

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre, mandag den 28. november 2016, kl. i 17.00 i selskabslokalet, Arnold Nielsens Boulevard 26, 2650 Hvidovre.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Erik Gemmer (formand), Eva Clasen-Nyqvist (næstformand), Gunnar Bernhard Sørensen, Søren Rosenlund, Michael Madsen, Eva Olsen, Hanne Hansen, Ole Hansen (1. suppleant) og Mariane Skytte (2. suppleant), samt repræsentantskabsmedlemmerne Lars Jensen, Alan Hartman, Thomas Kallehauge, Vivi Knudsen, Jens Madsen, Jørn Nielsen, Jimmy Hansen, Randi Brotoft, Wendy Brämer, Martin Poulsen, Inge Burmeister, Ayoe Carøe Andersen, Henriette Frederiksen, Keld Pihl Nielsen, Ann Egheim, Bent Christensen, John Lisborg, Stefan Sørensen, Torben Janns, Tonni Dan Rasmussen. Fra administrationen deltog direktør Henrik Ricken, varmemester Asger Poulsen, PA Nina Birkkjær Delfour og forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Afbud/fraværende: Repræsentantskabsmedlem Ulrich Løvenskjold Larsen, Jesper Backhausen og Brian Jørgensen samt driftschef Steen Jensen og lokalinspektør Arne Dion.

## 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. Indkomne forslag - skal være regionskontoret i hænde, senest den 14. november 2016:
  - A. Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo, Hvidovre. Vedtægterne er revideret i henhold til ændringer i de gældende Normalvedtægter. Vedtægterne eftersendes en uge før mødet.
  - B. Godkendelse af forslag om at § 11 stk. 1 i vedtægterne ændres således, at der i sidste linje står "2 suppleanter" i stedet for "3 suppleanter".
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer - på valg er:
  - a) Formand Erik Gemmer
  - b) Bestyrelsesmedlemmerne Søren Rosenlund og Micael Madsen
7. Valg af suppleanter - på valg er:  
Ole Hansen og Mariane Skytte
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Formanden bød velkommen og præsenterede sig selv og den øvrige bestyrelse. Formanden foreslog på bestyrelsens vegne Gunnar Sørensen som dirigent.

### Ad 1. Valg af dirigent

Gunnar Sørensen blev valgt.

### Ad 2. Valg af stemmetællere

Henrik Ricken og Asger Poulsen blev valgt som stemmetællere.

### Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Erik aflagde følgende beretning:

*Det nye år 2016 startede med et organisationsbestyrelsesmøde 20. januar, hvor antennebidrag blev taget op, idet administrationsorganisationen havde foretaget ændringer pr 1. januar uden at dette først var forelagt Hvidovre organisationen.*

*Vi var/er ikke uenige i ændringen, men den gennemføres nu successiv og vil være helt implementeret pr 1.1.2017.*

Der påbegyndes arbejde med en budgetstrategi, som skal give overblik og pejlemærker, som kan bruges til at sammenligne på tværs af afdelinger, men også i forhold til afdelinger, hvor vi skal være særlige opmærksomme.

Umiddelbart efter vores organisationsbestyrelsesmøde modtog jeg en mail fra Benny Henriksen om, at han trak sig fra organisationsbestyrelsen, uden yderligere kommentarer.

En tlf-samtale med Benny gav ikke nogen begrundelse.

1. suppleanten Hanne Hansen indtrådte i stedet.

Der er holdt dialogmøde med kommunen, som var interesseret i, om vi ville/kunne stille deleboliger til rådighed for flygtninge.

Med de forpligtigelser afdelinger/organisation ville påføres, fandt vi det ikke som nogen god ide.

Kommunen har stadig 25 % af de ledigblevne lejligheder til disposition, hvilket er overensstemmende med lovgivningen.

Vi rykkede kommunen for, hvad der skete omkring erhvervslejemålet i Strandbyparken (købmandsforretningen).

Vi kan ikke få lov til at ændre til familieboliger, men kommunen var positiv overfor en ansøgning om ældreboliger.

Vi har her i forrige uge modtaget meddelelse om, at kommunen ikke har behov for, at vi ombygger, idet kommunen påtænker at opføre egne ældreboliger.

Vi søger så om at det bliver ungdoms- eller handicapboliger; hvor lang tid der går inden vi får svar, må fremtiden vise.

Der har i årets løb været henvendelser fra de enkelte afdelinger om godkendelse af ansøgninger til forbedringsarbejder og kollektiv råderet.

Lejerbos landsrepræsentantskabsmøde blev i maj holdt på Nyborg Strand, hvor der blev valgt ny landsformand.

Ny landsformand blev Bent Jacobsen, Lejerbo Kolding.

Næstformand for Lejerbo valgkreds 2 & 3 døde i september, hvorfor der har været afholdt ekstraordinært landsrepræsentantskabsmøde i Århus for valg af ny næstformand. Valgt blev Anne Sakariassen, Holstebro.

Den 26. september hold vi seminar for alle afdelingsbestyrelser i Lejerbo Hvidovre.

