

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Brøndby, tirsdag den 28. februar 2017 kl. i 17.00 i Kirkebjerg Selskabslokaler, Park Allé 282, 2605 Brøndby.

## Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Poul Erik Traulsen, Asmus Walther Sørensen, Brian Taudahl Børgesen og Franz Hansen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne Birthe Ketterle, Karna Kongslev, Carlo Torian, Bent Pedersen, Berit Simonsen, Charlotte Welsch Carlsen, Rene Sahlberg, Søren Jensen, Arly Gøth, John Lionett, Johannes Verner Pedersen og Erik Petersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.)

Afbud/fraværende: Organisationsbestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

## 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 – skulle være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde senest den 14. februar 2017:
  - a. Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo, Brøndby. Vedtægterne er revideret i henhold til ændringer i Normalvedtægterne og var vedlagt den endelige dagsorden.
7. Valg til organisationsbestyrelsen:
  - a. Valg af formand og suppleant - på valg er:  
Formand Poul Erik Traulsen og personlig suppleant Carlo Torian.
  - b. Valg af bestyrelsesmedlem og suppleant – på valg er:  
Brian Taudahl Børgesen og personlig suppleant Birthe Ketterle.
8. Eventuelt

### Ad 1. Velkomst

Formanden bød velkommen.

### Ad 2. Valg af dirigent

Brian Taudahl Børgesen blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at mødet var indkaldt rettidigt og spurgte, om forsamlingen kunne godkende at udvide dagsordenens punkt 7 med punktet "c. Valg af revisor". Det blev godkendt af forsamlingen.

### Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde følgende bestyrelsesberetning:

Årsregnskabet for 2015 – 2016 viser et overskud på kr. 28.200,00. Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Årsregnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen den 16. februar 2017.

Regnskabet for afdelingerne for 1. oktober 2015. – 30. september 2016 viser et overskud for 2 afdelinger og underskud for 2 afdelinger.

Afdeling 90-0 Gildhøj har kr. 123.385,00 i underskud, afdeling 94-0 Dammene har kr. 186.592,00 i overskud, afdeling 157-0 Lunden har kr. 1.437.667,00 i overskud og afdeling 818-0 Æbleblomsten har kr. 82.956,00 i underskud.

Huslejen i Lejerbo Brøndbys afdelinger vil pr. 1. oktober 2016 være følgende: Afdeling 90-0 Gildhøj – kr. 771,00 m<sup>2</sup>/år (ændring 4,0 %), afdeling 94-0 Dammene - kr. 631,00 m<sup>2</sup>/år (ændring 0,49 %), afdeling 157-0 Lunden – kr. 771,00 m<sup>2</sup>/år (ændret 1,3%) og afdeling 818-0 Æbleblomsten – kr. 1305,00 m<sup>2</sup>/år (ændring 2,9 %).

Fraflytningsstatistik for de 4 afdelinger for 2016 viser en fraflytningsprocent på 6,67 %, og sidste år var den 5,22 %. Så det ser godt ud. Landsgennemsnit for Lejerbo ligger på ca. 11 %, så vi er stadig flot under gennemsnit.

Udlejningssituationen er generelt god, og der udsendes 25-30 tilbud til ansøgere i generelt en runde. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2016. I den forbindelse skal det nævnes, at Lejerbo nu har søsat brugen af elektroniske boligtilbud som tilbydes de personer på ventelisten, som ønsker at benytte sig af det.

#### Organisationsændring

Vi har gennemført en omstrukturering pr. 30. juni 2016. Lars Hansen stopper, 18. juli starter Kim Lyng Jacobsen. Michael ansættes på kontoret og bliver senere "overført" til Lejerbo, Hvidovre. Michael er ansat som blå mand. Det giver i alt 3 medarbejdere i afd. 90-0 og 94-0. Håber, at den nye organisering holder mange år frem i tiden.

#### Husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement

Vi har nu udarbejdet nyt husordensreglement, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement. To afdelinger fik dem godkendt - Gildhøj og Lunden - men desværre fik Dammene dem ikke godkendt. Man vil nu inddrage LLO i arbejdet med at justere materialet og håber, at der senere kan fremlægges et revideret materiale til godkendelse for et ekstraordinært afdelingsmøde i Dammene.

#### Budgetstrategi

Bestyrelsen arbejder på den nye budgetstrategi, som ligger i forlængelse af regeringens effektiviseringskrav, som betyder at den almene sektor skal finde effektiviseringer for ca. 1,5 mia. kr. fra regnskabsåret 2014 til år 2020. Vi skal have fokus på omkostningerne i afdelingerne, og det er en større omgang. Budgetstrategien er et af værktøjerne til at arbejde med dette, og den laver vi i et samarbejde med Jeanette Larsen fra Lejerbo.

