

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Hvidovre - torsdag den 28. november 2013 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: Ingrid Lindschouw, Jens Madsen, Keld Pihl Nielsen, Anne Kølle, Mariane Skytte, Ann Egheim, Lars Jensen, Bent Petersen, Claus Birchholdt, Leif Hansen, Susanne Anvig, Benny Henriksen, Lisbeth Ernstrand, Wendy Brämer, Ole Hansen, Jørn Nielsen, Bent Christensen, Kickan Jakobsen, Ulrich Løvenskjold Larsen, Vivi Knudsen, Hanne Hansen, Anitta Rokkjer og Jesper Backhausen.

Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.). Som gæst deltog lokalinspektør, Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen og Jytte Fuhrmann (afd. 748)

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlem Kirsten Christensen og Ulla Henriksen

Repræsentantskabsmedlem Randi Brotoft og Conni Elisabeth Lygteskov var fraværende.

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:
Eva Clasen-Nyqvist og Eva Olsen
8. Valg af suppleanter. På valg er:
Benny Henriksen, Ole Hansen og Hanne Hansen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

Formanden bød på bestyrelsens vegne velkommen med en særlig velkomst til Kurt Kristensen og Jytte Bach Sjøgreen samt til de inviterede lokalinspektører, Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen og ikke mindst, alle de delegerede.

Herefter præsenterede han kort bestyrelsen og foreslog på bestyrelsens vegne Gunnar Sørensen, som dirigent.

Ad 1. - Valg af dirigent

Gunnar Sørensen takkede for valget.

Han konstaterede, at der er rettidigt indkaldt, og at der ikke foreligger indkommet forslag til mødet.

Ad 2. – Valg af stemmetællere

Arne Dimon og Asger Dirch Poulsen blev valgt.

Ad 3. - Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde beretning:

"Vi startede året 2013 med et ekstraordinært afdelingsmøde for afd. 83, Dryadevej omkring renovering, hvor sagen har været en tur omkring LBF. De fremmødte beboere, hvor 12 husstande ud af 14 var mødt, vedtog med 21 stemmer mod 3 det fremsatte forslag. Administrationen kunne hermed fortsætte, så der snart kan ske noget.

Vi har her indenfor de sidste dage modtaget et finansieringsforslag, så nu er der ved at komme skred i sagen.

Derimod afventer afdeling 44 stadig at få besøg fra LBF, som var lovet her i efteråret.

For afdeling 20, Strandbyparken, som har fået lavet en helhedsplan vil der komme besøg fra LBF her først i december, så må vi se, hvad der videre kommer til at ske.

Når vi nu er ved BL kan vi lige så godt med det samme sige at for de afdelinger, hvor der er hjemfald fra 2040 og fremefter er der ikke noget rigtig nyt, bortset fra, at der for enkelte afdelinger er sket en nedsættelse af vurderingen for bygningerne, men grundvurderingen er uændret. Hvilket stiller os lidt bedre, men langt fra tilfredsstillende. Hvornår vi kommer endnu videre kan kun fremtiden vise, men det haster, idet kommunen ikke vil give respektpåtegning på optagelse af lån, så det nu kun er muligt at opnå 25-årige lån og ikke som ønsket over 30 år.

Sidste år blev der fra afd. 272, Hvidovregårds rejst spørgsmål om Thermo fotografering i afdelingen. Dette har vi foranlediget og der er sendt en rapport til afdelingen for videre bearbejdning.

Derudover er der i de enkelte afdelinger foretaget opfølgning på dette og hint i forhold til det afdelingen selv kan gøre og i visse situationer 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 de fleste afdelinger er tilsluttet har i årets løb foretaget de opgraderinger hhv. forbedringer som er muligt, ligesom der nu kan købes hurtigere internetforbindelser, uagtet de fleste kan klare sig med hastigheden som er min 10/10 mod tidligere 5/5. Fremtiden med screening af film m.v. gør måske, at der skal være en højere hastighed for den enkelte, men indtil nu har kun ca. 15 % tilmeldt sig højere hastighed.

Omkring fjernvarmen i Hvidovre har der på det seneste været meget fremme omkring den pris vi skal give til VEKS.

Føljetonen er endnu ikke slut, idet der fra FD-Hvidovre er indgivet en klage til energitilsynet, som i øjeblikket behandles. Resultatet kender vi derfor ikke, men vi har gode forhåbninger til et rimeligt positivt resultat.

Fra statslig side er der fra april i år indført – skal vi kalde det en særskat – på varme kaldet ”rumsikringsafgift”, hvilket kan beløbe sig til ca. 500 kr/år, penge som skal betales, uden at vi kan se nogen fordel.

