

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Lyngby, torsdag den 26. maj 2011, kl. 17.00 i Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126, 2840 Holte.

---

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Annie Smith, Bent Hansen, Bjarne Scheffel Hansen, Morten Hansen og Stig Svensson. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne, Dann F. Sørensen, Inge Hansen, Jørn Melnyk, Michael Menzel og Steffen Pedersen. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Fraværende: Elissaveta Nielsen.

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. Vedtægt (godkendelse)
6. Indkomne forslag –  
skal være regionskontoret i hænde,  
senest tirsdag den 12. maj 2011
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af 4 personlige suppleanter
9. Valg af revisor
10. Evt.

**Ad. 1 – Velkomst**

Organisationsformand Annie Smith bød velkommen.

**Ad 2. – Valg af dirigent**

Bjarne Hansen blev valgt som dirigent.

**Ad 3. – Aflæggelse af bestyrelsens beretning**

Kurt Kristensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og oplyste, at der er afholdt organisationsbestyrelsesmøde den 3. juni 2011 i Lejerbos domicil. Der er udsendt særskilt referat fra dette møde.

Han nævnte, at Lejerbo er i gang med en omfattende omlægning af IT-systemet (SAM-BO). Det forventes at gå i luften i foråret 2012.

Bestyrelsen bevilligede på det seneste møde kr. 60.000 + moms fra dispositionsfonden til at få lavet fremtidssikringsanalyse for afd. 1, Vintappervænget. Der er tidligere lavet forundersøgelser og disse vil naturligvis indgå i fremtidssikringsrapporten i det omfang det er hensigtsmæssigt. Et af problemerne i afd. 1 er, at lejlighederne har små rum, små badeværelser og små køkkener, hvilket ikke er noget der bliver efterspurgt af de unge mennesker. Fremadrettet kan der opstå udlejningsvanskeligheder, såfremt boligerne er utidssvarende.

Dann F. Sørensen, afd. 1, spurgte, om det er muligt at få en permanent tilladelse til at ændre 2 værelses med kammer til 2-værelses lejemål.

Kurt Kristensen svarede, at dette kan lade sig gøre ved ansøgning til forvaltningen og med kommunens tilladelse.

Dann F. Sørensen spurgte, hvorfor ejendomsmeisteren skal involveres i et projekt omkring godkendelse.

Kurt Kristensen svarede, at varmemesteren skal sikre, at det håndværksmæssige er i orden.

Bjarne Hansen orienterede om vigtigheden af, at ændringer er håndværksmæssigt korrekte udførte, idet det efterfølgende er afdelingen der hænger på udgiften.

Kurt Kristensen opfordrede forsamlingen til at udbrede i afdelingerne at, hvis man ønsker at foretage ændringer i boligen, så skal man ansøge forvaltningen inden man påbegynder arbejdet.

Kurt Kristensen meddelte, at der p.t. ikke er udlejningsproblemer – der er ikke noget lejetab og der er ingen problemer med ventelisten.

Udlejningsfrekvensen i afdelingerne ligger et par % under landsgennemsnittet, hvilket godt kunne være bedre. Det er afd. 137, Hollandshuset der trækker gennemsnittet op, idet fraflytningsprocenten her er på 19 %.

Kurt Kristensen mente, at det er vigtigt at få undersøgt, hvorfor folk flytter fra afdelingen.

Jørn Melnyk mente, at det er fordi 2- rums lejlighederne er for dyre.

Kurt Kristensen bekræftede at huslejen er høj, den er på niveau med nybyggeri.

Kurt Kristensen orienterede om, at renoveringsprojektet i afd. 38, Mølleåparken starter fysisk i november, hvilket ikke er det bedste tidspunkt for entreprenøren, men når huset skal pakkes ind, er det nok rart for lejerne, at det sker i vinterhalvåret frem for om sommeren. Renoveringen forventes færdig sommeren 2012.

Dann F. Sørensen spurgte, hvad skal der laves.

Kurt Kristensen svarede, at det primært er klimaskærmen der skal renoveres.

Dann F. Sørensen oplyste, at man også har problemer i afd. 1 med fuger og isolering.

Kurt Kristensen forklarede, at der er lavet en helhedsplan for afd. 38 og at Landsbyggefonden er ind over. Han tilføjede, at det er muligt, at der også skal laves en helhedsplan for afd. 1.

Dann F. Sørensen oplyste, at afd. 1 netop har fået huslejenedsættelse.

Kurt Kristensen gav udtryk for, at han er meget uforstående overfor at der sker huslejenedsættelse, når der er så store problemer. Han var vidende om, at det var afdelingsbestyrelsen, som stod bag nedsættelsen, som er gennemført på trods af vejledning fra administrationen om, at man burde ”nøjes” med uændret leje.

Kurt Kristensen oplyste, at bestyrelsen har besluttet, at implementere fraflytningssystemet ”InfoServer” i afdelingerne, hvilket forventes at ske i løbet af efteråret.

