

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – tirsdag den 9. marts 2010, kl. 17.00 i Restaurant Josty, Pile Alle 1, 2000 Frederiksberg.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Lona Fernandez Ruiz, Michael Vindfeldt og Poul Erik Mølgaard Rasmussen.. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Sadagat Hasan Ghauri, Birgitte Harms, Carl Erik S. Schach, Dan Feldskov Frederiksen, Dick Erling Steenlykke, Ernst Larsen, Freddy Nilsson, Henrik Jonassen, Inger-Lissi Liebing, Irena Nedic, Jette Lukassen, Johnny Aage Bredahl, Kim Mortensen, Lars Røhmann, Nina Mikkelsen, Per Byrgesen, Susanne Andersen og Tina Cederqvist.. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet.

Der var afbud fra organisationsbestyrelsesmedlem, Mogens Plesner Mathiasen samt repræsentantskabsmedlemmerne: Greta Ingegerd Hansen, Hanne Køhlert Jepsen, Lene Susanne Stevner , Thomas Lund Persson og Susanne Lindner.

Fraværende var: Peter Frederiksen, Jytte Pedersen, Lone Caspersen og Per Stisen,

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. Orientering om InfoServer
6. ”Ny vedtægt”
7. Valg til organisationsbestyrelsen.:
 - a) Valg af næstformand – Erik Baastrup er på valg.
 - b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – Anders Kaare Frederiksen og Lone Fernandez Ruiz er på valg.
8. Valg af 2 suppleanter – Johnny Aage Bredahl og Inger-Lissi Liebing er på valg.
9. Valg af revisor
10. Evt.

Ad. 1

Formanden, Gunnar Sørensen bød velkommen og orienterede forsamlingen om, at han desværre har været ude for et uheld i weekenden, og derfor ser sig nødsaget til at tage hjem efter mødet.

Ad. 2

Organisationsbestyrelsen foreslog Michael Vindfeldt til dirigent.

Michael Vindfeldt blev valgt. Han konstaterede mødets lovlighed og gennemgik herefter dagsordenen.

Ad. 3

Gunnar Sørensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Det blev heller ikke i år, at jeg kunne komme og fortælle jer, at vi i organisationsbestyrelsen har fået et nybyggeri op at stå, men på det seneste er der sket noget, som har givet os lidt optimisme på dette område. Lejerbos byggeafdeling har udviklet et energi-0 hus. Definitionen for et sådant hus er, at der højst må bruges 1 kWh pr. m² pr. år til opvarmning og varmt vand, og det svarer til en betaling på 300 – 400 kr. på årsbasis for den størrelse byggeri, vi kan bygge. Husene er kraftigt isolerede og på taget sidder et solcelleanlæg, der driver en varmepumpe, der udvikler varme og varmt vand. Omkostningerne til at opføre byggeriet, der er et modulbyggeri, er ikke større end opførelsen af traditionelt byggeri. Årsagen hertil skyldes, at byggeriet foregår på en fabrik, og modulerne samles på stedet. Forventningerne til huslejen i en bolig på ca. 110 m² vil være 8 – 9.000 kr. om måneden, men så er der altså ingen varmeudgifter oveni. Husene bygges som tæt/lav bebyggelse.

Vores byggeafdeling har været i kontakt med Frederiksberg Kommune, hvor man på embedsmandsniveau har set på nyskabelsen, og modtagelsen har været positiv. På embedsmandsniveau lyder måske ikke af så meget, men vores byggechef har oplyst, at stadsarkitekten også deltager, så det er seriøse folk, vi har med at gøre. Jeg har i hovedbestyrelsessammenhæng set en præsentation af det nye koncept, og arkitektonisk, er der ikke noget at komme efter, så vi har på seneste organisationsbestyrelsesmøde besluttet at arbejde videre med disse nybygningsplaner, så måske er budskabet om nybygningsaktivitet på Frederiksberg mere positivt, når vi ses næste år.

Sidste år orienterede jeg om, at vi i organisationsbestyrelsen havde besluttet, at den tredjedel af de udamortiserede lån, som afdelingerne skulle indbetale til dispositionsfonden i stedet i videst muligt omfang skulle tilbage til afdelingerne til konkrete renoverings- og forbedringsopgaver, og at vi hurtigst muligt skulle mødes herom. Der kom til at løbe lidt mere vand i stranden, end jeg havde ønsket mig, for vi måtte helt frem til oktober måned, før vi kunne få et møde i stand om et ønskekatalog for afdelingerne. De fleste afdelinger var repræsenteret på dette møde, men der var også afdelinger, der ikke gav møde, og det kan undre efter den forholdsvis tydelige orientering, der blev givet på repræsentantskabsmødet i 2009, hvor budskabet var, at I har mulighed for at renovere og forbedre, uden at det betyder huslejestigninger.

I mellemtiden havde Lejerbo fået ansat en indkøbschef, hvis opgave, det har været at indgå fordelagtige aftaler med bl.a. køkkenleverandører. På landsplan er der så mange køkkener, der skal udskiftes, at beløbsrammen er så stor, at Lejerbo måtte gå i EU-udbud med opgaven. De første meldinger lød på, at vi skulle have tilbuddene hjemme inden udgangen af januar, men et eller andet gik galt, og nu er tidshorisonten medio april.