I afd. 184, Ege volden II har der været et forsøg med en anden form for måling af inde temperatur m.v.

Der har for et par dage siden været en orientering til afdelingen om resultatet, som vi i løbet af kort tid vil blive nærmere informeret om.

Vi har lige før sommerferien holdt et seminar for nye bestyrelsesmedlemmer her i salen, hvor Eva Olsen var den helt store primus motor for at få det etableret og gennemført med et stort antal deltagere. Hvorfor der skal lyde en stor TAK til Eva Olsen.

Her i efteråret fik vi samlet stort set alle afdelingsbestyrelser til et seminar om vores fraflytningssystem E-moove, hvor der blev gået i detaljer omkring udflytning/indflytningsrapporten. Tak til Kurt Kristensen for gennemgangen.

Efter lidt til hals og gane, skulle vi så høre noget om solceller i den almene sektor, men ak og ve, vores foredragsholder fra BL udeblev uden afbud, så vi kunne ligesom ikke gøre noget. Vi har efterfølgende modtaget en forklaring, som vi ikke kan bruge til noget.

I administrationen blev det nye it-system SAM_BO sat i luften den 2. maj.

En succes med begrænsninger – endnu – men det bliver bedre fra dag til dag, så om føje tid kan vi forhåbentlig måle en rigtig god effekt af de investerede midler.

Det første år kan vi ikke foretage sammenligning med året før omkring de enkelte poster, idet der er sket ændringer omkring kontering m v, men vi tror og håber på en endnu bedre servicering fremover.

Der arbejdes pt. på et stort projekt omkring Almen Indkøb, hvor mange andre boligselskaber har tilsluttet sig, så mange vil gerne være med ligesom de indhentede priser for ydelser kan give en konkurrence.

Vi er automatisk som Lejerbo med i projektet, men det er ikke sådan, at der kun kan handles via Almen Indkøb.

Vi havde vores dialogmøde med kommunen i starten af marts og blev lovet referatet inden udgangen af april, idet referenten skulle på pension. Et er, hvad der siges et andet, hvad der sker. Vi havde et møde med kommunen primo september med SSP og lokalpolitiet omkring unges adfærd, hvor vi spurgte, om det blev i år og modtog så referatet dagen efter.

Hvad fik vi ud af dialogmødet – ganske lidt – men et resultat er synligt, vi har fået mere lys på Hvidovrevej. Hvorimod det med parkering på Hvidovrevej stadig er problematisk, der er tidsbegrænsning men ingen P-vagt, så det er lige fedt.

Omkring unges adfærd blev vi henvist til at ringe 114, en dårlig løsning, idet vagthavende vurderer/disponerer og er der ikke en vogn i nærheden, så bliver det blot noteret i døgnrapporten.

Der har i årets løb været afdelinger, som har haft jubilæer, hvor der er søgt om tilskud fra organisationen. Der ydes tilskud til 25-, 50-, 60- & 75 års jubilæer ud fra den enkelte afdelings

lejemål. Indtil 100 lejemål ydes der 3.000 kr. Fra 100-250 lejemål ydes der 5.000 kr. og over 250 lejemål ydes der 10.000 kr.

Som bekendt blev vores selvrisko på forsikring forhøjet pr 1. januar til 25.000 kr. for at imødegå en stor præmieforhøjelse.

Der evalueres i øjeblikket på effekten af, hvad det har betydet for de enkelte. Umiddelbart ser det ud til at have givet en positiv effekt. Hvilket tror vi, kan blive en præmienedsættelse ved de kommende forhandlinger på omkring 5-6 %, men det udestår.

I bestyrelsen har vi henover året arbejdet med visioner/målsætninger, men ting tager tid, så vi forventer først at have materiale klart i løbet af 2014.

Den boligsociale medarbejder i afd. 184 Ege volden II har oplyst at ikke alle midler er opbrugt, hvorfor arbejdet kan fortsætte i 2014.

Som bekendt er der faldet en højesteretsdom i sagen fra Gjellerup om udsættelse af familier. Hvilket gør at vi nok alle i større eller mindre grad skal have foretaget nogle rettelser i vores husorden.

For imidlertid at få det ensartet med alle de særheder vi hver især har i den gældende husorden vil dette blive et hovedemne på et kommende fællesmøde i foråret 2014. Herudover er så det gældende vedligeholdelsesreglement for den enkelte afdeling som muligvis trænger til et serviceeftersyn.

