

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Høje Taastrup – mandag den 24. september 2012, kl. 17.00 i Quality Hotel, Carl Gustavs Gade 1, 2630 Høje Taastrup.

Til stede var bestyrelsesmedlemmerne Bjarne Scheffel Hansen, Asker Brask og Mogens Hamburger samt repræsentantskabsmedlemmerne Birthe Nielsen, Birthe Madsen og Joyce Annie Vogelius Olsen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen samt sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet. Endvidere deltog som gæst landsformand Kenneth Høfler og afdelingsbestyrelsesmedlem Karen Katholm.

Der var afbud fra organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Erik Gemmer og Hanne Jensen samt repræsentantskabsmedlem Inge-Lise Hansen.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag -
skal være regionskontoret i hænde, senest den 31. august 2012
6. Valg af 2 medlemmer til organisationsbestyrelsen –
Bjarne S. Hansen og Asker Brask er på valg
7. Valg af personlige suppleanter
8. Valg af formand for 2 år samt valg af næstformand for 1 år
9. Valg af revisor
10. Evt.

Ad 1. Velkomst

Bjarne S. Hansen bød velkommen.

Ad 2. Valg af dirigent

Kurt Kristensen blev valgt som dirigent.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning m.m.

Formanden aflagde beretning.

”Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet, den 18. september 2012 forlængelsen af vores udlejningsaftale med Høje Taastrup Kommune. Enlige kan stadig få 3-rums boliger og par kan få 4-rums boliger.

Vi er nødt til at have aftalen med Høje Taastrup kommune, for at få en bedre fordeling af nye beboere.

Aftalen har ligget i administrationen i 6 måneder uden at der er sket noget – den gamle aftale udløb i april måned – skuffet, det er ikke, hvad jeg forventer af en professionel administration. Jeg har opfordret til at man strammer op med hensyn til bl.a. svar tider, kvittering for modtagelse af e-mail m.v., hvis et svar vil tage tid eller sagen videresendes, både til os og beboere. Det sidste er allerede oplevet.

Administrationen orienterede på mødet om: IT projektet, SAM-BO – afslutningen er fastlagt til 1. maj 2013. Etablering af en indkøbscentral, hvor der gennemføres udbud, der vil blive stillet til rådighed for andre boligorganisationer. At forsikringer må forventes at stige, man tjener ikke penge på os. Administrationsbidraget i 2013 vil stige lidt udover nettoprisindekset.

Fraflytningsprocenten 2011/2012 er fin:

Afd. 010-0, Parkvej – 7,69 %
 Afd. 061-0, Parkbo – 9,38 %
 Afd. 382-0, Teglstenen – 18,75 % (påvirker henlæggelse)
 Afd. 481-0, Pælestykkerne – 35,29 %
 Afd. 531-0, Rugvænget – 22,73 % (fam.)
 Afd. 531-0, Rugvænget - 47,37 % (Kløverhuset)

Ventelisten er meget fin og der udsendes kun et tilbudsbrev (10-20). Andre steder udsendes der tilbudsbreve op til 4 gange (20-80).

Liste over sager i beboerklagenævnet. Stort set alle handler om varmeafregning. Enten vinder vi dem eller ISTA betaler udgiften pga. deres fejl.

I februar er der afholdt styringsdialogmøde med Høje Taastrup Kommune og der er indgået en aftale i form af et aftaledokument, hvor emnerne bygger på loven, og det aftalte (opfyldelsen) på vores målsætninger.

Vi har besluttet at holde et møde, hvor vi dels vil gennemgå målsætninger og dels vil se på, hvilke udfordringer Lejerbo Høje Taastrup står overfor de næste 3-5 år – prøve at finde løsninger på disse og udarbejde handleplaner for løsningen af dem.

Der er bestilt køleskabsmagneter til alle, med oplysning om ejendomskontorets kontaktmuligheder.

Vi har bedt om, at man er opmærksom på, at vi ikke har lokalinspektør hos os, og at vi også vil have de oplysninger og den vejledning, der gives til disse, til brug for vores varmemester.

Bjarne Hansen har deltaget i alle afdelingsmøder.

Afd. 010-0, Parkvej

Indkaldelsen og forslag – fremtidssikringsrapporten er kommet og der er igangsat en helhedsplan (LBF) Skimmelvampesager. Fået oplyst, at flere beboere har klaget over, at varmebidraget er blevet sat op, uden forudgående varslingsbrev - ved en nærmere undersøgelse viste det sig, at der var varslet via brev, påhæftet varmeopgørelsen.

Afd. 061-0, Parkbo

Dejligt at vi for første gang i flere år, har haft et lille overskud, og at det opsamlede underskud er afviklet. Køkkenudskiftning – der er p.t. bestilt 62 stk. Legepladser – byggetilladelse er kommet og arbejdet igangsat. LBF har godkendt brug af trækningsretten. Der er kommet tilbud fra YouSee. Der var på afdelingsmødet et forslag om mere mandskab. Der arbejdes på en mulig løsning i samarbejde med afd. 010-0, Parkvej. Der er udfordringer med nye lejere, der ikke er klar over, at det er ”genbrugslejligheder” – de forventer, at ovn, toilet og håndvask er som nyt.

