

**Deltagere:** Repræsentantskabsmedlemmerne Flemming Vang Jensen, Karna Kongslev Heidi S. Schmidt, Helle Knudstrup, Jørn Gram og Jens Holm Møller.

Bestyrelsesmedlemmerne Poul Erik Traulsen, Brian Taudahl Børgesen, Gunnar Bernhard Sørensen, Asmus Walther Sørensen og Franz Hansen samt Suppleanterne Birthe Ketterle, Jan-Ole Johannessen og Michael Skjalm.

Fra Administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Amma V. Knudsen (ref.)

**Afbud:** Michael Clifford Jacobsen og Verner Pedersen, Erik Petersen, Arly Gøth og Lisa Munk

## REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE

### torsdag den 27. februar 2020

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	1
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	2
2.1.	Formandens årsberetning	2
2.2.	Afdelingernes beretning	3
2.2.1.	Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj	3
2.2.2.	Orientering fra afdeling 094-0 Dammene	4
2.2.3.	Orientering fra afdeling 157-0 Lunden	4
2.2.4.	Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten	4
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	5
4)	Behandling af indkomne forslag	5
5)	Godkendelse om ændring af normalvedtægter	5
6)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	7
6.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	7
6.2.	Valg til organisationsbestyrelsen:	8
7)	Valg af revisor	8
8)	Eventuelt	9

#### 1) Valg af dirigent

Formanden bød velkommen

Gunnar blev valgt til dirigent og startede med at konstatere, at mødet var indkaldt med lovligt varsel og dermed var beslutningsdygtigt, herunder at der var mere end 2/3 af repræsentantskabet mødet, således at punkt 5 kunne behandles på mødet.

## 2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

### 2.1. Formandens årsberetning

Årsregnskab for 2018 – 2019. viser et overskud på t.kr. 68.Overskuddet er overført til arbejdskapitalen. Årsregnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen den 27. februar 2020.

Regnskabet for afdelingerne for 1. oktober 2018. – 30. september 2019 viser et overskud for 4 afdelinger.

Afdeling 90 Gildhøj har kr.323,811,00 i overskud,  
Afdeling 94 Dammene har kr.223,769,00 i overskud  
Afdeling 157 Lunden har kr. 5,072,00 i overskud,  
Afdeling 818 Æbleblomsten har 92,225,00 i overskud.

Huslejen i Lejerbo Brøndbys afdelinger vil pr. 1. oktober 2020 vil være følgende: afdeling 90 Gildhøj – kr.815,90 m2/år ændring 1,87 %, afdeling 94 Dammene - kr.1070,00 m2/år uændret, afdeling 157 Lunden – kr. 868,57 m2/år ændret 1,80% afdeling 818 Æbleblomsten – kr.1355,42 m/år 1,09.

Fraflytningsstatistik for de 4 afdelinger for 2019 viser en fraflytningsprocent på 6,85 % og sidste år var den 4,68% så det ser godt ud.

Landsgennemsnit for Lejerbo ligger på 10,61%, så vi har stadig et flot gennemsnit

Udlejningssituationen er generelt god.

Der bliver udsendt ca. 25 tilbud til ansøger generelt i en runde.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2019.

Lunden har indgået en aftale med Brøndby Kommune om en 1-værelses bolig til unge mennesker som skal starte med at bo alene,

#### **Driftsfælleskab i Lejerbo Brøndby**

Der er i foråret 2019 etableret et driftsfælleskab i hele Lejerbo Brøndby, bestående af 1 varmemester Helle

5 ejendomsfunktionærer.

Varmemester Helle er i Lunden sammen 1. førstemand Jens og 2 ejendomsfunktionærer Alfred og Jens Christian

Gildhøj har Henrik og Dammene har Flemming

Men de hjælper i alle afdelinger ved sygdom og ferie. Der bliver løbende evaluering.

#### **Boligsocial medarbejder**

Skal vi forlænge ansættelsen af Susanne, hun har på nuværende 10 timer om ugen Hvis vi forlænger nu, bliver det permanent.

Susanne har haft følgende opgaver: 4 bolig byt - 36 Boligstøtte - 7 hjælpemiddel

Samt hjælpe dem der har mistet en ægtefælle

Prøver at starte en gruppe med madspild.

#### **Rotter**

Vi har mange rotter i alle afdelinger, og der har været afholdt et møde med Rottefænger og Asmus og Søren deltog.

Vi henstiller til, man ikke fodrer fuglene, da rotterne også spiser deres mad.

### **Styringsdialogmøde**

Vi har haft en styringsdialog med Brøndby Kommune i 2020, hvor vi drøftede kriterier for udlejning af boligerne, bl.a. fleksibel udlejning.