#### Byggeafdelingen

Lunden skal til at bygge 3 ældreboliger dér, hvor købmandsbutikken og nogle klubber ligger. Brøndby Kommune har godkendt det.

Dammene: renovering - Efter byggestart har det vist sig, at beskaffenheden af det eksisterende terrændæk er langt dårligere end forudsat, idet maskinbearbejdning betyder, at rystelserne giver mange skader på eksisterende vægge. Det medfører, at der er udarbejdet en plan B, der indebærer, at alle indvendige vægge nedtages, der etableres forstærket nyt terrændæk, og genopføres i gipsvægge. Dog ikke badeværelserne, der opføres i letbeton. Ovennævnte arbejde giver en merpris, der dog kan holdes inden for det nuværende budget.

Tidsplanerne er ligeledes skubbet mange gange, så vores beboere tror snart ikke på noget, de skal jo bestille ferie, og har mange andre arrangementer.

Der var herefter en drøftelse af renoveringen i Dammene, herunder udbudsregler og kritik af, at man havde valgt den pågældende entreprenør.

Formandens beretning blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

#### **Ad 4. Afdelingernes beretning:**

##### ***Afdeling 90-0, Gildhøj***

Asmus Sørensen orienterede jf. vedlagte bilag A.

**Afdeling 94-0, Dammene**

Carlo Torian orienterede jf. vedlagte bilag B.

**Afd. 157-0, Lunden**

Brian Taudahl Børgesen orienterede jf. vedlagte bilag C.

**Afd. 818-0 Æbleblomsten**

Arly orienterede om, at der er valgt en ny bestyrelse, som har fokus på afdelingens økonomi. Den nye formand er glad for afdelingen og naboerne og ser frem til det fremtidige arbejde i afdelingen.

**Ad 5. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Asmus Sørensen orienterede om hovedpunkterne i det udsendte materiale og om, at materialet var godkendt af organisationsbestyrelsen.

Regnskab, årsberetning, revisionsprotokollat og budget blev godkendt uden bemærkninger.

**Ad 6. Indkomne forslag**

- a) Godkendelse af reviderede vedtægter for Lejerbo, Brøndby. Vedtægterne var fremsendt til mødedeltagerne senest en uge før mødet. Rebecca orienterede om, at vedtægterne var revideret i henhold til ændringer i Normalvedtægterne og informerede om ændringernes overordnede indhold. Der var i den forbindelse en kort drøftelse af antallet af personer, som repræsenterer afdelingen Lunden.

Vedtægtsændringerne blev godkendt.

**Ad 7. Valg til organisationsbestyrelsen**

- a) Valg af formand og suppleant - på valg var:  
Formand Poul Erik Traulsen og personlig suppleant Carlo Torian. Begge modtog genvalg og blev valgt for en 2-årig periode.
- b) Valg af bestyrelsesmedlem og suppleant – på valg var:  
Brian Taudahl Børgesen og personlig suppleant Birthe Ketterle. Begge modtog genvalg og blev valgt for en 2-årig periode.
- c) Valg af revisor  
Ernst & Young P/S blev genvalgt.

**Ad 9. Eventuelt**

- *Udlejningsaftale* - Karna Kongslev ønskede en status på ændring af udlejningsaftalen med Brøndby Kommune. Hun var utilfreds med, at det har taget så lang tid at få aftalen ændret. Rebecca orienterede om, at aftalen forventes behandlet af kommunalbestyrelsen i april. Det afstedkom en drøftelse af baggrunden for aftalen.
- *Kursus* - Karna Kongslev efterlyste et fælleskursus for bestyrelserne vedrørende bestyrelsernes ansvar og pligter. Asmus tilføjede, at det kunne være fornuftigt evt. også at holde et kursus i forbindelse med budgetstrategien i efteråret. Formålet er at sikre, at alle får den samme information om det.
- *Udbudsregler mm.* - Asmus Sørensen vil gerne klædes bedre på ift. udbudsreglerne, bygherreansvar, hvornår man overvejer renovering vs. mindre vedligeholdelsesarbejderne m.v.

- *Udlejning generelt i Brøndby* - Franz Hansen mener, at kommunen igen vil kigge på, hvorvidt den nuværende løsning omkring udlejningen af de almene boliger generelt skal ændres.
- *Boligpolitik* - Brian Taudahl Børgesen - orienterede om at alle boligselskaberne i Brøndby arbejder på en fælles boligpolitik.

Mødet hævet.

Dato: 8/3-17



Formand Poul Erik Traulsen

Dato: 8/3-17



Dirigent Brian Taudahl Børgesen