

Referat af repræsentantskabsmødet i Lejerbo Brøndby, torsdag den 27. februar 2014, 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, Søren Jensen, Käte Jochumsen og Lilian Andersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne, Steffen Enstrøm, Lars Breuer, Rene Salberg og Preben Dam.

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 den 13. februar 2014
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter – på valg er:
 - a) Formand Poul Erik Traulsen og personlig suppleant Carlo Torain
 - b) Bestyrelsesmedlem Asmus Sørensen og personlig suppleant Käte Jochumsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1. Velkomst

Formanden bød velkommen,

Ad 2. Valg af dirigent

Gunnar Sørensen blev valgt og gennemgik kort dagsordenen.

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 og bestyrelsesmøder m.m.

Vort årsregnskab for 2012/2013 viser et overskud på 135.036,00 kr. – overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Årsregnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen, den 24. februar 2014.

Regnskabet for afdelinger for 1. oktober 2012-30. september 2013 viser et overskud for 3 af afdelingerne og underskud for 1 afdeling. Afdeling 90, Gilhøj har 23.803,00 kr. i overskud, afdeling 94, Dammene har 203.582,00 kr. i overskud og afdeling 157, Lunden har 55.971,00 kr. i overskud og afdeling 818, Æbleblomsten har 30.062,00 kr. i underskud.

Huslejen vil pr. 1. oktober 2014 være følgende: Afdeling 90, Gilhøj 702,30 kr. pr m²/år, svarende til en ændring på 4,76 %, afdeling 94, Dammene 634,34 m²/år, svarende til ændring på 0,06 %, afdeling 157, Lunden 741,17 m²/år, svarende til en ændring på 0,78 %, afdeling 818, Æbleblomsten 1.174,07 m²/år, svarende til en ændring på 1,85 %.

Statistik på fraflytninger pr. 1. oktober 2012 til 30. september 2013 – i perioden har der været 54 fraflytninger i de 3 afdelinger, svarende til en fraflytningsprocent på 9,71. Landsgennemsnittet ligger på 17,18 %, så vi er stadig under gennemsnit.

Vi har desværre måttet sige farvel til 2 medarbejdere i afd. 157, Lunden, men vi har hurtigt ansat en ny medarbejder, Bo Terkelsen og i forbindelse med ansættelse af endnu en medarbejder har vi valgt at vente med det, men vi har udliciteret snerydning pr. 1. januar 2013, så vi kan undgå de mange afspadsringstimer i forbindelse med snerydning. Det er et forsøg, som vil blive evalueret i marts/april måned.

Vi har også sagt farvel til Gert i afd. 90, Gildhøj. Gert har besluttet sig til at gå på pension og Cai i afd. 94, Dammene ønskede at gå på efterløn. Afdelingerne besluttede at holde afskedsreception og der var mange beboere, som mødte op for at sige tak for et godt samarbejde.

Vi har nu ansat en ny medarbejder i Gildhøj, Jimmi og i Dammene har vi ansat Emil.

Der har været afholdt møde med Lejerbos administrerende direktør, Palle Adamsen og forretningsfører Kurt Kristensen, da vi ikke har været helt tilfreds med de svartider, der er kommet fra forvaltningsgruppen, når det gælder problemstilling af speciel karakter, der kræver en ekstra indsats. Forvaltningsgruppen vil kigge på interne forretningsgange og stramme op på dem. Den daglige drift fungerer upåklageligt.

Afdelingernes selvrisko er blevet forhøjet fra 5.000 kr. til 25.000 kr., det er en aftale mellem Lejerbo og Købestædernes forsikring, da forsikringspræmien under alle omstændigheder skulle sættes op, grundet de mange skader, som skybrud og orkaner har medført over det ganske land, har Hovedbestyrelsen i Lejerbo valgt at justere på selvriskoen og ikke på præmien.

I samarbejde med BL og Lejerbo arbejder vi på en nedsættelse af ejendomsværdien, som har betydning for beregning af prisen for frikøb, i forbindelse med særlige hjemfaldsklausuler, i vores organisation gælder det afd. 94, Dammene på nuværende tidspunkt.

BL 9 kreds har indkaldt til valgmøde den 2. april 2014.

Vi har fået en invitation til orienteringsmøde omkring samarbejde mellem almene boligselskaber i Brøndbyvester, samme stil, som de 9 i Brøndby Strand.

