

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmeme: Poul Erik Traulsen, Asmus Walther Sørensen, Brian Taudahl Børgesen Gunnar Sørensen og Franz Hansen. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmeme Karna Kongslev afd. 090-0, Jan-Ole Johannessen afd. 090-0, Flemming Vang Jensen afd. 090-0, Charles Ørntoft afd. 094-0, Michael Jakobsen 094-0, Michael Skjalm afd. 094-0, Birthe Ketterle afd. 157-0, Verner Pedersen afd. 157-0, Jørn Gramm afd. 157-0, Nina Pilgaard afd. 818-0, Jens Holm Møller afd. 818-0 og Arly Gøth afd. 818-0. Fra administrationen deltog souschef Jeannette M. Larsen, bygge- og udviklingschef Gerti Axelsen og Signe Lau Larsen (ref.)

Afbud: Carlo Torian afd. 094-0.

Fraværende: Erik Petersen afd. 818-0, i stedet deltog Nina Pilgaard afd. 818-0.

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDE 26. FEBRUAR 2019

Dagsorden:

1)	Valg af dirigent	99
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	99
2.1.	Formandens årsberetning	99
2.2.	Afdelingemes beretning	101
2.2.1.	Orientering fra afdeling 90-0 Gildhøj	101
2.2.2.	Orientering fra afdeling 94-0 Dammene	101
2.2.3.	Orientering fra afdeling 157-0 Lundene	101
2.2.4.	Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten	102
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	103
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)	103
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	103
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	103
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	104
6)	Valg af revisor	104
7)	Eventuelt	104

1) Valg af dirigent

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

Gunnar blev valgt til dirigent og startede med at konstatere, at mødet var indkaldt med lovlig varsel og dermed var beslutningsdygtigt.

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

2.1. Godkendelse af formandens årsberetning

Formanden fremlagde årsberetningen mundtligt på mødet. Han gennemgik kort regnskabet for 2017/2018, hvor overskuddet går til arbejdskapitalen. Regnskabet for afdelingeme for oktober 2017 – september 2018 viser et overskud for afdelingeme 090-0, Gildhøj på 136.940 kr., 157-0, Lunden, på 864.261 kr. og 818-0, Æbleblomsten på 49.341 kr. Afdeling 094-0, Dammene, har et underskud på 282.040 kr. Huslejen i Gildhøj stiger. Dammene er uændret af hensyn til den store stigning vedrørende renoveringer. Huslejen vil derfor blive reguleret senere. Æbleblomsten er uændret og Lunden har også fået en stigning.

Fraflytninger er der ikke mange af. Der er i gennemsnit 4,68 % fraflytninger i Brøndby, hvor formanden konstaterede, at det er et flot gennemsnit.

I forhold til udlejningen, så går det generelt også godt, hvor der bliver udsendt ca. 25 tilbud til ansøgere generelt i en runde. Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i 2018.

Der er kommet en ny driftschef, Søren Vindbæk Jensen. Han blev ansat i 2018 og der udtrykkes stor tilfredshed med Søren's arbejde. Der er også kommet en ny landsformand, Gunnar Sørensen. I Lejerbo Brøndby er der følgende blå mænd: afdeling 090-0, Gildhøj, og 094-0, Dammene. En varmemester Kim og tre blå mænd, Dennis, Line og Kenni. I afdeling 157-0 har de en varmemester, Helle og tre blå mænd, Jimmi, Henrik og Alfred.

Der har været afholdt 60 års fødselsdag og der er mere fest i vente, idet Gildhøj fylder 60 år i september, Lejerbo fylder 75 år, hvor alle er inviteret til stor lagkage og kaffe og Brøndby Boligselskab bliver 75 år i oktober.

Udbud for forsikring, hvor Tryk kom med det bedste tilbud, der indebærer at præmien fra 1. januar 2019 reduceres med 6 mio.kr., selvrisiko nedsættes fra 25.000 kr. til 10.000 kr. pr. enkeltskade, som har en anslået værdi på 6. mio. kr. alle får dækning af skjulte rørskader, som har en anslået værdi af 3. mio. kr. i alt 15 millioner. Dertil kommer, at det er aftalt, at vi de næste 8 år får en årlig bonus på 5 %, som normalt udredes af Trygfonden.

