

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Brøndby, tirsdag den 27. februar 2018 kl. i 17.00 i Kirkebjerg Selskabslokaler, Park Allé 282, 2605 Brøndby.

Deltagere:

Bestyrelsesmedlemmerne: Poul Erik Traulsen, Asmus Walther Sørensen, Brian Taudahl Børgesen, Gunnar Sørensen og Franz Hansen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne Karna Kongslev afd. 090-0, Charles Ørntoft afd. 094-0, Tina Hauer Nyegaard afd. 094-0, Carlo Torian afd. 094-0, Birthe Ketterle afd. 157-0, Verner Pedersen afd. 157-0, Jørn Gramm afd. 157-0, Erik Petersen afd. 818-0 og Arly Gøth afd. 818-0. Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og souschef Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Berit Simonsen afd. 090-0.

Fraværende: Jan-Ole Johannessen afd. 090-0 og Inger Holm afd. 818-0

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 13. februar 2018. Der var ingen indkomne forslag.
7. Valg til organisationsbestyrelsen
 - a) Valg af næstformand og suppleant - på valg er næstformand Asmus W. Sørensen og personlig suppleant Karna Kongslev.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1. Velkomst

Formanden bød velkommen og derefter var der en kort præsentation af mødedeltagerne.

Forretningsfører Esben Nielsen gav indledningsvis en beskrivelse af de opgaver der påhviler repræsentantskabet.

Ad 2. Valg af dirigent

Gunnar Sørensen blev valgt som dirigent med akklamation.

Gunnar startede med at konstatere, at mødet var indkaldt med lovlig varsel og dermed beslutningsdygtigt.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

Budgetstrategi

De 3 formænd har på vegne af organisationen arbejdet med budgetstrategi
Og gennemgået alle afdelingernes budget for 2019-20.

Vi har også afholdt et kursus for alle afdelingsbestyrelserne, så de var klar over
budgetstrategien vi arbejder efter.

Byggeafdelingen

Der har været udskiftning i byggeafdelingen, Carsten Bai er rejst og indtil vider er det Jens
Christian Skriver om tager sig af vores opgaver.

Dammene renovering.

Vi har store problemer med renoveringen i dammene, der bliver lovet mange ting fra anker
Hansen side men bliver ikke overholdt, men vi arbejder på sagen med vores advokat, og se hvilke
muligheder vi har for at løse vores problemer.

F.eks. kan jeg nævne de sender breve ud til beboerne at de kommer og udbedre manglerne, men
de kommer ikke og beboerne for at vide at de skal være hjemme mellem kl. 8,00 til 16,00.

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

60 års fødselsdag.

Lejerbo Brøndby fylder 60 år i år og det vil blevet fejret med en reception
Den 4. maj 2018 og en fest den 5. maj 2018, det bliver på Brøndby Stadion Michael Laudrup
Lounge festen og receptionen holdes.

Tak for et godt samarbejde i bestyrelsen - afdelingsbestyrelserne - Forvaltningsgruppen for
Storkøbenhavn. - Byggeafdelingen -
Administrationsorganisationen Lejerbo - De blå mænd - Brøndby Kommune."

Formandens beretning blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 4. Afdelingernes beretning:

Afdeling 90-0, Gildhøj

Asmus Sørensen orienterede om følgende:

"Beretning for afdeling 90, Gildhøj.

- **Velkommen** til afdelingsmødet, velkommen til en ny historie om årets gang i Gildhøj. Velkommen
til gæsterne og jer beboere nye som gamle ansigter.
- **I løbet** af året har afdelingen fået 6 ny beboere, det er det største antal i de senere år.
- **Afdelings** regnskab viser et overskud på 20.000kr. I år bliver regnskab samt budget fremlagt af
Steen.
- **Det længe** ventede regnskab over tilbagebetaling vedr. Indvendig råderet køkken/bad indtil januar
2016 skete her i 2017, lidt forsinket og en del rodet, nogle beboere havde fået at vide de skulle
have kr. tilbage andre ikke, nogle fik et regnskab andre ikke.
- **Skoven** er altid en snak værd, i foråret var snakken at græsset var for højt, træerne høje osv. osv.
i løbet af året fik de blå styr på græsset, de afprøvede en græsslåmaskine og købte en senere,
rødderne blev fjernet, tilbage er stadig træerne og så hvad der skal ske med skoven, skal den
bare holdes pæn så den er fin som parkeringsplads.
- **Der er kommet** nye kanter omkring legepladsen, de bliver her til foråret skruet sammen og får
runde kanter, Ch-stenene på indkørsel side er rettet op, dør og vindue på forsiden er blevet malet,

vandnæserne (træ), er blevet udskiftet med en alu liste, nogle steder har der vist sig et pænt mellem rum mellem vindue og mursten, det er lavet hvis ikke sker det her til foråret. Ligeledes er der skiftet låse på hoveddøren samt lås påsat på altandør, de blå fandt pengene så det blev uden husleje-forhøjelse. Udskiftningen af hækkene mellem haverne, er påbegyndt, der er noget 25 haver, lidt mindre end forventet, da der skete en faktisk misforståelse, næste udskiftning sker som aftalt i 2020/2021.

