

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby tirsdag den 19. juni 2018 i Jægerhuset, Dronninggårds Alle 126, 2840 Holte

Deltagere:

Fra organisationsbestyrelsen deltog formand Bjarne S. Hansen, næstformand Elissaveta Agner, bestyrelsesmedlemmerne Bent Hansen, Bo Krøyer og Dann Flamsholt samt suppleant Inge Hansen. Herudover deltog repræsentantskabsmedlemmerne Sanja Cabrilo og Monica Poulsen.

Afdelingsformænd Per Skrivergaard (afd. 38-0) og Erik Carter (afd. 137-0) deltog som observatører uden stemmeret.

Fra administrationen deltog forretningsfører Esben Nielsen og forvaltningskonsulent Anna Sellebjerg Møller (ref.)

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne Ulla Hermind, Pia Warth og Kadira Gorancic.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning
4. Endelig godkendelse af organisationens regnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
5. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest den 5. juni 2018
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer med personlige suppleanter. På valg er:
7. Valg af revisor (nyt pkt. 7)
8. Eventuelt

Ad 1. Velkomst

Formanden bød velkommen, særligt til de nye repræsentantskabsmedlemmer Sanja Cabrilo og Monica Poulsen fra afd. 137-0 samt til afdelingsformænd Per Skrivergaard (afd. 38-0) og Erik Carter (afd. 137-0), der deltog iflg. vedtægternes bestemmelse om, at afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan overvære mødet uden stemmeret.

Formanden præsenterede en oversigt over organisationen, han har udfærdiget.

Ad 2. Valg af dirigent

Bent Hansen blev valgt som dirigent og gennemgik den lovligt varslede indkaldelse og dagsorden. Til dagsorden blev tilføjet et nyt punkt 7: Valg af revisor.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens beretning

Formanden aflagde følgende beretning over året:

Velkommen til Per og Erik som nye bestyrelsesformænd, og til de to nye repræsentanter fra 137-0, Monica og Sanja.

Også velkommen til Esben Nielsen, ny forretningsfører efter Rebecca. Organisationens har desuden fået ny driftschef, Søren Vindbæk Jensen, som træder i stedet for Michael Glenvad Andersen, der overtager andre organisationer. Endelig har organisationen fået en forvaltningskonsulent, Anna Sellebjerg Møller.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby tirsdag den 19. juni 2018 i Jægerhuset, Dronninggårds Alle 126, 2840 Holte

Der er nogle udfordringer i forbindelse med tilbud, men det er lovet løst.

Der skal lyde en opfordring om at tage hensyn til medarbejdernes fritid, når møder planlægges efter almindelig arbejdstid.

For Lejerbo generelt kan det siges, at det har været et ret turbulent år for Lejerbo Danmark, administrationsorganisationen. Administrationen er skrumpet med ca. 40 medarbejdere, dels ved ubesatte stillinger og dels ved direkte afskedigelser. Pr. 30. juni 2018 træder Lejerbo København med 5.500 boliger ud. Organisationen skifter navn til Bo-Vita og skal fremover administreres af Bo-Vest i Glostrup. Man har fået lavet nyt logo.

Pr. 31. december 2018 træder Lejerbo Kolding med 3.200 boliger ud. Lejerbo Kolding beholder formentlig både navn og logo.

Til trods for dette er der ingen udsigt til en ekstraordinær stigning af administrationsbidraget i 2018 og 2019.

Der har også været tilgang af nye boliger, bl.a. via Boligselskabet for Høng og omegn, der er blevet sammenlagt med Lejerbo Kalundborg.

Der har gennem det sidste år været uro i Hovedbestyrelsen. Landsformanden blev i december 2017 afsat som formand af Hovedbestyrelsen, efter at han som formand for Lejerbo Kolding havde opsagt administrationsaftalen med Lejerbo. Han fortsatte som menigt hovedbestyrelsesmedlem frem til landsrepræsentantskabet i maj 2018. Både på landsrepræsentantskabet i 2017 og på informationsmøderne i januar 2018 fik Hovedbestyrelsen besked på at få ro på.

På Landsrepræsentantskabsmødet i 2018 blev Gunnar Sørensen fra Lejerbo Frederiksberg valgt som ny landsformand. Ny formand i øst blev Erik Gemmer fra Lejerbo Hvidovre, i stedet for Gunnar. Der var desuden både genvalg og nyvalg til Hovedbestyrelsen.