Der opleves store problemer med rotter, især i Gildhøj. De er på sagen og er i kontakt både med kommunen og med rottefængereren. Der henstilles til, at man ikke fodrer fugle, da rotter også spiser deres mad.

Der har været afholdt styringsdialog med Brøndby Kommune i 2019, hvor der blev drøftet kriterier for udlejning af boligerne, blandt andet fleksibel udlejning. Brøndby Boligselskab og Lejerbo Brøndby arbejder på fælles opskrivning i form af en fælles venteliste i samarbejde med Lejerbo administration. BAP og PAB har allerede fælles opskrivning.

Arbejdsmarkeds feriefond har kontaktet Lejerbo med hensyn til at lade lejere komme på ferie, men de ønsker at organisationen skal betale for administrationen. Lejerbo Brøndby har imidlertid en beboerrådgiver, som har direkte kontakt til Feriefonden. Organisationens har derfor valgt at takke nej til tilbuddet fra Lejerbo.

Omkring forslaget til et servicecenter, fortalte formanden, at man er skeptiske omkring hvorvidt dette kan fungere, idet beboerne ønsker at have kontakt med varmemestrene og organisationen er ikke sikker på, at der er fortjeneste ved dette. Derfor har organisationen sagt nej tak til Lejers forslag.

BIB har haft repræsentantskabsmøde og der har organisationen arbejdet på en boligpolitik i Brøndby Kommune, hvor de regner med at få et møde med borgmesteren angående opskrivning og ventelister. Der er kommet en ny bestyrelse og formanden tror på, at de nye bestyrelsesmedlemmer vil være mere aktive.

Der var et spørgsmål til dette, hvor der blev spurgt, om det kan passe, at såfremt man står på den eksterne venteliste, så får man kun en bolig, hvis der ikke er en på den interne venteliste. Formanden bekræftede dette og tilføjede, at det er det, organisationen forsøger at få lavet om på.

Repræsentantskabets godkendte herefter beretningen.

2.2. Orientering fra afdelingerne

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde en mundtligt orientering på mødet.

2.2.1. Orientering fra afdeling 90-0 Gildhøj

Kommentarer fra Administrationen:

Følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Rotteproblemer. Kommunens rottefænger og ejendomsfunktionærerne er ved, at have lokaliseret rotterne og er i færd med bekæmpelse heraf. Der er blevet udarbejdet en kort- og langsigtet plan for forebyggelse her i mod i samarbejde med rottefænger. Tiltag indeholdt i den kortsigtede plan er ved, at blive iværksat.

Kommentarer fra formanden: Afdelingen lider af et rotteproblem og man arbejder derfor med problemet og bruger en masse energi på dette. I starten af marts starter afdelingen med nogle småting. Det hele bunder i økonomi, hvor den ser bedre ud i 2019/20. Kommunen og rottefængereren er inde over problemet og Flemming og Asmus gør deres for at hjælpe varmemesteren.

2.2.2. Orientering fra afdeling 94-0 Dammene

Kommentarer fra Administrationen:

Følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Olieudskiller. Der skal installeres en olieudskiller ved "materialegården". Undersøgelse og prisindhentning er igangsat. Det forventes sat til udførsel senest april måned.
- Asfaltarbejder er udskudt og tages op på ny, når byggesagen er afsluttet.
- Byggesagen. Der går en del tid med håndtering af henvendelser vedr. byggesagen.
- Nedpakning af ejendomskontoret, eftersom det står for renovering nu.
- Det forventes at renoveringssagen afsluttes i efteråret 2019.

Kommentarer fra formanden: Poul Erik orienterede om, at i forhold til byggesagen, så holder de indtil videre planen. Planen er at være færdige 1/9. De har for ganske nyligt fået en afdelingsbestyrelse og bestyrelsen er i gang med at konstituere sig. De vil gerne være mere gennemsigtige for lejernes skyld. Afdelingen har også problemer med rotter.

