

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Frederiksberg – onsdag den 29. februar 2012, kl. 17.00 i
Hansens Køkken & Bar, Frederiksberg Allé 11, 1621 København V.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Gunnar Sørensen, Erik S. Baastrup, Anders Kaare Frederiksen, Lona Fernandez Ruiz, Mogens Plesner Mathiasen, Poul Erik Mølgaard Rasmussen og Lise Hækkerup. Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne: Carl Erik S. Schach, Dick Steenlykke, Freddy Nilsson, Greta Ingegerd Hansen, Henrik Jonassen, Jan Holm, Jan Howardy, Jeanett Lorange, Birgitte Boje Rasmussen, Kjeld Mikkelsen, Lars Persson, Maibrit Brask Lillevang, Marianne Egholm, Nina Mikkelsen, Per Byrgesen, Per Stisen, Per Wael Farver, Rune Baj, Sadaqat Hasan Ghauri, Susanne Andersen, Thomas Lund Persson og Tina Cederqvist. Fra administrationen deltog forretningsfører Kurt Kristensen og sekretær Jytte Bach Sjøgreen, som optog referat af mødet. Herudover deltog landsformand Kenneth Høfler som gæst.

Der var afbud fra repræsentantskabsmedlemmerne: Anne-Marie Hindsberg, Helene Kisbye, Jens Christensen, Jytte Pedersen, May-Britt Andersen og Niels-Jørgen Helby,

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. Godkendelse af ændring af vedtægtens § 6, § 14, stk. 4 samt § 22
6. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest, onsdag den 15. februar 2012
7. Valg til organisationsbestyrelsen:
 - a) Valg af næstformand – på valg er:
Næstformand, Erik Baastrup med suppleant Thomas Lund Persson
 - b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer – på valg er:
Anders Kaare Frederiksen med suppleant Kjeld Ivan Mikkelsen
Lona Fernandez Ruiz med suppleant Nina Mikkelsen
8. Valg af revisor
9. Evt.

Ad 1. Velkomst

Formanden, Gunnar Sørensen bød velkommen.

Ad 2. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen foreslog Poul Erik Mølgaard Rasmussen til dirigent.

Poul Erik Mølgaard Rasmussen blev valgt. Han konstaterede mødets lovlighed og gennemgik herefter dagsordenen.

Ad 3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år
Gunnar Sørensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

”Siden sidste repræsentantskabsmøde i februar 2011 er der sket meget i boligorganisationens afdelinger.

De udamortiserede lån har bevirket at en række afdelinger er gået i gang med konkrete renoverings- og forbedringsopgaver. Der er således skiftet vinduer, udskiftet køkkener og renoveret badeværelser i et omfang, som ikke tidligere set. Overalt har der været tale om fornuftige renoveringer, som kommer nuværende og kommende lejere til gode, men sådan skal det også være, når man typisk binder afkastet fra de udamortiserede lån i en kommende 30-årig periode. Administrationen er blevet forelagt ønsker om renoveringsopgaver, der har haft karakter af ren og skær vedligeholdelse, og da holdningen i organisationsbestyrelsen har været, at afkastet fra de udamortiserede lån ikke skulle bruges til at holde huslejen kunstigt nede, og derfor har administrationen i samråd med mig afvist visse arbejder i afdelingerne. Vi er i organisationsbestyrelsen opmærksomme på, at der kan være gråzoner, men udgangspunktet har hele tiden været, at afkastet fra de udamortiserede lån skulle anvendes til den type renoverings- og forbedringsopgaver, som ingen afdeling i organisationen normalt henlægger penge til, hvilket typisk har været nye vinduer, nye køkkener og nye badeværelser.

Omlægning af fællesbelysning til mere energivenlige former er også et område, hvor afkastet fra de udamortiserede kan anvendes. Imidlertid er der bureaukratiske forhold, der forhindrer afdelingerne i at omlægge fælles-el til solcelleanlæg. Det er sådan, at der laves beregninger over fællesområdernes størrelse og afhængigt heraf, kan afdelingen etablere et solcelleanlæg af en given størrelse, som forudsætning for, at overskuds-el afregnes til elselskabet til samme kWh-pris, som den el, man aftager. En konkret beregning fra formandens egen afdeling viser en tilbagebetalingstid på 15 år på et solcelleanlæg, og så er det ikke længere interessant at kaste sig ud i sådan en investering, for ingen ved, hvad der kommer af energibesparende tiltag i løbet af en sådan periode. Der bruges landspolitisk mange penge på at markedsføre vindenergi, hvor befolkningen er med til at binde penge i hver kWh, som disse møller frembringer, men hvor man derimod ikke i samme omfang levner befolkningen samme mulighed for at producere el og levere den til de store elselskaber.