Et rigtig godt seminar, hvor de enkelte afdelinger gav en status på egne løste hhv. udeståender for den enkelte afdeling.

Susanne Frelsvig fra kursusafdelingen gennemgik emner om opstart på en renoveringssag, Tryghed i boligområderne samt gode og spændende bestyrelsesmøder.

Vi har i juni haft en besigtigelsestur til Madrid for at se på almene boliger, deres standard, samt udvikling af nye boligområder.

Som bekendt vil Hvidovre Kommune udvikle bymidten omkring Rådhuset og Risbjerggård.

Der har været indtil flere høringer desangående.

Tegningerne for området bag rådhuset viser, at der er tegnet ind over afdeling 47's areal.

Forud for ordinært afdelingsmøde i afd. 47 fik kommunen mulighed for at orientere om planerne. En uformel afstemning viste at kun et ægtepar var interesseret i kommunens plan for området.

*Afdelingsbestyrelsen har efterfølgende bedt organisationsbestyrelsen om at skrive høringssvar om at afdelingen ikke ønsker at afgive areal.*

*Der har fra AlmenIndkøb været holdt workshops, idet der arbejdes på en ny version 2. I Hvidovre har vi vedtaget en indkøbspolitik, hvor vi skal benytte det mest fordelagtige tilbud, hvor der også tages hensyn til såvel pris som kvalitet. Kort sagt vi vil ikke afgive suverænitet på området.*

*Der er i Lejerbo Region Storkøbenhavn foretaget nogle administrative ændringer, hvilket har givet udfordringer.*

*Der vil først i det nye år blive foretaget en evaluering af de foretagne ændringer.*

*Det vi har behov for er en administration, hvor tingene fungerer optimalt og svartiderne er minimale.*

*Fjernvarmen i Hvidovre udbygger, men når Risbjergkvarteret er færdig vil der grundet prisen for naturgas – som er faldet meget – ikke foretages yderligere idet en omlægning uden økonomisk gevinst er utopi.*

*Fjernvarmen har stadig en uafklaret sag med VEKS, som er rejst i 2012, men stadig afventer afklaring fra energistyrelsen, men der er nu lovet svar først i det nye år.*

*Varmecentralerne i Friheden & Hvidovre Midt er nu blevet endelig miljøgodkendt af Hvidovre kommune, så den udestående betaling fra VEKS kan tilføres Hvidovre Fjernvarme.*

*Varmeprisen har været stabil, men de faste omkostninger fra VEKS har indflydelse på prissætningen, idet forbruget er tæt forbundet med antal af graddage, som har været lavere en et normalår*

*Hvidovrenettet som 7 boligafdelinger er tilsluttet, har opgraderet datanetværket, så det er fremtidssikret, så det er forberedt til fremtidens data og TV behov.*

*De berørte afdelinger er orienteret pr brev om opgraderingen.*

*Fastnet telefoni er faldende og forventes udfaset i løbet af nogle år.*

*Der vil fra januar ikke længere være mulighed for at modtage radio på FM båndet, via YouSee.*

*Derudover er der i de enkelte afdelinger foretaget opfølgning af dette og hint i forhold til det afdelingen selv kan gøre og i visse tilfælde har afdelingen været inde over organisationen, ikke mindst omkring medarbejder-situationen.*

*Det skal derfor pointeres at ansættelse hhv. afskedigelse foretages af vores administrationsorganisation Lejerbo.*

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

*Kloge hoveder 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.*

*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.*

*Fremover vil der søges udsendt boligtilbud pr mail, idet levering med almindelig post er blevet meget kostbar, samt længere leveringstid.*

*Der er kommet nye "normalvedtægter", som vi skal godkende.*

*Dette er lidt illusorisk, idet vedtægterne er gældende også selv om de ikke er implementerede hos os i vores vedtægter.*

*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.*

Forsamlingen godkendte beretningen uden yderligere debat.

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

Erik fremlagde regnskab, revisionsberetning og budget.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden bemærkninger.

#### **Ad 5. Indkomne forslag**

##### **A. Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo, Hvidovre**

Erik orienterede om, at vedtægterne er blevet revideret i henhold til ændringer i de gældende normalvedtægter. Ændringerne er markeret med rødt i det fremsendte materiale. De væsentligste ændringer i forhold til de tidligere normalvedtægter angår anvendelse af digitale værktøjer dels til indkaldelser af øverste myndighed og afdelingsmøder og udsendelse af materiale til disse møder, dels som supplement i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøder.

Herudover er der sket enkelte mindre ændringer:

- a. Harmonisering af reglerne om øverste myndigheds kompetence og uddelegering med driftsbekendtgørelsens §§ 6 og 7.
- b. Præcisering af tegningsreglen.

Ændringerne i normalvedtægterne finder anvendelse, uanset eventuelle modstående bestemmelser i en boligorganisations vedtægter. Ændringerne er markeret med gråt i det fremsendte materiale.