Vi har deltaget i BIB's generalforsamling - Dorthe Larsen blev genvalgt som formand, Freddy Rasmussen blev kasserer, Tor Darre blev sekretær og Jørgen Nysum. Kassebeholdningen er pr. 31. december 2012, 84.523,99 kr. Kontingentet blev fastholdt på 3,00 kr. pr. bolig.

Op til kommunevalget inviterede BIB beboer og de politiske partier til valg-café i de 3 bydele, det var pænt besøgt og de politiske partier var meget glade for arrangementet.

Brøndby Kommune og Vestegnenes Politi har afholdt møder i de 3 bydele angående nabohjælp, undersøgelserne viser nemlig, at nabohjælp kan forhindre op til hver fjerde indbrud, og det blev anbefalet, at gå ind på nabohjælps hjemmeside, som er www.nabohjælp.dk, der kan man læse meget mere.

Brøndby kommune har indkaldt til møde angående udlejning i kommunen. Udlejningschef, Helle Jørgensen og Poul Erik Traulsen deltager med dagsorden: 1. krav om husstandstørrelse og 2. fremtidig kommunal boliganvisning.

Tak for et godt samarbejde i bestyrelsen, afdelingsbestyrelserne, forvaltningsgruppe for Storkøbenhavn, byggeafdelingen, administrationsorganisationen Lejerbo, "de blå mænd" og Brøndby kommune."

Kurt Kristensen tilføjede, at der er en fraflytningsprocent på 8,63 % mod landsgennemsnittet der er 14,1 %

Gunnar Sørensen forklarede nærmere om hjemfaldspligten.

Tommy Rex Mortensen spurgte, hvilke andre der var med til mødet med Brøndby Kommune?

Søren Jensen spurgte, om Lejerbo/organisationen har taget stilling til hjælp, til de ældre der bliver tvunget til at benytte IT?

Gunnar Sørensen svarede, at det er et spørgsmål der ligger udenfor beretningen, men at det ikke er noget der er taget stilling til.

Afdeling 90, Gildhøj

Afdelingen havde deltagelse af 32 lejemaal og 44 beboere til afdelingsmødet, hvor der bl.a. blev fortalt om grønne områder, svamp/fugt, "blå mænd" m.m.

Regnskabet blev fremlagt og budget 2014/2015 blev vedtaget.

Der var et ønske fra salen om at kigge på andre udbydere af TV/net og det blev besluttet, at nedsætte en arbejdsgruppe.

Det blev vedtaget at indkøbe en hjertestarter, som skal sidde ved "huset".

Husordenen blev reguleret.

Det blev vedtaget at søge kommunen om en cykel-overdækning.

Der var genvalg af formanden og de 2 bestyrelsesmedlemmer.

Ellers sker der ikke det helt store i afdelingen, hvor vi får nyt stakit op, og har problemer med hunde "høm" og katte.

Afdeling 94, Dammene

"Vi har haft ordinært afdelingsmøde, den 4. februar 2014. Der var en god debat og vi var ca. 115 fremmødte, vi havde et forslag om inddragelse af TD 31 til ejendomskontor og bestyrelseslokale m.m., men det blev nedstemt. Poul Erik, Bent og Lars blev genvalgt og Cai blev valgt som suppleant.

Renovering: Vi har nu udlejet de fleste huse ud, dog er der 6 huse, som vi ikke kan leje ud på grund af skimmelsvamp. Vi fik udarbejdet et spændende forslag, der ville tilgodese, det som LBF ønskede, med at fremtidssikre husene, desværre kunne LBF ikke acceptere økonomien i forslaget, uden en væsentlig egenbetaling fra afdelingen, det har tvunget os ud i ny besparelsesrunde, vi skal tænke på den endelige huslejestigning. Der er nu udarbejdet nyt forslag, som er sendt til LBF, vi forventer, at der bliver indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde ultimo februar eller primo marts, og før mødet vil vi omdele materiale til gennemlæsning, så vi kan stemme om forslaget, og komme videre.

Hække: Vi har en stor udfordring med vores hække, der er mange, som skal udskiftes, så vi er ved at lave en prioriteringsliste således, at de værste først bliver skiftet ud, vi skal også skifte jorden ud, så der kommer nyt frisk jord, der er også sat flere penge af til udskiftning på det nye budget.