Der har været flere ansøgninger igennem det forløbne år fra forskellige afdelinger om finansiering af renoverings- og forbedringsarbejder, og hver gang har vi måttet forholde os til ansøgningerne i organisationsbestyrelsen. Da vi ikke holder så mange møder i organisationsbestyrelsen, har sådanne ansøgninger kunnet ligge i en tid, inden de blev behandlet. Derfor har vi netop besluttet, at så længe, der er tale om renoverings- og forbedringsopgaver, og finansieringen til realkreditlånenes afvikling kan ske indenfor den ramme, den enkelte afdeling indbetaler til dispositionsfonden, kan administrationen bevilge finansieringen med orientering til organisationsbestyrelsen om de enkelte bevillinger og eventuelle restsaldi.

Jeg orienterede sidste år, om den nye lovgivning, der var på vej, nemlig moms af administrationsbidraget. Denne nyskabelse skyldes, at regeringen overfor EU har tilkendegivet, at der ikke længere var behov for den undtagelse i forhold til EU-normen, som gjorde, at almene boligselskabers administrationsbidrag var momsfrie, skulle fortsætte. Vore beregninger i Boligselskabernes Landsforening viser, at det momsprovenu, som staten vil få er ca. 10 gange så stort, som man forventede iht. bemærkningerne til lovforslaget. Det skal bemærkes, at når vi én gang har givet slip på at opretholde en undtagelsesbestemmelse i forhold til den generelle EU-lovgivning, kan vi ikke vende tilbage – med andre ord bordet fanger.

Det lykkedes i forhandlingerne at undgå, at lønningerne til ejendomsfunktionærerne skulle momsbes. Lovgivningen på disse områder er meget komplicerede, og ud over intervention fra vores interesseorganisation,

har der kun været et indlæg i den offentlige debat, nemlig et læserbrev jeg havde i Jyllands-Posten om emnet sidste forår.

En enkelt afdeling har været gennem en helhedsløsning med bistand fra Landsbyggefonden, og ifølge de informationer jeg har, er der sket et løft af ejendommen med nye køkkener og ikke mindst nye badeværelser, som beboerne er særdeles tilfredse med. Eftersom Landsbyggefonden har været inde over med midler og afdelingens udamortiserede lån har været med til at finansiere renoveringen, har udviklingen i huslejen i den henseende været begrænset.

En anden afdeling skal nu igennem den tredje ekspropriering i afdelingens levetid, og denne gang skyldes det anlæg af ny metrostation i forbindelse med den nye Cityring. Vi må beklage, at afdelingen har været ramt så hårdt igennem årene, og navnlig fordi der er 8 års udsigt til at arbejdet med cityringen er endelig afsluttet. Jeg håber personligt ikke, at I skal være udsat for gravearbejde og støj i 8 år, men selv om der kun er tale om et par år, synes jeg, at I har lidt nok.

Siden sidste repræsentantskabsmøde har vi fået gennemført lokalinspektør-ordningen. Vi har afdelinger her på Frederiksberg, der kendte til princippet, idet vi var 4 afdelinger, der havde fælles varmemester, og det var reelt en lokalinspektørordning. Vi er i organisationsbestyrelsen ikke bekendt med, at der er afdelinger, som nu er omfattet af lokalinspektørordningen, der er af den opfattelse, at der er tale om en forringelse i forhold til tidligere ordning – tværtimod.

Som noget nyt har medlemmer af organisationsbestyrelsen benyttet sig af den ret, de har, til at deltage i afdelingsbestyrelsesmøder her på Frederiksberg. Initiativet er mit, og jeg vil gerne slå en stor strek under, at besøgene ikke har noget at gøre med, at vi i organisationsbestyrelsen ønsker at kontrollere de enkelte afdelinger. I skal kun se vores besøg som en støtte til afdelingsbestyrelsen, og vi kommer alene for at være jer behjælpelige, såfremt der kunne være behov for det. Der kan være tvivlsspørgsmål af proceduremæssig art, som den enkelte afdeling måske ikke er helt inde i, og så er det en fordel at kunne læne sig op ad et organisationsbestyrelsesmedlem, der har lang erfaring indenfor beboerdemokratiet.

Afslutningsvis vil jeg gerne sige tak fra alle afdelinger til vore engagerede ejendomsfunktionærer – de er en meget vigtig ressource. Vi har været gennem en lang vinter med megen sne, og jeg har personligt oplevet, hvordan vores ejendomsfunktionær er på banen og rydder sne kl. 06:30, når jeg går morgentur med hunden – de andre bebyggelser i nærområdet rydder ikke på samme vis, som vore ejendomsfunktionærer, og jeg vil bede Kurt viderebringe vores anerkendelse til lokalinspektørerne, så vores blå mænd ved, at vi værdsætter deres indsats.

Fra organisationsbestyrelsen skal der lyde en tak til de medlemmer af Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn, som vi i dagligdagen har kontakt med. Vi sætter pris på samarbejdet og uden jeres indsats ville boligorganisationen Lejerbo Frederiksberg ikke være den samme.”

