

**Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Høje Taastrup, tirsdag den 27. september 2016, kl. i 17.30 på Hotel Svalen, Roskildevej 333, 2640 Hedehusene.**

## **Deltagere:**

Bestyrelsesmedlemmerne: Bjarne Scheffel Hansen, Arne Henriksen, Morgens Hamburger, Erik Gemmer samt repræsentantskabsmedlemmerne Henrik Nielsen, Nita Birk Christensen, Joyce Olsen, Rasmus Svensson, Flemming B. Jørgensen, Joan Martina Larsen, Kaj Visborg og Karin Legarth. Endvidere deltog som gæst afdelingsbestyrelsesmedlemmerne Lene Vogelius, Karen Katholm, Eva Andersen, Maria Nygård og Kristian Nygård. Fra administrationen deltog forretningsfører Rebecca Forsman (ref.).

Afbud: Næstformand Asker Brask og repræsentantskabsmedlem Inge Lise Hansen.

## **Dagsorden:**

1. Velkomst.
2. Valg af dirigent.
3. Bestyrelsens årsberetning.
4. Endelig godkendelse af organisationens og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning.
5. Forelæggelse af organisationens budget for 2017/2018
6. Godkendelse af nye vedtægter for organisationen
7. Indkomne forslag - skal være regionskontoret i hænde, senest den 13. september 2016.
  - a. Forslag om delegering beslutningskompetence iht. vedtægternes § 5, stk. 5 og 6.
  - b. Forslag om at næstformanden vælges af bestyrelsen
8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen – på valg er:  
Bjarne Scheffel Hansen og Asker Brask.
9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen – på valg er:  
Karen Katholm og Joyce Annie Vogelius Olsen
10. Valg af repræsentantskabs- og organisationsformand – på valg er:  
Bjarne Scheffel Hansen.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

### **Ad 1. Velkomst**

Formanden bød velkommen og glædede sig over, at samtlige afdelinger var repræsenteret. Bjarne informerede herefter om repræsentantskabets funktion og lidt om udbudsregler. Han understregede, at det er meget væsentligt at disse regler overholdes. Herudover gjorde han lidt reklame for muligheden for, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan deltage i kurser.

### **Ad 2. Valg af dirigent**

Erik Gemmer blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovligt indvarslet og gjorde opmærksom på, at man ikke kan træffe beslutninger under punktet "Eventuelt".

### **Ad 3. Bestyrelsens årsberetning**

Formanden aflagde følgende årsberetning:

Siden administrationen startede på SAM-Bo-projektet for 3 år siden, har der været brug for humor, overbærenhed, m.m., men nu er grænsen nået. Det, vi har oplevet, har ikke været hverken rettidig omhu, eller det man med rimelighed kan forlange af en professionel administration. Vi har oplevet den ene fejl efter den anden. Det har været umuligt at lave bare lidt budgetkontrol eller have et minimum af overblik over afdelingernes økonomi.

Vi troede at nu skulle det være ved at være i orden, men hvad oplever vi så  
 Afd. 61-0: Et regnskab med et overskud på kr. 850.000, - ændres til et regnskab med et underskud på kr. 150.000,-, dvs. en difference på knap 1 mio.kr., lige over the Night, uden nogen forklaring og et nyt budget, nu med en husleje-forhøjelse på 4,71 %.  
 Afd. 481 Pælestykkerne: også problemer – 3 % i år som aftalt.

Vi oplever og har oplevet, at beslutninger negligeres eller ikke gennemføres. Henvendelser og spørgsmål bliver overhørt og ikke besvaret. Vi har desværre oplevet, at vi måtte gå til en direktør for at få svar på simple spørgsmål. Det opleves som om, der er vandtætte skodder mellem afdelingerne i huset og desværre også vandret i forvaltningsgruppen. Der mangler koordinering og opfølgning.

På OB-mødet fik administrationen følgende bemærkning: I får nu 6 måneder til at bevise at tingene fungerer. Bliver det ikke væsentligt bedre, vil vi alvorligt overveje at finde en administration, hvor tingene kan fungere - Vi orker ikke mere.

