

Referat af repræsentantskabsmødet i Lejerbo Brøndby, tirsdag den 26. februar 2013, kl. 17.00 i Kirkebjerg Selskabslokaler, Park Allé 282, 2605 Brøndby.

---

Deltagere: Poul Erik Traulsen, Asmus Sørensen, Franz Hansen, Tommy Rex Mortensen og Gunnar Sørensen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Bent Pedersen, Birthe Ketterle, Carlo Torian, Kåte Jochumsen, Lars Breuer, Lilian Andersen, Nina Pilgaard, Preben Dam, Rene Sahlberg og Søren Jensen. Fra administrationen deltog forvaltningskonsulent Jeannette M. Larsen og Jytte Bach Sjøgreen (ref.) Herudover deltog som gæst, landsformand Kenneth Høfler

#### Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
4. Afdelingernes beretning
5. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende - revisionsberetning samt forelæggelse af budget
6. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest tirsdag, den 12. februar 2013
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter – på valg er:  
Næstformand Tommy Rex Mortensen og  
personlig suppleant Birthe Ketterle
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

#### **Ad 1. Velkomst**

Formanden bød velkommen, herunder en speciel velkomst til landsformand Kenneth Høfler, og til afdelingsformand Preben Dam fra den nye afdeling, ”Æbleblomsten”.

#### **Ad 2. Valg af dirigent**

Gunnar Sørensen blev valgt.

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

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

”Der har været rimelig aktivitet i organisationen, med en hel del møder, ikke mindst – helhedsplan afd. 94, renovering afd. 157 - ”Æbleblomsten” - formandsmøder – bestyrelsesmøder m.m.

Årsregnskabet for 2011-2012 viser et overskud på 72.017 kr. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Årsregnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen, den 19. februar 2013.

Regnskabet for afdelingerne for 1. oktober 2011 – 30. september 2012 viser et overskud i 3 af afdelingerne og et underskud i 1 afdeling. Afdeling 90, Gildhøj har et overskud på 83.251 kr. afdeling 94, Dammene har et overskud på 331.208 kr. og afdeling 157, Lunden har et underskud på 396.656 kr. afdeling 818, Æbleblomsten har et overskud på 253.638 kr.

Huslejen vil pr. 1. oktober 2013 være følgende: Afdeling 90, Gildhøj 670,40 kr. pr. m<sup>2</sup>/år en stigning på 3,48 %, afdeling 94, Dammene vil uændret være på 633,97 kr. pr. m<sup>2</sup>/år, afdeling 157, Lunden 615,11 kr. pr. m<sup>2</sup>/år en nedsættelse på 1,31 % og afdeling 818, Æbleblomsten 1.152,70 kr. pr. m<sup>2</sup>/år en stigning på 1,83 %.

Statistik på fraflytninger i perioden 1. oktober 2011 til 30. september 2012 er, at der har været 54 fraflytninger fra de 3 afdelinger, hvilket svarer til en fraflytningsprocent på 9,71. Lands gennemsnittet ligger på 14,18 %, så det er et pænt stykke under gennemsnittet.

Vi har fået et nyt ejendomskontor i Daruplund 29, altansiden, det er det gamle varmemesterkontor i Lunden, der er flyttet og i den forbindelse er Helle Borel blevet ansat, som halvdags kontorhjælp og Martin Nielsen er ansat, som ejendomsserviceteknikerelev.

Kurt Kristensen og jeg har haft et møde med Brøndby Kommune i forbindelse med styringsdialogen. Kommunen havde ingen bemærkninger til det fremsendte materiale, men vi talte om de problemer som afdeling 94, Dammene havde angående skimmelsvamp, så var de orienteret om det.

Forvaltningsdirektør Lis Fønnesbech-Wulff er fratrukket sin stilling med udgangen af 2012. Den nye direktion ser nu således ud: Direktør Henrik Ricken (står for huset økonomi), Direktør Ulrik Steen Jensen (står for kunder og service) samt administrerende direktør, Palle Adamsen.

Forvaltningsgruppen Storkøbenhavn har ansat ny driftschef, Birgitte Krodal, som bl.a. skal samarbejde med os.

Lejerbos Hovedbestyrelse har været på inspirationstur på Vestegnen, herunder besøg i afd. 157, Lunden "renoveringen" og afdeling 818, Æbleblomsten "ny byggeri", de var meget positive over det de så.