I forbindelse med den nye lov om almene boliger er det besluttet, at der årligt skal afholdes et styringsdialogmøde mellem kommunen og boligorganisationen, og i september måned var forretningsføreren og organisationsformanden til et sådant møde med embedsmænd fra kommunen. Vi er i Lejerbo godt klædt på til disse møder, og langt hen ad vejen kan vi styre dialogen. Imidlertid var der en sag, der tilsyneladende var meget vigtig for kommunen, nemlig i hvilket omfang vi kunne medvirke til at stille for boliger til rådighed for hjemløse på Frederiksberg. Vi svarede, at vi gerne ville medvirke til at bygge ”skæve boliger til skæve eksistenser”, hvilket faktisk er et tidligere Lejerbo-projekt, der ikke er blevet så udbredt, som ønsket. Til gengæld ønskede vi, at vi fik mulighed for at bygge en række energi-0 boliger på Frederiksberg, og den besked tog embedsmændene med tilbage til politikerne.

I september måned var afdelingsformændene på tur til Sønderjylland, hvor der blev beset kvalitetsbyggeri hos B42 i Sønderborg til udlejningspriser, der kan give anledning til misundelse. På turen var der også tid til afslapning, således var vi en aften i marsken lige syd for grænsen, hvor vi så ”sort sol”. Det er et imponerende syn, når op mod 800.000 stære samles for at finde et sted for natten. Disse formandsture har udover det rent faglige også det formål at styrke kendskabet til hinanden på tværs af boligorganisationerne, og selv om der er en tendens til, at man holder sig til dem, man kender, er det min erfaring, at der dannes netværk på disse ture. Som et godt minde om turen, har Anders Kaare

igen gennemfotograferet turen, og en CD-rom med billeder og underlægningsmusik er sendt ud til samtlige deltagere.

Vi har i organisationsbestyrelsen besluttet at ansætte 2 ejendomsserviceteknikerelever med uddannelsestilsbud. De er begge startet 1. januar 2012, men da de starter uddannelsen med 6 mdr. på skolebænken, ser vi dem først ude i afdelingerne til sommer. Det er boligorganisationen, der afholder udgifterne til løn mv. til disse EST'er, som i uddannelsestiden skal rundt og arbejde i samtlige afdelinger. De er således ekstra arbejdskraft, som ikke belaster den enkelte afdelings økonomi. Vi har i organisationsbestyrelsen den holdning, at såfremt vi fremadrettet skal have ejendomsfunktionærer med den faglige kompetence og ikke mindst tilknytning til Lejerbo, skal vi uddanne dem selv. Vi har ikke givet garanti for ansættelse efter endt uddannelse, men med den personaleomsætning vi har, skulle det være mærkeligt, om vi ikke kan tilbyde dem beskæftigelse, når de om 3½ år er færdiguddannede.

Vi har 3 sager, der optager organisationsbestyrelsen, og de vedrører ~~begge~~ Danmarksgården: *H alle*

1. Den boligsociale helhedsplan
2. Parkeringsarealet i afdelingen
3. Søgsmål fra en gruppe beboere i anledning af renovering af ejendommen

Vi har netop fra Landsbyggefonden fået afslag på en forlængelse af det fireårige projekt om en boligsocial helhedsplan, hvilket er ensbetydende med, at det projekt, der væsentligt har kørt i Danmarksgården må lukkes ned, medmindre vi finder andre muligheder. Der er midler til, at vi kan fortsætte frem til 1. september i år, og vi har bedt om et møde med kommunens socialudvalgsformand, da opgaven dybest set er kommunal. Vi ønsker at vide, hvad kommunen vil bidrage med, før vi overhovedet vil begynde at overveje, om boligorganisationen skal bidrage med midler. Jeg forudser, at det bliver vanskeligt at videreføre projektet, medmindre der blæser andre udefrakommende vinde. Det er ærgerligt, for projektet har været bæredygtigt og har sat Frederiksberg Kommune på landkortet. Kommunen blev i 2011 således af en dommerkomite indstillet som en af de tre bedste kommuner til prisen for den særlige indsats "Dialog og Deltagelse".