Formandens gennemgang af afdelingerne:

Alle afdelinger har nu en repræsentant i repræsentantskabet.

Afd. 10: fået en ny afdelingsbestyrelse i april, der fungerer fint og tager opgaverne alvorligt. Der er ingen splid eller modsætninger, og det fungerer. Et fint beboermøde, med en meget positiv stemning og god information til beboerne efter mødet. Budget vedtaget 0,0 %.

Afd. 61-0: Kun det der er nævnt før. Et par kedelige beboere på mødet. Den ene generelt meget negativ, spurgte om ting, der var svaret på i beretningen. Den anden sur pga. parkeringsafgift. Budgettet blev vedtaget – 4,71 %.

Afd. 61-1: Parkbohusene: 4 af 6 boliger repræsenteret på beboermødet. En del spørgsmål rejst, og det er driftschefen og varmemesteren i gang med at se på. Vedligeholdelsesplan er ajourført, og medfører en større husleje-forhøjelse. Budgettet godkendt, men man var ikke helt klar over konsekvensen pga. fejl i POP-materialet. Organisationsbestyrelsen har bevilget kr. 60.000, så den godkendte husleje-forhøjelse på 16,41 %, nu bliver ca. 10 %. Afdelingsmødet valgte repræsentantskabsmedlem.

382 Teglstenen: Fint fremmøde, god stemning, 10 forslag, bl.a. om tilslutning til fjernvarme (udsat). Budgettet ikke godkendt pga. bemærkning af revisionen i regnskabet. Vedligeholdelsesplan er ajourført. Budgettet 0,0 % sendes til kommunen for godkendelse.

481 Pælestykkerne: Meget fint fremmøde og god stemning. Afdelingsbestyrelsen, der blev valgt sidste år, har startet aktiviteter og fået åbnet et motionsrum, og der er flere idéer til aktiviteter. Budgettet blev forkastet, da det viste en huslejestigning på 4,14 % i stedet for de på budgetmødet

aftalte 3,0 %. Organisationsbestyrelsen har bevilget et tilskud, huslejeforhøjelsen bliver på de aftalte 3,0 %. Høje-Taastrup Kommune skal godkende budgettet.

531 Rugvænget: Ikke det helt store fremmøde, men fint møde og valgt repræsentantskabsmedlem. Der er problemer med, at Høje-Taastrup Kommune bruger de nu ledige indgangsarealer til at holde møder i, vil blive taget op på generalforsamlingen i E/F.

924 Teglbohusene: Pænt fremmøde, men flere ting der skal tages op, bl.a. Afregningen mellem DONG/beboerne, gulvet der er laminat og ikke det i udlejningsbrochuren lovede asketræsgulv.

I alle de små afdelinger har der på budgetmøderne og i afd. 924 også på beboermødet, været kritiske røster om varmemesters væremåde mv. Det er der taget fat på af driftschefen.

Ny organisering i forvaltningsgruppen: Forvaltningskonsulenterne er erstattet af de 3 driftschefer og en ny driftschef. Der er ændret i vores driftschefs (Benny Bo Pedersen) områder, så han bl.a. ikke længere har Lejerbo Rødovre, men kun Lejerbo, Køge Bugt, Lejerbo, Høje Taastrup og Lejerbo, Gladsaxe med afdelinger.

Stort set alle henvendelser fra afdelingsbestyrelserne skal rettes til ham. Jan Torgersen er nu driftsassistent, og det er derfor, at han ikke var med til beboermøderne, men en lidt bedre overgang kunne godt have været ønskelig.

Den indkøbspolitik, OB godkendte sidste år, vil nu blive implementeret.

Det udbud på Emoove, OB godkendte sidste år, vil nu blive gennemført.

OB godkendte, at indskuddene for nye beboere løbende reguleres.

#### Fraflytninger:

Generelt er udlejningssituationen god. Vi har en pæn venteliste til afd. 10 og 61 samt 924. De øvrige afdelingers boliger anvises af Høje-Taastrup Kommune.