Herudover orienterede Erik om, at der er en fejl i de udsendte vedtægter, idet man ikke har fået indføjet repræsentantskabets tidligere beslutning om, at organisationsformanden vælges af repræsentantskabet (§ 6 stk. 2). Dette vil naturligvis blive indføjet i de nye vedtægter også.

Vedtægtsændringerne blev godkendt.

##### **B. Godkendelse af forslag om at § 11 stk. 1 i vedtægterne ændres således, at der i sidste linje står "2 suppleanter" i stedet for "3 suppleanter"**

Erik motiverede ændringsforslaget med, at ændringen handlede og at rette op på en mindre "tællefejl" fra sidste gang vedtægterne blev ændret. To suppleanter er det rette antal. Vedtægtsændringen blev godkendt.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

- a) Erik Gemmer stillede op som formand og blev genvalgt for 2 år.
- b) Søren Rosenlund og Michael Madsen stillede op som bestyrelsesmedlemmer og blev genvalgt for 2 år.

#### **Ad 7. Valg af suppleanter:**

Ole Hansen og Mariane Skytte stillede op til genvalg.

Ole Hansen og Mariane Skytte blev genvalgt som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Erik Gemmer (formand)  
 Eva Clasen-Nyqvist (næstformand)  
 Gunnar Bernhard Sørensen  
 Søren Rosenlund  
 Michael Madsen  
 Eva Olsen  
 Hanne Hansen

Ole Hansen (suppleant)  
 Mariane Skytte (suppleant)

#### **Ad 8. Valg af revisor**

Ernst & Young PS blev genvalgt.

#### **Ad 9. Eventuelt**

Jørn Nielsen afd. 272 pointerede, at der er problemer med at se, hvilke regninger, der er betalt, og hvilke der ikke er, og udtrykte utilfredshed med, at SAMBO således ikke er i orden endnu.

Jens Madsen afd. 20-0 udtrykte utilfredshed med, at afdelingsbestyrelsen modtager allerede reviderede regnskaber, der indeholder fejl. Han udtrykte ønske om at modtage regnskaberne til kontrol, inden de sendes til godkendelse hos revisionen, samt at modtage et udvidet regnskab, hvor flere oplysninger fremgår, end der gør i det nuværende. Rebecca Forsman beklagede de fejl, der måtte være i regnskaberne.

Søren Rosenlund bemærkede, at det er administrationen, der leverer regnskaberne, og at regnskaberne derfor ikke bør sendes ud til kontrol i afdelingsbestyrelserne inden de går til revision. Til gengæld skal kunne forvente, at regnskabsmaterialet er retvisende.

Thomas Kallehauge afd. 184-0 bemærkede, at han forventede, at administrationen informerer afdelingsbestyrelserne, når der er store afvigelser i regnskabet.

Der var i forsamlingen et ønske om, at administrationen er mere nøjagtig ved udfærdigelsen af regnskaberne. Administrationen tog ønsket til efterretning.

Jørn Nielsen afd. 272-0 ytrede bekymring for stigende huslejepriser som følge af anvendelsen af individuelle og kollektive råderetssager og herved problemer ift. genudlejning. Erik Gemmer pointerede, at den individuelle råderet er lovbestemt, hvorfor organisationen ikke kan ændre på lejernes mulighed for at benytte den. Han understregede dog, at det står afdelingerne frit for, om man vil benytte den kollektive råderet, da dette skal besluttes på et afdelingsmøde.

Jimmy Hansen afd. 272-0 responderede, at det er problematisk, at brug af den individuelle råderet gør, at afdelingen skal betale for vedligehold af fx et dyrt køkken, som er etableret via individuel råderet, hvis en ny lejer flytter ind.

Erik Gemmer pointerede, at lejer skal betale forhøjet husleje, hvis det opsatte køkken eller bad er dyrere end standard, og at råderetten ikke dækker hårde hvidevarer.

Rebecca Forsman orienterede om, at man ikke med råderetten bør kunne få godtgjort for mere end standardreovering i afdelingen.

Wendy Brämer afd. 290-0 spurgte på vegne af beboere i hendes afdeling, hvorfor man skal betale 10.000 kr. øjeblikkeligt ved opsætning af nyt køkken, når det eksisterende køkken ikke er 10.000 kr. værd. Erik Gemmer svarede, at værdisætning af de eksisterende køkkener er et lovgivningskrav.

Erik Gemmer takkede for valget og orienterede om, at organisationsbestyrelsen bestræber sig på at være repræsenteret på samtlige af afdelingernes afdelingsmøder i 2017.

Bestyrelsen vil i det kommende år vurdere afdelingerne ift. benchmark. Man er desuden altid velkommen til at søge organisationen om midler til projekter, men hvis en afdeling ikke har henlagt til planlagte og almindelige vedligeholdelsesarbejder, vil dette indgå i bestyrelsens behandling af sagen og afdelingen kan ikke regne med at få støtte.

Erik Gemmer takkede mødedeltagerne for god ro og orden.

Mødet hævet.

Dato: 5.12.2016

  
\_\_\_\_\_  
Formand Erik Gemmer

Dato: 13.12.2016

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent Gunnar Sørensen