Der var to forslag, dels fra Michael Buch Barnes fra BB om, at landsrepræsentantskabsmødet skal have indflydelse på budgettet. Han arbejder dog ikke på den måde lokalt. Der var flertal for forslaget, men ikke nok, eftersom der var tale om en vedtægtsændring. Hovedbestyrelsen arbejder videre med forslaget. Det andet forslag gik på at se på nogle investeringer, bl.a. undersøge udgifterne til Sambo. Forslaget blev meget klart nedstemt efter Hovedbestyrelsens opfordring om, at vi skal se fremad nu.

Der var en meget god stemning på landsrepræsentantskabsmødet og klar opbakning til HB – og en klar opfordring: "Gå i arbejdstøjet" – og det gør vi.

Der arbejdes på Nye visioner for Lejerbo. De gamle har ligget i mølpose de 2 sidste år. Såfremt visionerne bliver vedtaget, træder de i kraft pr. 1. januar 2019.

Som nævnt er Søren Vindbæk Jensen ny driftschef i stedet for Michael.

Som følge af det nye krav om, at vi skal have 30-årige vedligeholdelsesplaner, skal der udføres nye tilstandsrapporter på afdelingerne. Afdeling 1-0 har to gamle tilstandsrapporter, som der formentlig kan bruges noget fra. Her kan tilstandsrapporten laves nu. Afdeling 137-0 afventer afslutningen af den forestående renovering af vinduer og facader, inden der udformes ny tilstandsrapport.

I afdeling 38-0 bør man også overveje, om man vil have foretaget en grundig bygningsgennemgang. Der er et par punkter fra deres renovering, hvor 5-års eftersynet viste nogle ting, men som der ikke er blevet fulgt godt nok op på.

Under alle omstændigheder skal vi nok berede os på, at de 30-årige vedligeholdelsesplaner sandsynligvis vil medføre huslejestigninger, fordi henlæggelserne skal øges.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby tirsdag den 19. juni 2018 i Jægerhuset, Dronninggårds Alle 126, 2840 Holte

Afdeling 1-0 og 38-0 har begge vedtaget kollektiv køkkenudskiftninger med betaling af de der ønsker et nyt køkken. Prisen for nyt køkken vil blive lidt lavere end det beregnede, da afdelingen skal give et tilskud (svarende til værdien af det nuværende køkken). Beløbet betales af konto 401 Henlæggelser.

Der har været tale om sammenlægning med Lejerbo Gentofte. Administrationen har udfærdiget en tidsplan. Det skal belyses, hvilke konsekvenser, fordele og ulemper en eventuel sammenlægning vil have. Bl.a. har afdelingen i Gentofte optaget et lån i forbindelse med deres renovering. Esben Nielsen uddybede hertil, at der i forbindelse med en sammenlægning ikke vil blive flyttet midler fra én organisation til en anden. Lejerbo Lyngbys beboere vil således ikke blive økonomisk belastede af den gæld, der måtte være i Lejerbo Gentofte. Administrationen udarbejder et oplæg til sammenlægning af de to organisationer.

Flygtningeaftalen med kommunen er ikke blevet til noget, da antallet af flygtninge er faldet meget.

Organisationsbestyrelsen har afholdt regnskabsmøde for 2 uger siden samt et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde umiddelbart inden repræsentantskabsmødet. Her har man godkendt tilskud fra dispositionsfonden til både Mølleåparken og Hollandshuset.

Afd. Vintappervænget

Afdelingen har godkendt køkkenudskiftning under den kollektive råderet.

Efter beboermødet er der opstået interne problemer i afdelingsbestyrelsen, da 3 af 5 medlemmer er udtrådt.

Der indkaldes til beboermøde efter sommerferien, og så må vi se hvad der sker.

Hvis der ikke kan vælges nye medlemmer, vil der ikke være en afdelingsbestyrelse, og så skal organisationsbestyrelsen tage over.

Budgettet blev godkendt uden en huslejeforhøjelse.

Afd. Mølleåparken

Afdelingen har fået ny formand, Per Skrivergaard.

Afdelingen har godkendt køkkenudskiftning under den kollektive råderet.

Budgettet blev godkendt uden huslejeforhøjelse. Efter mødet har organisationsbestyrelsen besluttet at give dem et tilskud på kr. 100.000, foreløbigt i 2 år. Det kan beskrives som symbolpolitik, men det var med til at få køkkenudskiftningen godkendt.

Der var et flot fremmøde til beboermødet.

Afd. Hollandshuset

Flot fremmøde til beboermødet, der måtte flytte til beboerlokalet i afd. 1-0.

Der var genvalg af Elissaveta og Dann, og der blev tillige valgt to nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Afdelingen har nu en bestyrelse med 5 medlemmer samt 2 suppleanter.