Der er blevet vedtaget en ny lov omkring dispositionsfonden, nemlig lov nr. 114. Denne indebærer at tab ved fraflytning fremover skal betales af organisationen for det beløb der overstiger 313 kr. pr lejemål x antal lejemål. Det bevirker så samtidig, at der fremover skal indbetales 544 kr. pr lejemål til organisationen. Hvorvidt det dækker økonomisk det være sig for den enkelte afdeling eller organisationen kan kun fremtiden vise.

Vores udlejningssituation ser for de fleste afdelinger positiv ud, men for tagboligerne i afdeling 2 samt enkelte andre skal der udsendes mange tilbud, inden der sker udlejning.

For afdeling 2 hjælper det måske at der ved en nylig afholdt urafstemning er besluttet at få nye altaner samt at der kommer altaner på 3. salen/tagbygningerne.

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

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

Jørn Nielsen spurgte, hvornår man forventer at IT-systemet er etableret, så man kan se forbruget i afdelingerne. Han har fået et overslag over posteringerne i afdelingen og der er flere posteringer der er sammenlagt.

Jens Madsen kommenterede, at forvaltningskonsulent, Jeannette Mosegaard Larsen har oplyst, at det snart skulle være bragt i orden.

Erik Gemmer tilføjede, at der altid vil være noget der skal rettes op på, når der indføres nyt IT-system, men der er forhåbning og tro på, at det bliver rettet inden for rimelig kort tid.

Keld Pihl Nielsen spurgte, hvad rumsikringsafgiften går ud på.

Gunnar Sørensen svarede, at det er en form for skat.

Kurt Kristensen oplyste, at der arbejdes hver dag på at få elimineret de fejl, der er i SAM_BO. Mængden af indmeldte fejl er i øjeblikket stigende, hvilket man kunne sige ikke er så godt, men det er det faktisk, for det er en indikator for, at der bliver arbejdet meget med systemet, og at man kommer ud i alle hjørnerne. Samtidig kan man se, at rettelser af fejl også er stigende. Det forventes at der snart bliver fejlrettet flere opgaver, end der tilkommer nye.

Jens Madsen undrede sig over, at man i administrationen kan udtrække udspecificerede lister og posteringer, men ikke ude i afdelingerne.

Kurt Kristensen svarede, at det er en af fejlene, at der ikke er "hul" igennem alle steder.

Jørn Nielsen forstod ikke, at der er flere poster der er lagt sammen.

Kurt Kristensen oplyste, at der foreligger en ny kontoplan, som er relateret til bygningsdele.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til selvriskoen på forsikringen, som er meget høj for en lille afdeling.

Gunnar Sørensen gav medhold i, at det er en stor udgift for de små afdelinger. Det er Hovedbestyrelsen der har taget beslutningen, og emnet medtages på et kommende møde.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning blev herefter godkendt uden bemærkninger.

Der var ingen bemærkninger til budgettet.

Ad 5. - Godkendelse af eventuelt ikke-godkendte afdelingsregnskaber

Alle afdelingsregnskaber var godkendt.

Ad 6. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 7. - Valg af bestyrelsesmedlemmer

Eva Clasen-Nyqvist og Eva Olsen blev begge genvalgt.

Ad 8. - Valg af suppleanter

Hanne Hansen, Benny Henriksen og Ole Hansen stillede op til genvalg.

Herudover opstillede Susanne Anvig.

Der blev foretaget skriftlig afstemning, hvor Benny Henriksen fik 25 stemmer, Hanne Hansen fik 22 stemmer, Ole Hansen fik 21 stemmer og Susanne Anvig fik 11 stemmer.

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

Ad 9. Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 10. Eventuelt

Erik Gemmer opfordrede igen afdelingerne til, fremover at informere organisationen om dato for afdelingsmøde og efterfølgende at tilsende organisationsformanden referat af mødet, så bestyrelsen lettere kan følge med i, hvad der foregår i de enkelte afdelinger.

Erik Gemmer takkede bestyrelsen for året og ønskede alle en god jul og et godt nytår.

Kirsten Jakobsen spurgte, hvor længe kan man trække det med at udsende referat fra afdelingsmødet?

Kurt Kristensen svarede, at referatet skal være tilgængeligt for beboerne og andre, senest 1 måned efter mødets afholdelse.

Keld Pihl Nielsen spurgte, om der var noget nyt omkring affaldssortering.

Gunnar Sørensen svarede, at man ikke har hørt nyt.

Mødet hævet

Dato: 04.12.2012

Formand, Erik Gemmer

Dato:

Dirigent, Gunnar Sørensen