Sagen om parkeringsarealet er speget, og den handler om en studehandel, der blev lavet mellem Frederiksberg Kommune, og den entreprenør, der opførte Danmarksgården og naboen BRFs tidligere hovedsæde ud mod Gl. Kongevej. Den nye ejer af sidstnævnte er af den opfattelse, at 43 P-pladser under dækket i Danmarksgården, som BRF havde rådighed over, tilhører hans ejendom og kan lejes ud til 3. mand. Vores advokat fører sagen, men på det seneste har kommunen ikke villet gå ind i en konkret vurdering af, om der kan ske udlejning til 3. mand, men vi prøver at få en mere konkret sagsbehandling fra kommunen.

Endelig har en række beboere lagt sag an mod Lejerbo og afdelingsbestyrelsen i Danmarksgården gående ud på, at afdelingsbestyrelsen skulle have tilsidesat beboerdemokratiet ved at gennemføre en afstemning blandt beboerne om en renoveringsplan, som nu er ført ud i livet. Vi mener i organisationsbestyrelsen, at afdelingsbestyrelsen og Lejerbo har en god sag, så vi afventer udfaldet.

Jeg har tidligere orienteret jer om parkeringskældersagen på Platanvej, hvor ejeren Axel Juhl-Jørgensen pludselig blev meget interesseret i at "købe" afdelingen ud. Afdelingen har en eksklusiv brugsret til P-kælderen og må i begrænset omfang leje ud til 3. mand. Vi kan ikke sælge denne rettighed til Axel

Juhl-Jørgensen, da vi så ikke ville leve op til det krav, kommunen stiller til antallet af P-pladser i ejendommen. Vi har omvendt tilbudt Axel Juhl Jørgensen at købe ham ud, og har i den anledning fået lavet en uafhængig valuarvurdering, som lægger en pris på kr. 200.000 for parkeringskælderens. Axel Juhl Jørgensen har aldrig svaret på dette tilbud, så sagen ligger ”død” der, men på sigt har vi en interesse i at komme af med ham som ejer, for det koster afdelingen kr. 25.000 om året i administrationsomkostninger og har kostet boligorganisationen mere i sagsomkostninger gennem tiden, end P-kælderen er værd.

Vi er blevet pålagt at udføre energimærkning i afdelingerne, og hele problematikken har været lagt ud i licitation, og resultatet blev, at OBH Rådgivende Ingeniører A/S, Hillerød blev lavestbydende med et bud på kr. 156.058,75 incl. moms. OBH vil kontakte de enkelte ejendomskontorer med henblik på planlægning og gennemførelse af opgaven. Ved energimærkningen inddeles den enkelte afdeling i hhv. kategorierne A, B, C, D, E, F og G. Der vil blive udarbejdet forslag til energiforbedring ligesom tilbagebetalingstiden vil fremgå af rapporten. Hermed har statsmagten skabt sig et nyt grundlag for at pålægge afgifter, såfremt man ikke energioptimerer – vent og se.

Fremadrettet arbejder vi, hovedbestyrelsen på at holde administrationsbidraget under kontrol, og det er noget af en udfordring, for vi kan allerede nu se, at byggeafdelingen i 2013 ikke vil bidrage til fællesskabet med samme provenu som tidligere år, men jeg er overbevist om at sparebanden, som jeg selv er en del af, vil komme med et afbalanceret forslag.

Afslutningsvis vil jeg complimentere afdelingerne for de fine regnskabsresultater, hvor alle kom ud med overskud, hvilket for en vis grad skyldes, at Frederiksberg Kommune nedsatte afgiften på vand og Lejerbos forsikringsmægler forhandlede nye rabatter på forsikringerne.

Endelig er der kun at sige tak til mine bestyrelseskollegaer for deres engagement og interesse og til administrationen for et godt samarbejde i det forløbne år.”

Dick Steenlykke bad om uddybende svar på spørgsmål om udlejning af p-kælder i afd. 253 til tredjemand.

Der var ikke yderligere bemærkninger til formandens beretning.

Ad 4. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget
Gunnar Sørensen forespurgte om der var nogen der ønskede regnskabet gennemgået.

Årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og budget blev godkendt uden bemærkninger.

Ad 5. Godkendelse af ændring af vedtægtens & 6, § 14, stk. 4 samt § 22
Gunnar Sørensen orienterede om ændringerne.