- **Afdelingen fik en pergola**, der blev indviet på den samlede petanque og Sankt hans aften hygge dag, en sommerfest blev det også til, samt tænding af juletræ. Desuden en tur med lejerforening/afdeling, men dette fortæller Jano-Ole mere om under lejerforenings regnskab.
- **Blandet landhandel** Afdelingen har fået ordnet rotte spærrende og ordnet dem som var i stykker, men vi har stadig problemer med overflade rotter, så endnu en gang vil jeg bede om at man ikke smider mad og andet ud det hjælper ikke kun fuglene og missekattene men også rotter. Der vil blive lavet et forsøg eller det er i gang med nogle andre spærre oppe ved taget i stedet for plastik. Tagrenderne er rensat og eftersat, desværre her sidst på året er der i to boliger opstået skimmel/fugt, der afventes nærmere undersøgelse. Afdelingen har fået lavet en rapport omkring tilstanden omkring døre/vinduer, tagene (ikke udluftning) samt murfugerne, den er endnu ikke dukket op, men fugerne skal vi nok være opmærksom på. Der er skiftet lidt ud hos de blå M/K, Michael stoppede i sommers og Line er startet op, så nu håber vi der falder ro på i gruppen, Kennie vores elev mente at være færdig her i foråret men det bliver sensommer men mere om det.
- **Regeringen ville have** at den almene sektor skulle spare nogle kr. det galt også Lejerbo og dens organisation altså også her i Brøndby. Der skulle lægges en budgetstrategi som skulle være helt på plads i 2020, det budget som er fremlagt er første led i planen, fremad skal der tænkes langsigtet ved budgetlægning. Der er Organisationen som står som fadder og har ansvaret for at afdelingerne lever op til de fremsatte krav. Ligeledes deltager Ob i afdelingstjek og budgetmøder.
- **Det store Lejerbo** og andre afdelinger ve og vel, Landsformanden er stoppet så der skal vælges en ny til maj, indtil videre har to boligorganisationer forladt Lejerbo, henholdsvis København og Kolding med samlet ca. 6.000 lejere, i Forvaltningen er Rebecca stoppet som forretningsfører, i stedet for har Esben Nielsen, ligeledes har driftsleder Martin H. forladt forvaltningen, indtil videre har Steen overtaget og har været med i budgettet. Dammene kæmper stadig videre med deres renovering og Lunden holder stadig stand nede i stranden.
- **Det var lidt af indholdet af året 2017 i Gildhøj.**
Tak til jer beboere, tak til Poul Erik og Brian for nogle hyggelige møder, Steen må sige tak for godt samarbejde inde i forvaltningen, til de blå også tak for lidt spænding håber vi nu får ro på og tak til bestyrelsen for nogle spændene møder en gang imellem 😊 slut.”

Afdeling 94-0, Dammene

Carlo takkede for Poul Eriks fine gennemgang af året der er gået i afdeling 094-0, og tilføjede følgende: Der var 71 lejermål repræsenteret på afdelingsmødet og det var et godt positivt møde. Afdelingsmødet pålagde afdelingsbestyrelsen at undersøge muligheden for ny administrator samt en vedtagelse af råderetskatalog for Dammene.

Der blev valgt to nye medlemmer Charles og Andy, som bestyrelsen glæder sig til at arbejde sammen med. Bent blev ikke valgt ind, hvilket bestyrelsen beklagede meget grundet hans store engagement i bestyrelsen igennem mange år.

Afd. 157-0, Lunden

Brian Taudahl Børgesen orienterede om følgende:

1. Vi er i gang med træfældning, og penge er langt til siden til nye, da træerne i Lunden er syge.
2. Vi skal i 2018 i gang med nedgravning af affaldsøer for kommende affaldssortering.
3. Der var mødt 41 lejermål ud af 309 lejermål til afdelingsmødet.
4. Vores ansøgning om at bruge midler fra reguleringskonto til forbedringsarbejder i Lunden, gik ikke som planlagt. Vi fik lov at bruge 7.480.000 kr. på døre og 790.000 kr. på boldbane, resten af beløbet på 26.299.000 kr. er brugt på at nedbringe u støttede lånebehov.
5. Vi har haft en undersøgelse af badeværelse i gang. Men den første overslagspris var lige i overkanten (83.000.000 kr.) altså 268.508 pr. badeværelse. Lige i overkanten. Vi arbejder videre på sagen i samarbejde med Steen Rossing for en løsning med evt. en prøvestreng for reel pris. Da badeværelser er i dårlig stand. Vi har problemer med rør og kloakker. Man undlod at skifte vandrør og kloak til badeværelser under renovering.
6. Vi har problemer med alger på blokke. Men jeg har erfaret via John Frimann, der er 20 års garanti på facader. Steen og Lejerbo Byg er i gang med, at undersøge dette.
7. Årets resultat blev et overskud på kr. 3.061.635, der er anvendt til afvikling af underfinansiering på forbedringsarbejder og/eller anskaffelsessum, samt overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Resultatet kommer som følge af store besparelser i forhold til budget på ydelse vedrørende lån til bygningsrenovering samt, større renteindtægter og indtægt fra opgørelse af konto i Nykredit.
8. Vi har en flytte procent på 8,85 tager vi interne og dødsbo ud af er flytte procent kun på 4,2 %.
9. Budget 18/19 er vil der blive en huslejestigning på 1,59 % for familieboliger og 1,17 % for ældreboliger.
10. Der vil blive etableret p-vagt ordning i Lunden fra 12. marts 2018.
11. Der har desværre været en del rod med, at få det rigtige regnskab frem til den enkelte lejer. Det er efter lang tid og mange regnskaber løst. Sidste og rigtige regnskab kom i december. Men lejerne er ikke tilfredse endnu, så der er aftalt møde med en enkelt lejer, Annette Holten og jeg i Lejerbo.
12. Der har været stor udskiftning i personalet i 2017, vi har været helt nede på kun og være varmemester Helle, så vi måtte låne af afdeling 90 og 94. Og den sidste mand vi fik 1. februar 2018 holdte kun i 14. dage. Så vi mangler en mand igen, og denne gang skal vi have en på 35-40 år og ikke 20 år.
13. Vi skal i Lunden have lagt Wao fiber ind til hver lejer, dette skulle være færdig senest 1. april 2019, hermed den første afdeling i Stranden med denne løsning. Men det har ikke været uden kamp.
14. Så har vi fået malet selskabslokaler, som Jørn passer. Han er med i her i dag for første gang.