2.2.3. Orientering fra afdeling 157-0 Lundene

Kommentarer fra Administrationen:

Følgende tiltag/projekter, som vi er i gang med at realisere:

- Implementering af fibernet fra Waoo.
- Gennemgang/tjek af alle fyrrum.
- Gennemgang alle boligblokke – murværk for "huller – rottebekæmpelse.
- Oprydning cykelrum/barnevognsrum.
- Udsiftning kælderløber.
- Skraldeøer
- Afprøver lukning af skakte – 2 blokke – 42 lejermål.
- Vi er i gang med at "opdatere" containergården. Med henblik på at gøre det mere synligt, hvor man kommer af med det forskellige storskrald.

Projekter i Byg:

- Ombygning af eksisterende erhvervslejemål til 3 ældrevenlige boliger.
 - Organisationen har godkendt projektet på organisationsmøde 16.12.2016.
 - Der er siden da sket en del udskiftninger både i kommunen og Lejerbo.
 - Kommunen er ikke bekendt med sagen.
 - Bygge- og udviklingsafdelingen har startet sagen på ny.
- Naeema Kamal er Tovholder på opgaven fra Lejerbo.

Kommentarer fra formanden: Afdelingen har ligeledes rotter, hvorfor man er i gang med at lukke skakterne og få nedgravet disse i løbet af 2019.

Afdelingen er også i gang med at få lagt fibernet.

Der kommer nye kælder- og stuedøre.

Der er blevet lavet ny boldbane i kunstgræs, hvor der har været lidt problemer i forhold til folk udefra, som har benyttet denne. Derfor har man valgt at indhegne den nye boldbane.

2.2.4. Orientering fra afdeling 818-0 Æbleblomsten

Kommentarer fra Administrationen:

Driften er forløbet uden større udfordringer og der har ikke været gennemført projekter eller andre tiltag, udover mindre service af beboerne.

Kommentarer fra formanden: De er et seniorbofællesskab og er glade for det. De har haft Greve Kommune på besøg med arkitekter og folk fra ældresagen, som var meget begejstrede over afdelingen. Det samme var Brøndby borgmester.

Der er stadig folk, der søger om at komme ind, hvor ventelisten ligger på omkring 20 personer.

Afdelingen har modtaget 11.000 kr. til at få mangler på huset ændret. Afdelingen lider stadig af byggefejl.

Afdelingen har været meget præget af støj fra knallerter og samlinger på parkeringspladsen. Nogle af beboerne har været ude og tale med dem og der har været kontakt til politiet, hvilket ikke har hjulpet på problemet.

Afdelingen har selv passet deres grønne område og det har de været meget glade for og det er nødvendigt, for hvis de ikke selv gør det, vil det resultere i en huslejestigning. Det er dejligt, fordi de derved kommer hinanden nærmere ved, men også krævende. Derfor er de meget opmærksomme på, at nye lejere, skal kunne klare dette.

Gerti Axelsen gav et overblik over byggesagen i Dammene:

Status byggesag – fremdrift og tidsplan: På nuværende tidspunkt arbejder man på de sidste tre stokke – 13, 3 og 2 - og arbejdet forventes at være færdigt i slutningen af august 2019. Der er sket slid og skader på veje og anlæg, og derfor skal der ryddes op i området og udbedres i forhold til vejene.

Økonomi – byggesagen og LBF: Byggesagens samlede økonomi er 253.497.353 kr. Der er overskridelser på 10,5 mio., og verserende tvister i byggesagen mellem AHC og bygherre udgør en anslået risiko på en samlet overskridelse på op til ca. 34 mio. Siden konfliktens start har LBF været varslet og inddraget i en mulig løsning på finansiering af denne overskridelse. Der kommer et administrativt efterspil på alt dette.

Fejl og mangler: I forhold til fejl og mangler kan det konstateres, at kvaliteten er blevet bedre og omfanget af fejl og mangler er blevet reduceret. Alligevel tilbageholdes der ca. 4,2 mio ex. moms for fejl og mangler.

Syn og skøn – omfang og proces: Der er udmeldt syn og skøn på kritiske arbejder i de første etapers mange stokke.

Det går mest på vådrumsmembraner og radonsikring og fuger/murepap ved sokkel/gulv.