Der har ikke været tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder. Lejerne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

I Parkbo er der løbende udskiftning af køkkenen efterhånden som boligerne fraflyttes.

Fraflytningen i familieboligerne for perioden 1. september - 31. august er:

Perioden	Afd. 010 Parkvej	Afd. 061 Parkbo	Afd. 531 *) Rugvænget	Afd. 924 Teglbohusene	Hele organisationen
2015/2016	6,29 %	7,59 %	22,73%	0	7,47 %
2014/2015	8,74 %	10,27 %	13,64 %	0	9,46 %
2013/2014	7,69 %	5,80 %	27,27 %	0	7,61 %

\*) Afdelingen består af både ældreboliger og familieboliger - her er kun medtaget de 22 familieboliger. Kommunen anviser til alle boligerne i afd. 531.

For hele Lejerbo var fraflytningsprocenten for hele året 2013 på 12,83 %, for 2014 på 11,7 % og for 2015 på 10,92 %.

I afd. 10 er 2 lejere udsat pga. huslejerestance.

I afd. 61 er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance og en lejer er udsat pga. huslejerestance.

Almen Indkøb 2.0 - Hovedbestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe, der ser på en omlægning af AlmenIndkøb, så det bliver bedre at benytte det.

Nye udbudsregler pr. 1. januar 2016 – Disse skal overholdes, da det ellers kan blive dyrt for afdelingerne.

Ved overgangen til SAM\_BO, lavede man et system, der bygger på, at der alle steder er lokalinspektører og fordeler ejendomsfunktionærlønningerne via fordelingstal baseret på antallet af lejemålsenheder i den enkelte afdeling, ud fra organisationens samlede lønudgift.

Vi har IKKE lokalinspektør-ordning hos os, men har hidtil alligevel været tvunget til at bruge systemet. Det er nu blevet lovet ændret med virkning fra 1. maj i år, således at,

- afd. 10 betaler for Kim, Leif og Michael,
- afd. 61 betaler for Thomas, Mette og Jesper (samt ferieafløser) og
- at Teglstenen, Pælestykkerne, Rugvænget og Teglbøhusene betaler for Jan og Steffen.

Det bliver lidt billigere for 10 og 61, mens de andre stiger lidt, men det er vel rimeligt, at man betaler for dem man har ansat i afdelingen.

Desuden betaler samtlige afdelinger pr. 1. maj 2017 for vores kontorhjælp Gitte med fordelingen 40 % (afd. 61), 40 % (afd. 10) og 20 % (afd. 382, 481, 531 og 924).

Der skal ske effektiviseringer (besparelser) i den almene sektor, således at udgiften på en række konti, samlet skal være 21,5 milliard mindre i 2020 medudgangspunkt i regnskaberne for 2014. De konti, der indgår, er følgende: 109 – renovation, 110 – forsikringer, 111 - energiforbrug, 112.1 – administrationsbidrag, 114 – renholdelse, 115 – alm. vedligeholdelse, 117.1 – istandsættelse v. fraflytning.

Man kan også lidt populært kalde det for: Pas på huslejen – Men det mener jeg, at vi alle gør allerede.

Administrationen vil komme med et oplæg, og så må vi se, hvad vi kan gøre. En af de ting, der har givet lavere udgifter nogle steder, er samdrift mellem afdelinger. Det gør vi allerede i de små afdelinger og mellem 61 og 61-1. Om det kan gøres bedre, er noget, vi må se på. Ansvar for at der sker noget, ligger hos organisationsbestyrelsen.

Bjarne udtrykte desuden bekymring for konsekvenserne af kontanthjælpsloftet, da det formentlig vil ramme en del af beboerne, også i afdeling 10, som har et af de laveste huslejeniveauer i Høje-Taastrup.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### **Ad 4. Endelig godkendelse af organisationens regnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget**

Formanden gennemgik elementerne i revisionsprotokollatet, årsberetningen og egenkapitaludviklingen samt regnskabet. Herudover orienterede han tillige om udamortiserede lån og regler og anvendelsesmulighederne vedrørende trækningssretten.