Vi talte om samarbejdet mellem Brøndby Kommune og Lejerbo Brøndby, som vi mener er god.

Vi talte om at genindføre et boligudvalg, men det afviste Borgmesteren.

Derefter gennemgik vi afdelingerne, men der var kun gode ting at sige.

Brøndby Kommune havde ikke bemærkninger til regnskabet.

### **Arbejdsmarkeds Feriefond**

Vi har fået et tilbud fra Lejerbo, angående sommerferie for de familier der er mindre bemidlede, blandt vores beboere. Vi takker nej. Vores beboerrådgiver har direkte kontakt med Feriefonden og derfor ingen interesse.

### **BIB**

BIB har haft repræsentantskabsmøde og der har vi arbejdet på en boligpolitik i Brøndby Kommune. Vi regner med at få et møde med Borgmesteren angående opskrivning og ventelister.

Kassebeholdning pr. 31 december 2019 er: 70.000,00

Følgende er blevet valgt til bestyrelsen:

Formand Michael Buch Barnes

Kasserer Brian Børgesen

Sekretær Alexander Skjøth

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

## **Repræsentantskabets godkendte formandens årsberetning.**

### **2.2. Afdelingernes beretning**

**Repræsentanter for hver afdeling fremlægger en mundtlig orientering på mødet.**

#### **2.2.1. Orientering fra afdeling 090-0 Gildhøj**

##### **Kommentarer fra Administrationen:**

Det primære fokus er for nuværende på rottebekæmpelsen i afdeling. Der vil blive lavet en opfølgning med håndværkeren, som varetager dette arbejde i næste uge.

Fra uge 9 forventes renovering af indkørslerne til stikvejene ind til afdelingen at påbegynde.

##### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Afdelingens 60 år's fødselsdag blev fejret med fest for alle beboere i afdelingen. Det var festligt og en rigtig god aften. Asmus er gået af som formand og der er kommet en ny formand i afdelingen Jan-Ole Johannesen.

**Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.2. Orientering fra afdeling 094-0 Dammene

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Afhjælpning af fejl og mangler efter helhedsplanen pågår. Der arbejdes på en plan for udredning af problematikken vedrørende genvejsanlæggene i boligerne, som har skabt op til flere problematikker. Vi forventer at have en plan for, hvorledes der kan rettes op på disse problematikker senest i uge 10, hvorefter arbejdet for udbedring straks vil igangsættes.

Sideløbende er vi i færd med, i samarbejde med afdelingsformanden samt Poul Børling (beboerkoordinator), at finde løsninger samt priser for renovering af kloakstikledninger til boligerne samt renovering af vejene i afdelingen, eftersom begge dele er noget trængende.

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der har været udskiftning i bestyrelsen og på afdelingsmødet blev der valgt ny formand Michael Skjalm. Råderetskatalog blev ikke godkendt til afdelingsmødet. Afdelingen kigger på deres tv-løsning fra Stofa og TDC og man kigger på opsigelsesfrister og får det undersøgt hos en advokat.

Afdelingen havde arrangeret en vellykket fastelavnsfest for beboerne.

#### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.3. Orientering fra afdeling 157-0 Lunden

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Siden sidste år er affaldsøerne blevet færdige og er blevet taget i brug. I forbindelse med etablering af affaldsøerne, fik vi ryddet området mod banen, og der indsættes nu kræfter på at få foretaget opretning heraf. Dette vil pågå i løbet af det kommende års tid.

Alle kælderdørene i afdelingen er udskiftet, og på nuværende tidspunkt arbejdes der på udskiftning af indvendige døre samt altandørene i alle afdelingens boliger. Rådgiver aftalen er indgået.

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Facaderne bliver grønne om vinteren, hvorfor der arbejdes på en mere holdbar løsning. Reguleringskontoen er snart brugt. Der er fældet nogle syge træer og afdelingen er i gang med at få LED lys i samarbejde med Grøn Industri.

#### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 2.2.4. Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten

#### **Kommentarer fra Administrationen:**

Der har i nogen tid været arbejdet på registrering af solcelleanlægget i afdelingen, efter vi forgæves havde ventet hele sensommeren/efteråret på en tilbagemelding fra Energistyrelsen, fandt vi ud af at vedkommende, som havde opstartet processen for registrering, ikke længere var ansat hos energistyrelsen. Vi har nu fået hul igennem til en ny, som har fået tilsendt fyldestgørende dokumentation for registrering af solcelleanlægget. Vi forventer en tilbagemelding fra vedkommende snarest.