Syn og skønstemaerne er fastlagt. Omkring 10 lejligheder er udvalgt til besigtigelse.

Der varsles adgang til disse lejemål.

Såfremt AHC udbedrer med dokumentation for dette udgår temaerne af syn og skønsagen.

Opmandsaftale – teknisk og juridisk: Byggesagen har et akkumuleret krav fra AHC på ekstraarbejder på samlet omkring 21,3 mio. Heraf er der godkendt ca. 6,5 mio. og yderligere 1,8 mio. er indstillet til godkendelse.

Øvrige krav sendes til Opmand, dvs. en uvildig part, der kan 'dømme' i sagen på det foreliggende grundlag. Der er udpeget to opmænd – i enighed mellem parterne – en til at vurdere krav af teknisk karakter – og en til at vurdere krav af juridisk karakter.

De juridiske tvister kan henføres til arbejder og aftaler nedfældet i kontrakterne i hhv. hovedaftalen og allonge 1.

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

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 8,4 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 4,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 2,4 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 117, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,7 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr. og der er disponeret tkr. 76 som tilskud til afdelingene.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 11 mio. kr., hvoraf 1,1 mio. kr. er disponeret til realisering af helhedsplanen i Dammene.

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af såvel regnskab som budgetforslag fra alle afdelinger.

Repræsentantskabet godkendte boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag (ingen modtaget)

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 27. februar 2018 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 2019
Brian T. Børgesen	Næstformand	Valgt af beboerne indtil 2020
Asmus W. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt af beboerne indtil 2019
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Hovedbestyrelse indtil 2020.

Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Udpeget af Brøndby Kommune indtil 2022
Carlo Torian	Personlig suppleant for	Poul Erik Traulsen
Birte Ketterle	Personlig suppleant for	Brian T. Børgesen
Kama Kongslev	Personlig suppleant for	Asmus W. Sørensen

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er:

- Poul Erik Traulsen, Formand - genvalgt
- Asmus W. Sørensen, Bestyrelsesmedlem - genvalgt
- Carlo Torian, Personlig suppleant for Poul Erik Traulsen
 - Michael Skjalm indstilles af bestyrelsen som personlig suppleant for Poul Erik Traulsen. Michael Skjalm blev valgt.
- Kama Kongslev, Personlig suppleant for Asmus W. Sørensen
 - Jan-Ole Johannessen indstilles af bestyrelsen som personlig suppleant for Asmus W. Sørensen. Jan-Ole Johannessen blev valgt.

Organisationsbestyrelsen består herefter af følgende:

Poul Erik Traulsen	Formand	Valgt indtil
Brian T. Børgesen	Næstformand	Valgt indtil
Asmus W. Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil
Gunnar Sørensen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil
Franz Hansen	Bestyrelsesmedlem	Valgt indtil
Michael Skjalm	Personlig suppleant for	Poul Erik Traulsen
Birte Ketterle	Personlig suppleant for	Brian T. Børgesen
Jan-Ole Johannessen	Personlig suppleant for	Asmus W. Sørensen

6) Valg af revisor

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

Repræsentantskabet genvalgte Ernest & Young P/S.

7) Eventuelt

- Arly fra Æbleblomsten ønskede en nærmere forklaring på, hvorfor selvriskoen er blevet sat ned sammen med nogle andre ændringer. Formanden svarede, at der er en generel præmienedsættelse, men at enkelte afdelinger vil opleve det modsatte, hvilket skyldes en fejl med BBR. Jeannette tilføjede, at policerne ikke er blevet udskrevet endnu, hvorfor det er ikke alle, der har fået dem. Alle er nu omfattet af en skjult rørskadeforsikring. Tryg har endvidere en fond, Trygfonden, hvor det er almindelig praksis, at man hvert år kommer med en udlodning til deres kunder. I forhandlingen er det blevet aftalt, at vi de næste 8 år er sikret en årlig bonus.

Gunnar takkede for god ro og orden. Formanden takkede ligeledes for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: 20 13 2019

Poul Erik Traulsen

Formand, Poul Erik Traulsen

Dato: 21 3 2019

Gunnar Sørensen

Dirigent Gunnar, Sørensen