Afd. 382-0, Teglstenen

Afdelingen kører fint. Afdelingsformanden har givet udtryk for sin utilfredshed med underskuddet på kr. 6.645. Underskuddet skyldes at brevkasserne er blevet flyttet og afdelingen er lovet, at det betales via kt.116. Ønsker trafikspejle ved udkørslen fra afdelingen. Den nuværende formand Tage Clausen har meddelt, at han stopper næste år pga. helbredet. Karen Katholm vil blive foreslået som ny formand og organisationen har tilbudt, at betale for grund- og budgetkursus.

Afd. 481-0, Pælestykkerne

Afdelingen kører fint. Der er ingen problemer med udlejning.

Afd. 531-0, Rugvænget

Kløverhuset flytter i 2014 (2013) og skal så benyttes til psykosociale beboere. Der er afholdt møde med Høje Taastrup Kommune, den 19. september 2012. Det overvejes om beboerafdelingen skal opdeles i 2 afdelinger pga. istandsættelsesudgifterne, da der ikke kan forventes betaling/tilskud fra Høje Taastrup Kommune. Afdelingen består af 2 ejerlejligheder. Vi havde foreslået Høje-Taastrup kommune at oprette en afdelingsbestyrelse, hvilket man har sagt nej til formentlig pga Kløverhusets flytning. Beløbet for pålægning af nyt gulv i dagligstuen var blevet fordelt. Beløbet (ca. kr. 125.000) vil blive tilbageført til afdelingen.

En beboer klagede over varmeopkrævningen på afdelingsmødet og ved et kig viste det sig, at Høje Taastrup Kommune ikke betaler for forbruget i Kløverhuset. Betalingen af forbrug vil blive krævet ændret både bagud og fremad.

Afd. 061-1 Parkbohusene

Beboerne er flyttet ind. Der er problemer med de grønne arealer. Der er visse udfordringer, da man ikke er vant til at bo tæt på jorden, såsom blade på terrasser. Byggeregnskabet (skema C) er ved at blive udarbejdet, herefter sendes det til Høje Taastrup Kommune til godkendelse.

Afdelingen har haft fint besøg flere gange, senest af den engelske ambassadør.

Der er indgået aftale med Høje Taastrup om, at købe grunden "Hovedvejen 375" i Hedehusene og opføre 7 energi-0 boliger, som rækkehus i 2 etager. Der er ved at blive udarbejdet lokalplan, men vi har fået en udfordring, idet grunden er noget mere forurennet end nævnt i udbudsmaterialet – der arbejdes på en løsning.

Bortset fra Afd. 382-0 Teglstenen og afd. 010-0, Parkvej er der kun mindre huslejestigninger i budgetterne for 2013/14:

Afd. 010-0, Parkvej – 2,46 %

Afd. 061-0, Parkbo – 1,69 %

Afd. 382-0, Teglstenen – 3,78 % (oplægget var over 5 %)

Afd. 481-0, Pælestykkerne – 1,29 %

Afd. 531-0, Rugvænget – 1,11 % (fam.) og 1,01 % (Kløverhuset)"

Ad 4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Formanden fremlagde regnskab og budget.

Organisationsregnskabet viser et overskud på kr. 62.569,- beløbet er overført til arbejdskapitalen, der nu er på kr. 945.000.

Regnskabs store tal skyldes, at alt mellem afdelingerne og Administrations-organisationen, går gennem boligorganisationens regnskab.

Dispositionsfonden – kr. 1.301.000

Afd. 010-0 – kr. 75.000 til fremtidssikringsrapport

Afd. 010-0 – kr. 450.000 i sikkerhedsstillelse for udarbejdelsen af helhedsplanen

Afd. 061-0 – kr. 60.000 til hegn/låge v. Parkbohusene (godkendt af org.best. 18/9).

Trækningsretten er på kr. 8.687.000
Afd. 010-0 – kr. 100.000 til Mulibane
Afd. 061-0 – kr. 900.000 til legepladser

Der er revisionsbemærkning om afd. 10's henlæggelser – der er taget hånd om problemet.

I budgettet er der en nu udgift på kr. 25.000, som er moms på rykker for huslejen. Det skal betales med tilbagevirkende kraft, men det må ikke opkøbes hos skyldneren.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt budget blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag.

Ad 6. Valg af 2 medlemmer til organisationsbestyrelsen

Bjarne Hansen og Asker Brask blev begge genvalgt.

Ad 7. Valg af suppleanter

Karen Katholm og Joyce Annie Vogelius Olsen blev valgt.

Ad 8. Valg af formand for 2 år samt valg af næstformand for 1 år

Bjarne Hansen blev genvalgt som formand og Asker Brask blev genvalgt som næstformand.

Ad 9 Valg af revisor

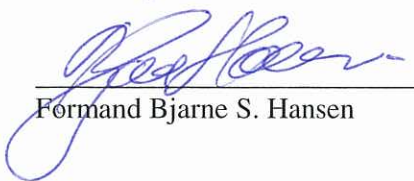
KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 10. Evt.

Intet at bemærke.

Mødet hævet

Dato: 30/10-12


Formand Bjarne S. Hansen

Dato: 5/10-12


Dirigent Kurt Kristensen