Afdelingsmødet godkendte budgettet med en huslejestigning på 3,89 %, som skyldes bortfald af en fritagelse for betaling til dispositionsfonden, og godkendte derefter facaderenovering, med en stort set tilsvarende huslejestigning. Organisationsbestyrelsen har besluttet at tilbageføre deres indbetaling til dispositionsfonden på 282.000 pr. år indtil lånet er tilbagebetalt (20 år). Havde de ikke fået tilskuddet, ville renoveringen have betydet en huslejestigning på 15 %, og så var det ikke blevet godkendt.

På organisationsbestyrelsesmødet orienterede administrationen om:

Udlejningssituationen

Udlejningssituationen – Organisation 173, Lyngby-Taarbæk

Generelt er udlejningssituationen god.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby tirsdag den 19. juni 2018 i Jægerhuset, Dronninggårds Alle 126, 2840 Holte

Der sendes ca. 30 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning.

Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der har ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 16.04.2016 – 15.04.2018.

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 16.04.2017– 15.04.2018:

År	001-0 Vintapper- vænget	038-0 Mølleåparken	137-0 Hollandshuset	Hele organisationen	Hele Lejerbo
2017/18	5,56	8,33	14,29	8,64	10,61
2016/17	5,56	12,50	4,76	7,41	10,80
2015/16	13,89	4,17	9,52	9,88	10,51

I afd. 38 er en lejer udsat pga. huslejerestance.

Ventelisten i organisationen pr. 2. maj 2018 har i alt 1.103 ansøgere til familieboligerne. Fordelingen af ansøgernes ønsker fremgår af bilaget.

Derudover blev orienteret om:

- *Nybyggeri/renovering – måske en lille mulighed for ungdomsboliger*
- *Lejerbos familieferie*
- *Afd. 137-0, Hollandshuset – ophævelse af fritagelse fra dispositi-onsfondsforpligtelse*
- *Elektroniske boligtilbud*
- *Kontingent til LLO*
- *Ændring af driftsbekendtgørelsen*
- *Regler vedr. sprøjtning*
- *Databeskyttelse i Lejerbo*
- *Regeringens parallelsamfundsudspil*
- *Demensegnede plejeboliger*

Vil man vide mere, kan det ses uddybet i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Formanden gennemgik materialet og fremhævede, at revisionsbemærkningen vedrørende Mølleåparken ikke er aktuel pga. afdelingens vedtagelse af kollektiv råderet. Desuden gennemgik han udviklingen i egenkapitalen og afdelingernes økonomi. Vedrørende årsregnskabet orienterede formanden om, hvilke udgifter beboerdemokratiet har indflydelse på og forklarede, hvorfor der er udgifter til moms på restancegebyret.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 5. Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Ad 6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby tirsdag den 19. juni 2018 i Jægerhuset, Dronninggårds Alle 126, 2840 Holte

Formanden gjorde opmærksom på, at man sidste år besluttede at gå væk fra at have personlige suppleanter. Derfor skulle der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer og en suppleant.

På valg var:

Bestyrelsesmedlemmerne Bo Krøyer og Dann Flamsholt.

Bo Krøyer meddelte, at han modtog genvalg. Dann Flamsholt meddelte, at han ikke modtog genvalg.

Bo Krøyer blev genvalgt for en 2-årig periode.

Erik Carter stillede op som bestyrelsesmedlem og blev valgt for en 2-årig periode.

Suppleant Inge Hansen modtog genvalg. Inge Hansen blev genvalgt for en 1-årig periode.

Desuden stillede Per Skrivergaard op som suppleant og blev valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efter mødet som følger:

Formand	Bjarne S. Hansen
Næstformand	Elissaveta Agner
Bestyrelsesmedlem	Bent Hansen
Bestyrelsesmedlem	Bo Krøyer
Bestyrelsesmedlem	Erik Carter
Suppleant	Inge Hansen
Suppleant	Per Skrivergaard

Ad 7. Valg af revisor

Organisationsbestyrelsen indstillede EY.

Der var en kort drøftelse af, om det er hensigtsmæssigt at organisationerne anvender den samme revisor som administrationsorganisationen.

EY blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt

Formanden takkede Dann for de år og kræfter, han har lagt i både organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet.

Formanden tilbød at holde et introduktionskursus for de nye bestyrelsesmedlemmer i løbet af efteråret.

Mødet hævet.

Dato: 28/8-18



Formand Bjarne S. Hansen

Dato: 6/10-18



Dirigent Bent Hansen