Lejerbo har fået en ny administrationsaftale med Brøndby Kommune på 351 ældre- og plejeboliger.

Vi har deltaget i BIB's generalforsamling, og Dorthe Larsen blev genvalgt som formand. Kassebeholdningen var på det tidspunkt 58.277,98 kr. Kontingentet blev fastholdt på 3,00 kr. pr. bolig.

Brøndby Boligselskab har afholdt repræsentantskabsmøde og Michael Barnes blev valgt som ny formand efter Aksel Borresen.

Vi har nu underskrevet en 4-årig aftale (medio juli 2012 – medio 2016) angående den nye boligsociale helhedsplan, der hedder "Brøndby Strand for fremtiden". Målet er at medvirke til, at Brøndby Strand udvikler sig til en attraktiv og selv bærende bydel. Det skal bl.a. ske ved bevidst image indsats samt iværksættelse og støtte til en række lokale aktiviteter og netværk.

Afdeling 90, Gildhøj, afdeling 94, Dammene samt afdeling 157, Lunden er nu energimærket jf. Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Resultatet er at Gildhøj og Dammene er mærket med klasse D og Lunden er mærket med klasse C. Æbleblomsten er ikke kategoriseret.

Afdeling 90, Gildhøj og afdeling 94, Dammene har købt ny traktor.

### **Afdeling 90, Gildhøj**

Bestyrelsen har i samtale med Brøndby Kommune kigget på "Skoven", og hvordan der evt. kan tyndes ud i træerne. Kommunen giver sikkert lov til at fælde nogle træer, men man får nok ikke lov til at beskære toppene.

Afdelingen har desværre også nogle problemer med Brøndby Idrætsefterskole, især den første vej i Gildhøj er meget berørt, af alt det de smider ude på gaden og i buskene, af forskellig art. Bestyrelsen vil kontakte Lejerbo angående problemet.

Skimmelsvampen i afdelingen er blevet undersøgt endnu en gang, denne gang af SBMI. Rapporten anbefaler at yderligere 8 boliger undersøges og når det hele er samlet, vil der blive taget stilling til, hvad der skal ske.

### **Afdeling 94, Dammene**

Den største opgave i Dammene er skimmelsvamp og reoveringen. På nuværende tidspunkt er 42 huse undersøgt for skimmelsvamp. Der er taget luftprøver, og det er et positivt resultat, da det er konstateret, at der ikke er nogen skimmelp problemer i luften. Mange af de tomme huse kan derfor genudlejes med den besked, at der er skimmelsvamp under gulvet, men det giver ikke problemer med indeklimaet. Det er også SBMI, der har undersøgt Dammene. Der er på nuværende tidspunkt 4 genhusninger, hhv. 2 i Gildhøj og 2 i Dammene. Vi håber at komme i gang med reoveringen i foråret 2014.

På et ekstraordinært afdelingsmøde har beboerne besluttet at Stofa skal levere kabel-tv de næste 5 år.

Der er bygget en ny garage, så den nye traktor kan stå tørt.

Fakta i Kærdammen bliver udvidet, Brøndby Kommune har solgt grunden, og den nye ejer har en 10-årig kontrakt med Fakta. Det kommer måske til at berøre den første vej i Kærdammen, men der er forhandlinger i gang, og beboerne vil ikke miste deres parkeringspladser.

### **Afdeling 157, Lunden**

Endnu et år i reoveringens tegn. Et år som dog er gået betydeligt bedre end sidst, vi var til repræsentantskabsmøde. Den katastrofale start på projektet i 2011 er heldigvis ikke blevet fulgt op. Byggesagen fandt efterhånden det rette fodslag. Fejlene blev færre, og ikke mindst blev typen af fejl mindre grove. Overordnet set gik antallet af fejl fra +40 i de første blokke, til at af fejlene kunne tælles på en hånd i de sidste blokke, og her er der ikke længere tale om grove fejl. Der er dog stadig enkelte, der var uheldige, men generelt set er reovering gået godt.

Til orientering kan jeg sige, at kulturweekenden i Brøndby Strand bliver afholdt, den 7. – 9. juni 2013.

Det er indgået aftale mellem Lejerbo og afdeling 157, Lunden om afvikling af et gammelt lån på 700.000,- kr.. Lånet afvikles med en tilbagebetaling over 10 år, fra den 1. januar 2014 med ca. 74.000,- kr./årligt.