Han orienterede om, at det rent praktisk foregår således, at varmemesteren får en bærbar pc med op i fraflytningslejligheden. Når han indtaster bolignummer, vil han få alle oplysninger op på skærmen. Han kan så markere, hvad der skal istandsættes i boligen og han vil straks herefter få istandsættelsespriserne op på skærmen. Alle prisoplysninger føres direkte over i faktura. Lejeren kan derfor i de fleste tilfælde få udflytningsrapporten med i hånden straks. Endvidere vil bestyrelserne få mulighed for at gå ind i

fraflytningssystemet og sammenligne håndværkspriser på udførelse af de forskellige arbejder. Bestyrelserne vil ikke kunne se alt, idet det reelt er en sag mellem administrationen og den enkelte lejer.

Fraflytningssystemet vil reducere tiden der bruges på fraflytningssyn og han opfordrede bestyrelserne til at drøfte med ejendomsfunktionæren, hvad de sparede ressourcer kan bruges til.

Han foreslog, at der eventuelt laves et samarbejde med afd. 156, Tværbommen i Gentofte om fraflytningssyn mod betaling, idet afdelingen ofte kun har en enkelt fraflytning om året og det her vil være svært for afdelingens varmemester at oparbejde en rutine.

Dann F. Sørensen syntes, at det nye fraflytningssystem lyder som noget af en udfordring.

Kurt Kristensen oplyste, at det faktisk sker, at der er flyttesager der tabes, idet frister overskrides. Det nye system har indbyggede alarmer. Han tilføjede, at fotos m.v. fra fraflytningssynet vil blive opbevaret/arkiveret i flyttemappen på InfoServer.

Steffen Pedersen spurgte, om der er nogen besparelse ved fraflytningssystemet.

Kurt Kristensen mente, at der kan spares omkring 10-20 %.

Kurt Kristensen oplyste, at håndværkerne vil blive inviteret med til et introduktionskursus i Lejerbo og varmemesteren vil blive undervist ganske få dage før, han skal tage systemet i brug. Der vil være support tilknyttet systemet og herudover er der 2 superbrugere i forvaltningsgruppen.

Bjarne Hansen oplyste supplerende, at den nye landsformand Kenneth Høfler, der blev valgt sidste år, er blevet glædelig overrasket over de mange ildsjæle der er ude omkring.

Bjarne Hansen nævnte, at han netop er blevet genvalgt til hovedbestyrelse for en 2-årig periode.

Han nævnte, at referater fra organisationsbestyrelsesmøder/repræsentantskabsmøder nu bliver offentliggjort på nettet, og såfremt der er nogen, der ikke ønsker at blive "googlet", kan man ved henvendelse til forvaltningen bede om, at man kun bliver beskrevet med initialer i referatet.

Han oplyste endvidere, at der vil blive implementeret en indkøbsfunktion i det nye SAP, hvilket vil sige, at de indkøbsaftaler der er indgået, automatisk vil poppe op hos den enkelte varmemester.

Der er indtil videre sparet omkring 20 millioner på indkøbsaftalen omkring køkkener.

De 2 Lejerbo platforme, Lejerbo.org og Lejerbo.dk bliver sammenlagt, hvorved det bl.a. bliver lettere at uploade på siderne.

Han reklamerede for de Almene bolig dage, hvor Lejerbo vil vise et Lejerbo 0-Energihus i fuld størrelse.

Steffen Pedersen spurgte til fremtidssikringen, hvad man kan gøre med afd. 1, og om kommunen er inddraget.

Kurt Kristensen svarede, at kommunen selvfølgelig vil blive inddraget, såfremt der skal udarbejdes en helhedsplan.

#### **Ad. 4. – Endelig godkendelse af organisationens regnskab**

Bjarne Hansen orienterede om, at alle 3 afdelinger har et pænt overskud og at der ikke er bemærkninger fra revisionen.

Steffen Pedersen spurgte til regnskabet s6 note 6 - kr. 422.000 tilskud til afd. 137.

Annie Smith oplyste, at afdelingen har fået en kapitaltilførsel fra dispositionsfonden, svarende til afdelingens andel af de udamortiserede lån, for at holde huslejen i ro.

Steffen Pedersen bemærkede, at administrationshonoraret til Lejerbo stiger.

Kurt Kristensen svarede, at administrationshonoraret følger pristallet, men at der pr. 01.01.11 er pålagt moms.

Regnskab, budget og revisionsberetning blev herefter godkendt.

#### **Ad 5. – Vedtægt**

Vedtægten blev godkendt med de forelagte ændringer.

#### **Ad 6. – Indkomne forslag**

Der var ikke indkommet forslag.

#### **Ad 7. – Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer**

Bent Hansen og Morten Hansen blev genvalgt

#### **Ad 8. – Valg af 4 personlige suppleanter**

Michael Menzel blev valgt som suppleant for Annie Smith  
 Jørn Melnyk blev valgt som suppleant for Stig Svensson  
 Steffen Pedersen blev valgt som suppleant for Bent Hansen  
 Dann F. Sørensen blev valgt som suppleant for Morten Hansen.

#### **Ad 9. – Valg af revisor**

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

#### **Ad 10. – Eventuelt**

Intet at bemærke.

Dato: 26/6-11



Organisationsformand, Annie Smith

Dato: 17/7-2011



Dirigent Bjarne S. Hansen