Udestuer og terrasser: Vi har fået besked fra Brøndby Kommune, de vil brandtjekke udestuer og overdækkede terrasser, de skal se om bygningsreglementet bliver overholdt, så på sigt kan vi forvente et besøg fra kommunen, og det gælder alt det der er opført i Dammene, der er nogle, som har fået brev fra Lejerbo, om et besøg af kommunen.

Aktiviteter: Der er fastelavnsfest, den 2. marts, kl. 10.00 ved PAB's kontor, men der kommer en seddel ud om det. Som noget nyt har vi afholdt et sommerarrangement med loppemarked, det var vores beboere, som selv kom med de ting, som de gerne ville sælge, vi mener det var en stor succes, og der var mange glade

mennesker. Vi har også prøvet et julearrangement, hvor man kunne lave juledekorationer, klippe, klistre o.s.v., men desværre mødte der ikke nogen beboere op, så det er et spørgsmål, om det skal prøves igen”.

Afdeling 157, Lunden

Tommy Rex Mortensen orienterede:

Renovering er tæt på at være overstået

- I oktober en huslejestigning på 109 kr. m²/år.
- Altaner skal gennemgås for dårligt udført malerarbejde
- Beplantning p.t. ikke afsluttet
- 1 års gennemgang
- Reguleringskonto, indestår cirka 35 millioner kr.
- Salg af energibesparelser, cirka 1 mio.

Vi er overgået til individuel afregning af vand, de enkelte målere i lejemålet kan aflæses via internet portal, så beboerne kan følge med i deres eget forbrug.

Fraflytninger er der ikke mange af, igen i år langt under tidligere gennemsnit: 8,7 %, og 6,1 %, hvis vi fratager interne flytninger og dødsboer.

Nye komfurer.

Vi er i gang med et nyt beboerhus, som efter planen skal ligge hvor vaskeriet ligger nu. Det vil så flytte over i selskabslokalerne.

Forhøjet selvrisiko fra 5.000 til 25.000 kr. gav bekymring, og efter al for lang tid, kom en efterlyst konsekvensvurdering fra Lejerbo. Vi har sparet penge med forhøjet selvrisiko i forhold til forhøjet præmie.

Birthe har holdt 25 års jubilæum som beboerdemokrat. Meget fint besøgt reception.

Veloverstået afdelingsmøde, blev stort set afholdt i en god tone. Genvalg med applaus til alle bestyrelsesmedlemmer på valg.

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

Tommy Rex Mortensen orienterede om, at udgiften til ombygningen af varmemesterkontoret i Lunden ved en fejl er bogført i afdelingen. Regnskabsafdelingen sikrer, at udgiften pålægges organisationen, og at beløbet tilbageføres afdelingen.

Bestyrelsen har besluttet, at der fortsat skal indbetales til dispositionsfonden.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad 5. Forelæggelse af organisationens budget for 2012/2013

Budgettet blev godkendt.

Ad 6. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

Ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Poul Erik Traulsen modtog ikke genvalg, som formand.

Tommy Rex Mortensen opstillede til formandsposten og blev valgt med personlig suppleant, Birte Ketterle.

Asmus Sørensen blev genvalgt med personlig suppleant, Käthe Jochumsen.

Poul Erik Traulsen opstillede som næstformand til bestyrelsen og blev valgt med personlig suppleant, Carlo Torain.

Ad 8. Valg af revisor

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt som revisor.

Ad 9. Eventuelt

Asmus Sørensen gav udtryk for, at han var glædeligt overrasket over, at Hovedbestyrelsen har besluttet, at der ansættes en ½-dags elevkoordinator.

Carlo Torain håber, at der kan oprettes hjælp til IT til de ældre, et par timer om ugen.

Kurt Kristensen svarede, at det er en sympatisk holdning, men det må være en kommunal opgave. Lejerbos personale må ikke gå ind og hjælpe den enkelte lejer.

Tommy Rex Mortensen oplyste, at man i De 9 har "torsdagstimen", hvor beboerne kan få hjælp med bl.a. IT.

Asmus Sørensen holdt en kort takketale for den afgående formand, Poul Erik Traulsen.

Mødet hævet.

Dato: 15/3-14


Formand, Tommy Rex Mortensen

Dato: 24.03.2014


Dirigent, Gunnar Sørensen