

Referat af repræsentantskabsmøde Lejerbo, Køge Bugt – tirsdag den 21. april 2015, kl. 17.00 i fælleslokalerne, Fasanskellet 12, st., 2635 Ishøj.

Til stede var organisationsbestyrelsesmedlemmerne, Finn Holten, Johnny Jensen, Kaj Hansen, Torben Andersen, Carina Kalas og Birgitte K. Nielsen.

Endvidere deltog repræsentantskabsmedlemmerne, Kjeld Bruno, Gitte Nielsen, Svend Erik Petersen, Allan Nykjær, Grethe Jensen, Jan Ruhøj, Karina Carlsen, Morten Carlsen, John Christiansen, Henrik Nielsen, Kenneth Brinchmann, Linda Elise Hansen, Ulla Stjernø, Jan Dalgaard Andersen, David Christoffer Koch og Helle Ottesen.

Fra administrationen deltog direktør Ulrik Steen Jensen, forretningsfører Rebecca Forsman og sekretær Jytte Bach Sjøgreen (ref.)

Fraværende var bestyrelsesmedlem Lis Würtz.

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Valg af stemmetællere
4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning
5. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende - revisionsberetning samt forelæggelse af budget
6. Indkomne forslag – skal være Forvaltningsgruppe Storkøbenhavn i hænde, senest den 8. april 2015
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter – på valg er:
Bestyrelsesmedlem Lis Würtz og personlig suppleant Simon Holländer
Bestyrelsesmedlem Kaj Hansen og personlig suppleant Morten Carlsen
Bestyrelsesmedlem Torben Andersen og personlig suppleant Gitte Nielsen
Bestyrelsesmedlem Carina Kalas og personlig suppleant Henrik Corell
8. Valg af revisor
9. Orientering om afdelingernes forhold - én repræsentant fra hver afdeling orienterer
10. Eventuelt

Ad 1. Velkomst

Formanden bød de fremmødte velkommen.

Ad 2. Valg af dirigent

Kaj Hansen blev valgt som dirigent.

Ad 3. Valg af stemmetællere

Gitte Nielsen og John Christiansen blev valgt.

Ad 4. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Formanden aflagde beretning.

Der er sket en hel del siden sidste års møde.

Fasanvängen, Ishøj

Der ser ud til, at det går rigtig godt med det nye byggeri.

Byggeriet af 0-energi husene er blevet kvalificeret til en sølvmedalje.

Cirkelhuset

Der har været et stort merforbrug i byggesagen, hvilket bestyrelsen vil undersøge nærmere.

Driften er god, på trods af et større huslejetab.

Bestyrelsen blev ikke inviteret med til 1-års gennemgangen af byggeriet, hvilket er utilfredsstillende.

Det har vist sig at de ca. 800 MgO-plader (vindspærreplader), der er brugt i byggeriet er fugtsugende, hvilket kan få stålkonstruktionen til at ruste. P.t er der ikke nogen afklaring på om pladerne skal udskiftes, eller om der findes en anden løsning.

Fasanparken

Afd. 950, Fasanparken har et krav mod grundsælgeren (ApS selskabet), men man ved, at de ikke har nogen penge. Der ansøges om dispensation til, at altanerne ikke skal lukkes.

Per Rosbjørn har overtaget projektet, hvilket man er meget tilfreds med.

Lokalinspektørordningen

Afd. 285, Ringen står for 40 % af de arbejdstimer der bliver lagt, det begrundes med at der har været en del, der skulle følges op på i Ringen. Organisationen vil se på fordelingen, så man i højere grad betaler for det, man får.

Bestyrelsesarbejdet

Man har talt med administrationen om at udvide organisationsbestyrelsen fra 7 bestyrelsesmedlemmer til 9. Den endelige beslutning skal tages af repræsentantskabet og vil blive medtaget på mødet i 2016.

Herudover har organisationen drøftet, hvordan man kan forbedre kommunikationen med afdelingsbestyrelserne.

Der har været fejl i mange af afdelingernes regnskaber, hvilket har givet bestyrelsen en del ekstraarbejde og møder m.v. med administrationen.