En repræsentant fra afd. 237-0, Solbjergvej, spurgte til lokalinspektørordningen, der havde været til afstemning.

Kurt Kristensen svarede, at han kun kunne konstatere, at afdeling 237-0 er med i ordningen efter aftale med afdelingsformanden.

Lona Fernandez Ruiz (afd. 266-0, Ingemannsvej) benyttede lejligheden til at takke for den måde hun er blevet modtaget på ude i afdelingerne, når hun har deltaget i afdelingsbestyrelsesmøder.

Formandens beretning blev herefter godkendt.

Ad.4

Formanden oplyste, at organisationsbestyrelsen har godkendt årsregnskab m.v. på mødet den 4. marts 2010.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden bemærkninger.

Ad. 5

Henrik Lind fra firmaet Procea ApS orienterede om fraflytningssystemet "Info-Server"

Han fortalte om udviklingsprocessen.

Han orienterede om fordele ved at indføre systemet, herunder at afdelingen får fuld historik og dokumentation i forbindelse med fraflytningen, at der er mulighed for at lave forskellige former for statistik, at alle fraflytningssyn behandles ens, at alle data er tilgængelige via en pc og et password, uanset hvor man befinder sig. Det er undersøgt, at der typisk kan spares 4 timer på en fraflytningssag.

Kurt Kristensen oplyste, at hovedentreprenøren (typisk den malermester man har i dag) vil få et prisblad, som han skal prissætte. Vi holder os altså stadig til de håndværkere der entreses med i dag.

Poul Erik Mølgård Rasmussen, gav udtryk for, at det lyder spændende. Han forespurgte til en reference fra firmaet og om der foreligger revisionserklæring.

Henrik Lind svarede, at idéen er "født" af firmaet Procea. Systemet er udviklet i samarbejde med Lejerbo. Der er kørt test i 8 afdelinger i 8 måneder. Der er ikke lavet revisionserklæring, men der er indføjet i kontrakten, at Lejerbo har mulighed for det, hvis det ønskes.

Kim Mortensen spurgte, om det er administrationen eller den enkelte varmemester, der vinder ved at indføre det nye system.

Kurt Kristensen svarede, at der vil være en nettobesparelse for afdelingen, den enkelte ejendomsfunktionær, og et rationale for administrationen, idet antallet af fakturaer reduceres.

Per Byrgesen forespurgte om den enkelte lejer straks efter synet kan få oplyst, hvad fraflytningen vil koste.

Kurt Kristensen oplyste, at den ideelle, og planlagte situation vil være, at varmemesteren har en printer med ved fraflytningssynet, således at rapporten med prisoplysninger udskrives på stedet.

Dick Steenlykke forespurgte, hvad det vil koste den enkelte afdeling at få systemet implementeret.

Henrik Lind oplyste, at det koster kr. 49 pr. bolig i licens og herudover et transaktionsgebyr på kr. 175,- pr. flyttesag.

Formanden gjorde opmærksom på, at samtlige lejemål vil blive opmålt og der udarbejdes plantegninger, således at nye indflyttere også vil få glæde af systemet.

Ad. 6

Kurt Kristensen oplyste, at udkastet til "Ny vedtægt" er udsendt til alle, forinden mødet i dag. Der er kun få ændringer i forhold til den nuværende vedtægt.

Per Byrgesen mener, at vedtægtens § 16 ”Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har boliglejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer” vil blive svær at håndtere, idet afdelingen ikke har mulighed for at kontrollere, om et husstandsmedlem er myndig.

Kurt Kristensen svarede, at det må løses ved at bede om legitimation (evt. ved forevisning af sygesikringsbevis).

Det blev besluttet, at der indkaldes til ekstraordinært repræsentantskabsmøde for godkendelse af vedtægten.

Ad. 7

- a) Erik Baastrup, blev genvalgt som næstformand uden modkandidater.
- b) Anders Kaare Frederiksen og Lone Fernandez Ruiz blev begge genvalgt.

Ad. 8

Nina Mikkelsen blev valgt som 1. suppleant og Johnny Aage Bredahl blev genvalgt som 2. suppleant

Formanden, Gunnar Sørensen takkede Inger-Lissi Liebing for hendes mangeårige indsats engagement i organisationsbestyrelsen.

Ad. 9

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt.

Ad. 10.

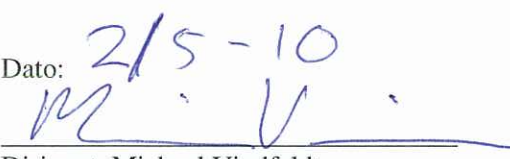
Henrik Jonasen (afd. 266-0, Ingemannsvej) bemærkede, at den lange vinterperiode med sne, desværre havde medført en utrolig støjgene fra sneskraberne, og han opfordrede til at der indkøbes en ny sneskraber i afdelingen.

Mødet hævet

Dato: 14.04.2010


Formand, Gunnar Sørensen

Dato: 2/5-10


Dirigent, Michael Vindfeldt