Formanden i afdeling 157-0 takkede for et godt samarbejde i afdelingsbestyrelsen samt organisationen.

Afd. 818-0 Æbleblomsten

Arly orienterede om følgende:

I 2017 kom der en ny bestyrelse, som siden har arbejdet for at samle Æbleblomsten. På fællesmøderne i afdelingen deltager 20 ud af 26 beboere, hvilket anses for rigtig fint. Der er kommet 4 nye lejere i løbet af året og gennemsnitsalderen er sænket lidt med de nye beboere, hvilket er glædeligt.

Byggefejl bruges der fortsat mange penge på. Der har været store problemer med genveksanlægget, men nu kører det, hvilket beboerne sætter stor pris på.

Saltningen i Æbleblomsten er ikke tilfredsstillende, der var en opfordring fra Arly til at der kigges på saltningen. Helle Borel varmemester i Lunden har undersøgt mulighederne for saltning, som vil blive gennemgået sammen med Brian i afdeling 157-0.

Økonomien har bestyrelsen kigget meget på, da der er en høj kvadratmeterpris og det kan være svært at få nye lejere. Der kigges jævnligt på hvor der kan spares. Beboerne passer selv de grønne områder og gør rent i bebyggelsen.

Greve kommune har været forbi med 20 mand stor delegation og se huset og hvordan det drives. De var meget begejstrede for måden huset passes på og et positivt byggeri, men bemærkede det høje huslejeniveau.

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

Esben orienterede kort fra det udsendte materiale.

Regnskab og budget blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 6. Indkomne forslag - skulle være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde senest den 13. februar 201

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 7. Valg til organisationsbestyrelsen

a) Valg af næstformand og suppleant - på valg er:

Næstformand Asmus W. Sørensen ønskede ikke at stille som næstformand. Som næstformand blev i stedet Brian T. Børgesen valgt for 2 år og som personlig suppleant blev Birthe Ketterle valgt for 2 år.

b) Som bestyrelsesmedlem i stedet for Brian T. Børgesen, blev Asmus W. Sørensen valgt for 1 år og personlig suppleant for Asmus, Karna Kongslev modtog genvalg.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Poul Erik Traulsen (formand)

Brian T. Børgesen (næstformand)

Asmus W. Sørensen

Gunnar Sørensen

Franz Hansen

Suppleanterne er Carlo Torian (personlig suppleant for Poul Erik), Birte Ketterle (personlig suppleant for Brian) og Karna Kongslev (personlig suppleant for Asmus)

Ad 8. Valg af revisor

Ernst & Young P/S blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Der var spørgsmål til elektroniske boligtilbud.

Arly spurgte til afdelingernes forsikringer, om selvriskoen kunne nedsættes? Gunnar svarede i kraft af sin post som formand for forsikringsudvalget, at der arbejdes på et nyt udbud, som gerne skulle komme i juli 2018. Det nye udbud bliver sendt ud med ønske om kr. 10.000 eller 15.000 i selvrisiko, og de tilbud

som måtte komme, vil blive vurderet af forsikringsudvalget. Gunnar supplerede med, at der i nogle organisationer praktiseres med, at afdelingerne kan der søge om tilskud til dækning af selvrisici.

I januar 2019 skulle Lejerbo gerne have nye forsikringer på plads. Asmus støttede op omkring synspunktet, med at selvrisikoen er høj for mindre afdelinger og vil se frem til en lavere selvrisiko.

Gunnar takkede for god ro og orden.

Formanden takkede ligeledes for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: 5-3-18

Poul Erik Traulsen

Formand Poul Erik Traulsen

Dato: 01.03.2018

Gunnar Sørensen

Dirigent Gunnar Sørensen