#### **Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:**

Der var ingen fremmødt fra afdelingen, men Brian orienterede om at budgettet ikke blev godkendt på afdelingsmødet. Afdelingen ønskede ikke at godkende en huslejestigning på 1,09 %. Budgettvisten er nu sendt til behandling hos Brøndby Kommune.

#### **Orienteringen blev taget til efterretning.**

### 3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 8,3 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,7 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr. Årets resultat er et overskud på tkr. 68, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,9 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 17,2 mio. kr. hvoraf den bundne del udgør 13,7 mio. kr. og der er disponeret tkr. 200 som tilskud til afdelingerne. Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 12,1 mio. kr. og der foreligger ingen tilsagn herfra.

Budgettet viser en balance på 6,3 mio. kr. Der bidrages til arbejdskapital og dispositionsfond i budgettet.

I tillæg hertil har vi anført følgende modifikationer og/eller fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingerne under boligorganisationen Lejerbo, Brøndby:

Afdeling 090-0, Gildhøj

"Vi gør opmærksom på, at afdelingen ifølge langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser i 2019/2020 og i 2021/2022 ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

**Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.**

### 4) Behandling af indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag forinden mødet.

### 5) Godkendelse om ændring af normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.

- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p><b>§ 7.</b> Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.</p> <p><b>§ 14.</b> Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder,</p>	<p><b>§ 4 a.</b> Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p><b>§ 7.</b> Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p> <p><b>§ 8.</b> Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.</p> <p><b>§ 14.</b> Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6</p>

efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. **Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.**

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

*Stk. 4.* Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. **Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.**

**§ 16.** Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

*Stk. 2.* Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

*Stk. 3.* Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

## Repræsentantskabet godkendte ændringen i normalvedtægterne.

### 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

#### 6.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 26. februar 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Brøndby og de tilknyttede afdelinger 090-0 Gildhøj, 094-0 Dammene, 157-0 Lundene og 818-0 Æbleblomsten af følgende medlemmer:

Poul Erik Traulsen	Formand	Valgt af beboerne indtil 2021
Brian T. Børgesen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.

Asmus W. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2020
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Michael Skjalm	Personlig suppleant for Poul Erik Traulsen	Valgt af beboerne indtil 2020
Birte Ketterle	Personlig suppleant for Brian T. Børgesen	Valgt af beboerne indtil 2020
Jan-Ole Johannessen	Personlig suppleant for Asmus W. Sørensen	Valgt af beboerne indtil 2020

## 6.2. Valg til organisationsbestyrelsen:

Der har tidligere været valg til formand og næstformand i henholdsvis lige år og ulige år. Dette er ved en fejl blev ændret i 2014. Repræsentantskabet godkendte enstemmigt at få dette bragt i orden på dette års møde.

Poul Erik Traulsen var dermed på valg, men ønskede ikke at genopstille som formand.

- Asmus W. Sørensen, Bestyrelsesmedlem – ønskede ikke genvalg
- Brian T Børgesen, Næstformand – modtog genvalg
- Birthe Ketterle, Personlig suppleant for Brian T. Børgesen ønskede genvalg
- Jan-Ole Johannessen, Personlig suppleant for Asmus W. Sørensen ønskede genvalg
- Michael Skjalm, Personlig suppleant for Poul Erik Traulsen ønskede genvalg

**Det indstilles, at repræsentantskabet foretog valg af:**

- Formand for 2 år
- Næstformand for 1 år
- Et bestyrelsesmedlem for 2 år
- Personlige suppleanter

Valghandlingen blev gennemført og repræsentantskabet kunne herefter konstatere følgende:

**Bestyrelsen består herefter af:**

Brian T. Børgesen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Jan-Ole Johannessen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Michael Skjalm	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Gunnar B. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Lejerbos HB indtil 2021.
Flemming Vang Jensen	Personlig suppleant	for Jan-Ole Johannessen
Birte Ketterle	Personlig suppleant	for Brian T. Børgesen
Helle Knudstrup	Personlig suppleant	for Michael Skjalm

## 7) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved senest repræsentantskabsmøde.

**Repræsentantskabet genvalgte Ernest & Young P/S.**



## 8) Eventuelt

Under eventuelt blev der holdt afskedstaler fra den afgangende formand Poul Erik Traulsen samt bestyrelsesmedlem Asmus W. Sørensen. Derudover holdt Brian T. Børgesen, Franz Hansen, Gunnar B. Sørensen og Jeannette M. Larsen tale for de afgangende bestyrelsesmedlemmer, hvor der blev delt store roser ud for deres altid konstruktive samarbejde med den øvrige bestyrelse, hovedbestyrelse, kommune og administration.

Mødet hævet.

Dato:        /        2020

Dato:        /        2020

---

Formand, Poul Erik Traulsen

---

Dirigent, Gunner Sørensen