Cirkelhuset

Ulrik Steen Jensen forklarede, at der en overskridelse på budgettet i byggesagen på 5 mio. kr. til skraldesug, herudover er der brugt 9,5 mio. mere end forventet, men at beløbet skal ses i forhold til at det er en stor entrepriise på 133 lejemål til xx kr.

Der har været et huslejetab på 900.000 kr., som blev genereret i de første måneder indtil alt var udlejet.

Udgift til hårde hvidevarer på 1,5 mio., idet der først blev truffet beslutning om, at fjerne bygherreleverancen af hårde hvidevarer fra projektet, men siden besluttet, at hvidevarer alligevel skulle tilbage i byggeriet. 1 mio. kr. til længere byggetid/byggestrøm samt en stribe ekstraarbejder.

Hvis man havde været forudseende ville beløbet på 4,5 mio. have været med i byggesagen, men selvom man havde vist det, da beslutningen om at der skulle bygges blev taget, så havde det nok ikke ændret

noget - størstedelen af udgiften ville man under alle omstændigheder være kommet til at betale, fordi de relaterer sig til elementer i byggeriet.

Til trods for efterregningen på 9,5 mio. kr., holder byggeriet sig indenfor rammebeløbet, og administrationen regner med, at skema C (byggeregnskabet) behandles i kommunen i maj 2015.

Der var en række spørgsmål fra forsamlingen, at man havde hørt tale om, at der var 4 lejemål, der skulle lægges sammen?

Ulrik Steen Jensen svarede, at hvis lejlighederne skal ombygges skal udgiften betales via driften, da byggeregnskabet er lukket.

Finn Holten tilføjede, at samtidigt med at man drøftede sammenlægning af lejemål blev de udlejet.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om man har glemt at lægge udgiften for hvidevarerne ind i projektet igen?

Ulrik Steen Jensen forklarede nærmere om beslutningen for, at der skulle hvidevarer ind i boligerne.

Finn Holten understregede, at man regner med de oplysninger man får på byggeudvalgsmøderne, og bestyrelsen ville ikke have sagt ja, hvis man havde været bekendt med, at der ikke var penge til det i budgettet.

Der blev spurgt til om Cirkelhusene vil få en huslejestigning på 175 kr. om måneden.

Ulrik Steen Jensen svarede, at man ikke var vidende om, at beløbene kunne lægges på rammebeløbene.

Der blev spurgt til, hvorfor det er beboerne, der skal betale?

Ulrik Steen Jensen forklarede, at det er bygherren, der bærer risikoen, når der bygges, men hvis man holder sig indenfor rammebeløbet, skal bygherren ikke betale, så overgår udgiften til driften.

Der er lavet en mellemfinansiering med Lejerbo Administrationsorganisation, da Lejerbo, Køge Bugt ikke har pengene for nuværende.

Der var spørgsmål til, hvem der har oplyst, at regnskabet på byggeriet ville gå i 0?

Ulrik Steen Jensen svarede, at han ikke ved, hvem der har oplyst dette.

Allan Nykjær gav udtryk for, at der er begået en del fejl fra Lejerbos side i forbindelse med byggesagen og at regningen nu skal betales af beboerne.

Ulrik Steen Jensen svarede, at hvis man kigger på overskridelsen på de 9,3 mio. så er det kun beløbet til hårde hvidevarer, der ikke var budgetlagt. Der er ikke nogen tvivl om, at kommunikationen ikke har været god, hvilket er blevet indskærpet. Det der er afgørende er, at der er nogen, der ikke har været med til at tage et ansvar.

Finn Holten tilføjede, at det er korrekt, at nogle af de udgifter Ulrik nævner, ville man have fået en regning på under alle omstændigheder, men hvis udbudsmaterialet havde været i orden, ville man ikke have været i denne situation. Projektlederen har ikke været god nok til at gennemgå udbudsmaterialet. Bestyrelsen vil få sagen juridisk vurderet, for at undersøge om Lejerbo kan drages til ansvar.

Tab ved fraflytning

Rebecca Forsman oplyste, at bestyrelsen netop har besluttet at ansøge kommunen om, at lejetab og tab ved fraflytning skal dækkes af afdelingerne selv.

Finn Holten supplerede, at i Ishøj går kommunen ind og dækker det hele og man kunne ønske sig, at Køge Kommune havde den samme sociale indstilling.