### **Afdeling 818, Æbleblomsten**

Velkommen til – som ny medlem af Lejerbo Brøndby. Alt er udlejet, og der er ventelister. Der har været afholdt stiftende afdelingsmøde, den 13. juni 2012 og ordinært afdelingsmøde, den 5. februar 2013. Der blev valgt 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, desværre har der også været nogle problemer med MTH, ikke så meget i byggefasen, men efter byggeriet er færdigt. Det drejer sig om utæt tag, vand i elevatorskakten, skydedøre på terrassen og altaner m.m.

Der udkommer et nyhedsbrev hver måned fra bestyrelsen, således at beboerne er orienteret, hvad der sker. Nu skal man i gang med vedtægter for seniorfællesskabet, husorden og råderetskatalog.

Tak for et godt samarbejde i bestyrelsen – afdelingsbestyrelserne – Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn – Byggeafdelingen – Administrationsorganisationen Lejerbo, De blå mænd og Brøndby Kommune.”

Preben Dam bemærkede, at alle fejl og mangler vil blive udbedret.

At der er efterspørgsel efter boligerne - der henvender sig mindst 1 person om ugen, der ønsker at komme på ventelisten.

Han orienterede om, at der holdes bestyrelses-/arbejds møde den 5. marts, og her vil man se på vedligeholdelsesreglement, husorden og råderet.

Tommy Rex Mortensen bemærkede, at afd. 157' energiklassificering C, faktisk er rigtig god, når der er tale om etagebyggeri.

Han nævnte, omkring forsikringsstigningen/forhøjelse af selvriskoen fra 5.000 kr. til 25.000 kr, at organisationen går ind og hjælper økonomisk, hvis en afdeling bliver belastet af mange skader.

Han tilføjede om fraflytningsstatistikken, at det er rigtig flot at afd. 157, Lunden kun har en fraflytningsprocent på 7,81 i en renoveringstid, og at fraflytningsprocenten endda er nede på 5, hvis man trækker de interne flytninger fra.

Franz Hansen nævnte omkring forsikring, at for hovedbestyrelsen bestod valget imellem en forhøjelse af præmien eller en større selvrisiko, og at de stemte for større selvrisiko.

Landsformand Kenneth Høfler opfordrede afd. 157, Lunden til at søge om initiativprisen, idet afdelingen er et oplagt emne med alt det der bliver gjort.

Preben Dam takkede for den varme modtagelse i organisationen og rettede en speciel tak til Jeannette M. Larsen og Poul Erik Traulsen for deres store hjælp.

Der var herefter ikke yderligere bemærkninger.

#### **Ad 4. Godkendelse af årsregnskab 2010/2011 med tilhørende revisionsberetning**

Tommy Rex Mortensen orienterede kort fra det udsendte årsregnskab.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, der herefter blev godkendt.

#### **Ad 5. Forelæggelse af organisationens budget for 2012/2013**

Tommy Rex Mortensen oplyste, at bestyrelsen ikke har nogen kommentarer.

Budgettet blev herefter godkendt.

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

Der var ikke indkommet forslag.

#### **Ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Tommy Rex Mortensen og personlig suppleant Birthe Ketterle blev genvalgt

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

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt som revisor.

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

Asmus Sørensen spurgte landsformanden, med henvisning til et brev, der er udsendt vedr. SAM-BO, om der "passes" på medarbejderne i administrationen.

Landsformanden svarede, at Hovedbestyrelsen er opmærksom på, at der ikke skal iværksættes nye visioner, inden alle de bolde der er kastet i luften er landet.

Gunnar Sørensen påpegede, at man nu ved, at man bliver færdig til tiden, og at der er en potentiel indtægtskilde. Han er klar over, at det har været en belastende periode for personalet.

Asmus Sørensen efterspurgte et klap på skulderen til personalet.

Dirigenten takkede for et godt møde.

Poul Erik Traulsen takkede dirigenten og for den gode debat.

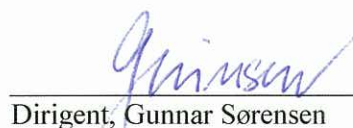
Mødet hævet.

Dato: 21 marts 2013



Formand, Poul Erik Traulsen

Dato: 02.04.2013



Dirigent, Gunnar Sørensen