Vedtægten blev enstemmigt godkendt.

Ad 6. Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

Ad 7. Valg til organisationsbestyrelsen

- a) Erik Baastrup med genvalgt som næstformand med personlig suppleant Thomas Lund Persson.
- b) Anders Kaare Frederiksen blev genvalgt med personlig suppleant Kjeld Ivan Mikkelsen
Lona Fernandez Ruiz blev genvalgt med personlig suppleant Nina Mikkelsen

Ad 8. Valg af revisor

Der var spørgsmål fra forsamlingen, om hvornår der senest har været afholdt licitation.

Kurt Kristensen oplyste, at det er lovpligtigt at der er licitation hvert 4 år.

KPMG Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Per Stisen (afd. 203) oplyste, at man har været uden varmemester det seneste halve år og at afdelingen har følt sig overladt til sig selv. Han spurgte, hvordan man havde tænkt sig at bruge EST'erne.

Kurt Kristensen beklagede, at det var nødvendigt, at skille sig af med varmemesteren og at han var ked af at høre, at man har følt sig overladt til sig selv.

Driftschefen laver en plan for EST'ernes uddannelse.

Per Stisen gav udtryk for, at han mente at det boligsociale arbejde falder til jorden, når man afventer kommunens udspil.

Gunnar Sørensen orienterede om, hvad der er gjort i sagen og henviste til afdelingsformanden, der har fået informationen.

Per Stisen (afd. 203) takkede for beboermeddelelsen om p-forholdene.

Kurt Kristensen gav udtryk for at det er en meget prekær situation man er blevet bragt i da ”naboen opsatte p-skilte i Danmarksgårdens p-kælder. Han kontaktede straks Lejerbos advokat for at få råd om, hvordan man skulle forholde sig og allerede en time efter at skiltene blev hængt op blev der omdelt beboermeddelelse. Der er aftalt møde med advokaten en af de nærmeste dage.

Der vil blive omdelt yderligere information til beboerne, så snart der foreligge yderligere i sagen.

Steen Per Byrgesen oplyste, at så længe der er tvist om, hvem der har lovlig adgang, må man hvis man får en P-afgift meddele at der verserer en retssag.

Rune Baj spurgte, hvorfor LBF har trukket midlerne til boligsocialmedarbejderen ud.

Kurt Kristensen svarede, at man i LBF har lavet en fremrykning af midlerne i LBF og samtidig disponeret anderledes. LBF har skullet finde penge til at sætte en masse arbejde i gang.

Kurt Kristensen gav udtryk for at Lejerbo Frederiksberg er en boligorganisation der de seneste år har påtaget sig rigtig mange opgaver til boligforbedringer, og at der heldigvis er en masse ildsjæle ude i afdelingerne der medvirker til at få løst opgaverne.

Dick Steenlykke (afd. 253) nævnte, at man er plaget af indbrud, og at der er indkaldt til møde for at finde løsninger på sikring af dørene, så man kan undgå indbrud.

Gunnar Sørensen sagde, at han vil se velvilligt på en ansøgning, hvis det drejer sig om at få sikret dørene, som han anser for at være en forbedring.

Henrik Johansen (afd. 266) efterlyste en drejebog om renovering.

Gunnar Sørensen oplyste, at der er lavet en drejebog, og at denne er sendt til alle afdelinger.

Der var forespørgsel fra afd. 203 om overvejelser af, evt. at lave ID-kort til bestyrelsesmedlemmer.

Kurt Kristensen svarede at, hvis man ønsker at få lavet et ID-kort i afdelingen kan man blot gøre det.

Lejerbo overvejer at lave ID-kort til ejendomsfunktionærerne.

Nina Mikkelsen (Afd. 252) foreslog, at man blot tager et billede af bestyrelsesmedlemmerne og omdeler til beboerne.

Der blev fra afd. 254 givet udtryk for, at Lejerbo bør huske, hvilke firmaer der udfører et godt arbejde og hvem der ikke gør.

Kurt Kristensen oplyste, at der blev sendt evalueringsskema fra den konkrete entreprenør, hvor der skulle besvares efter en skala fra 1-10 og der blev ikke givet over 4, så firmaet vil helt sikkert ikke blive prækvalificeret igen.

Mødet hævet

Dato: 12.04.2012



Formand, Gunnar Sørensen

Dato: 19/4-2012



Dirigent, Poul Erik Mølgaard Rasmussen