun omtalte bl.a. samarbejdet med Hvidovre Kommune og SSP-medarbejdere og bad forsamlingen komme med en tilbagemelding, hvis der er nogen der har lyst og interesse i, at indgå i dette samarbejde.

Mødet hævet

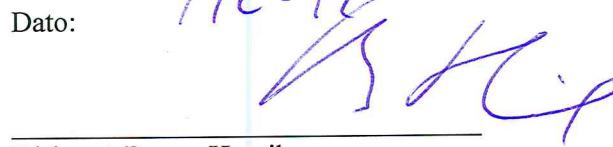
Dato:

28/12-12


Formand, Erik Gemmer

Dato:

28/12-12


Dirigent, Benny Henriksen