I forbindelse med gennemgangen af årsberetningen berørte han bl.a. bevillingen på 18.000 kr. til Rugvænget, som gives grundet den merudgift, der er forbundet til den ejerforeningskonstruktionen, som afdelingen er nødsaget til at være en del af.

Revisionsberetningen blev enstemmigt godkendt.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5. Forelæggelse af organisationens budget for 2017/2018**

Bjarne orienterede ganske kort om budgettet, herunder hvilke poster man reelt har indflydelse på.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad 6. Godkendelse af nye vedtægter for organisationen (vedlagt indkaldelsen i bilag A)**

Dirigenten redegjorde for de overordnede ændringer til vedtægterne, som skyldes ændringer i de lovfæstede Normalvedtægter. Bjarne supplerede med, at de væsentligste ændringer i de nye vedtægter for Lejerbo, Høje Taastrup er nye tegningsregler, digitalt beboerdemokrati, mulighed for indkaldelse via mail til møder og mulighed for, at en afdeling kan skifte administration via beslutning på et repræsentantskabsmøde. Endelig skal organisationen udarbejde en administrationspolitik, dvs. en præcisering af organisationsbestyrelsens ansvar i forbindelse med iværksættelsen af effektiviseringer.

Repræsentantskabet godkendte organisationens nye vedtægter enstemmigt.

#### **Ad 7. Indkomne forslag (vedlagt indkaldelsen i bilag B)**

Formanden fremlagde de indkomne forslag:

- a) Forslag om delegering beslutningskompetence iht. vedtægternes § 5, stk. 5 og 6.  
Bjarne supplerede med, at det allerede i dag er gældende og nu er på dagsordenen igen pga. ændringer i vedtægterne.  
Forslaget blev enstemmigt godkendt.
- b) Forslag om at næstformanden vælges af bestyrelsen.  
Bjarne motiverede forslaget.  
Forslaget blev enstemmigt godkendt af Repræsentantskabet.

#### **Ad. 8. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen**

Administrationen orienterede om, at Asker Brask skriftligt havde tilkendegivet, at han stillede op til bestyrelsen. Dirigenten oplæste tilkendegivelsen. Herudover stillede Bjarne S. Hansen og Henrik Nielsen op til organisationsbestyrelsen. Dirigenten fastslog, at der skulle afholdes en skriftlig afstemning. Resultatet af afstemningen blev følgende:

Bjarne Scheffel Hansen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Henrik Nielsen blev valgt som ordinært bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Bjarne S. Hansen

Henrik Nielsen

Arne Henriksen  
Morgens Hamburger  
Erik Gemmer

**Ad 9. Valg af 2 suppleanter**

Karen Katholm (1. suppleant) og Joyce Annie Vogelius Olsen (2. suppleant) blev begge genvalgt for en 1-årig periode.

**Ad 10. Valg af formand**

Bjarne Scheffel Hansen blev genvalgt som formand for en 2-årig periode.

**Ad 11. Valg af revisor**

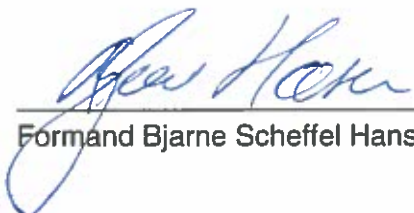
Ernst & Young, godkendt revisionspartnerselskab blev valgt.

**Ad 12. Eventuelt**

Karen Katholm oplyste, at de i hendes afdeling har opdaget en uoverensstemmelse ml. lejekontrakten og virkeligheden, idet der i lejekontrakterne er afkrydset, at folk har mulighed for at benytte loftsrummet. Der er imidlertid ikke længere tilfældet, idet der af afdelingens beboermappe fremgår, at loftsrummet ikke må benyttes. Erik Gemmer tilføjede, at hvis et afdelingsmøde har besluttet, at man ikke må bruge loftsrummet fremadrettet, så er det det, der er gældende. Rebecca orienterer Udlejningen om dette.

Mødet hævet.

Dato: 13. 10. 16

  
Formand Bjarne Scheffel Hansen

Dato: 17. 10. 16

  
Dirigent Erik Gemmer