Morten Carlsen gav udtryk for, at tab på fraflytninger kun kan dækkes ved huslejestigninger og at det dermed bliver vanskeligere at udleje boligerne.

Rebecca Forsman svarede, at man selvfølgelig havde foretrukket, at organisationen havde haft midler til at dække udgiften.

Der blev fra forsamlingen spurgt, om Lejerbo ikke har tænkt sig at gøre noget for at undgå de store tab på fraflytninger?

Ulrik Steen Jensen svarede, at man p.t. kører et forsøg i København med et årligt "servicetjek" af boligerne, og at det sandsynligvis vil blive rullet ud fra 2016.

Formandens beretning blev godkendt.

Ad 5. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget

Regnskab, revisionsberetning samt budget blev godkendt.

Ad 6. Indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.

Ad 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlem Lis Würtz modtog ikke genvalg.

Følgende blev valgt for en 2 årig periode:

Bestyrelsesmedlem Henrik Nielsen med personlig suppleant Kenneth Brinckmann

Bestyrelsesmedlem Kaj Hansen med personlig suppleant Morten Carlsen

Bestyrelsesmedlem Torben Andersen med personlig suppleant Gitte Nielsen

Bestyrelsesmedlem Carina Kalas med personlig suppleant David Christoffer Koch

Ad 8. Valg af revisor

Ernst & Young, godkendt partnerrevisionsselskab blev valgt.

Finn Holten kommenterede, at han på landsrepræsentantskabsmødet vil påpege overfor revisionen, at der skal strammes op.

Ad 9. Orientering om afdelingernes forhold - én repræsentant fra hver afdeling orienterer

Afd. 134, Finn Holten orienterede

Det kører stille og roligt. Afdelingen er gået sammen med afd. 224 omkring et fælles festarrangement, og der vil blive sendt ansøgning til Lejerbo.

Der er problemer med hækkene, der har stået der i 30 år.

Grundet 3 dødsfald har det været øgede omkostninger på fraflytninger.

Der har været en enkelt beboerklage vedr. forbrug.

Afd. 154, Johnny Jensen orienterede

Det kører rigtig godt. Man har lidt under de mange fraflytninger, men de seneste 2 år er det gået den rigtige vej. Fraflytningsprocenten er faldet fra 30 % – 17 % og beboersammensætningen er blevet mere afbalanceret.

Afd. 224, Torben Andersen orienterede

Der har været en del fraflytninger. Afdelingen har brugt 12 år på at skaffe penge til en ny legeplads, hvilket man nu endelig har fået.

Afd. 277-0

Der var ingen repræsentanter tilstede.

Afd. 285, Kenneth Brinchmann orienterede

Afdelingen har fået nyt antenneanlæg, men desværre har der været en del problemer i den forbindelse. Alle vinduer og døre er ved at blive udskiftet.

Der er god stemning i afdelingen og der er afholdt arrangementer i forbindelse med julen og fastelavn (tøndeslagning) og snart skal man holde "Sildens dag".

Afd. 766, Allan Nykjær orienterede

Der er ingen problemer i afdelingen.

Afd. 914, Helle Ottesen orienterede

Det går godt. Der har været en del udfordringer i opstartsfasen, hvor man har fået hjælp fra organisationen.

Afd. 950

Der har allerede været 5 fraflytninger, nok mest pga. af at man ikke har været klar over, at der pågår byggeri på nabogrunden.

Man er i gang med at udvide legepladser med nye redskaber.

Ad 10. Eventuelt

Der var spørgsmål til lokalinspektørordningen:

Hvem bestemmer om, man skal være med i ordningen?

Rebecca Forsman svarede, at det efter hendes vurdering er organisationen, der har kompetencen.

Hvorfor er afd. 154, Søparken ikke med i ordningen?

Finn Holten svarede, at bestyrelsen drøftede ordningen og der blev stemt med 6 for og 1 imod, at alle afdelinger på nær afd. 154, Søparken skulle indgå i ordningen.

Der var en debat omkring fordelingsnøglen.

Allan Nykjær bad om, at der laves en økonomisk beregning på lokalinspektørordningen.

Mødet hævet

Dato:

24/6-2015



Formand, Finn Holten

Dato:



Dirigent, Kaj Hansen