

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo, Gladsaxe, tirsdag den 25. oktober 2021 kl. 16.00 i bestyrelseslokalet, Høje Gladsaxe 30, kælderen, 2860 Søborg

Deltagere: Bestyrelsesmedlem Lone Pedersen, Helge Bendtsen, Nanny Bisp og repræsentantskabsmedlemmerne Trine Keis, Kim Løfqvist og Bjarne Wermuth. Fra Administrationen deltog Johnny Christensen, Helle Jørgensen og Jeannette M. Larsen (ref.)

Afbud: Ingen

Mødet blev afholdt med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	4
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	4
2.1.	Formandens årsberetning	4
2.2.	Orientering om driften i afdeling 15-0 Høje Gladsaxe	5
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	6
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	7
5)	Godkendelse af opdaterede vedtægter	7
6)	Orientering om Fleksibel udlejning	8
7)	Orientering om administration af kælderrum	8
8)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	9
8.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	9
8.2.	Valg til organisationsbestyrelsen	9
9)	Valg af revisor	9
10)	Eventuelt	10

1) Valg af dirigent

Johnny blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var lovligt.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning

Lone berettede, at det har været et turbulent år for bestyrelsen grundet Corona mm. hvilket har gjort at arbejdet er blevet mere digitalt. MgO sagen er godt i gang, og service af vores elevatorer er igen hos Otis.

Der er arbejdet med facaderenovering i højhus og alle stuelejligheder på havesiden, og på kommende afdelingsmøde vil det blive præsenteret for beboerne. Derudover har der været arbejdet med en række andre emner, og bestyrelsen har haft rigeligt at se til det forgangne år.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Orientering om driften i afdeling 15-0 Høje Gladsaxe

Udskiftningen af MgO-pladerne i dele af lavhusene er nu afsluttet med henvisning til det tidligere indgåede forlig mellem Byggeskadefonden og entreprenøren.

Der er undervejs foretaget en justering af projektet med en ændret løsning i bunden af facaden samt opbygning under og mellem vinduerne samt fugning omkring vinduerne. Disse ekstraarbejder har beløbet sig til ca. 600.000 kr. inkl. moms.

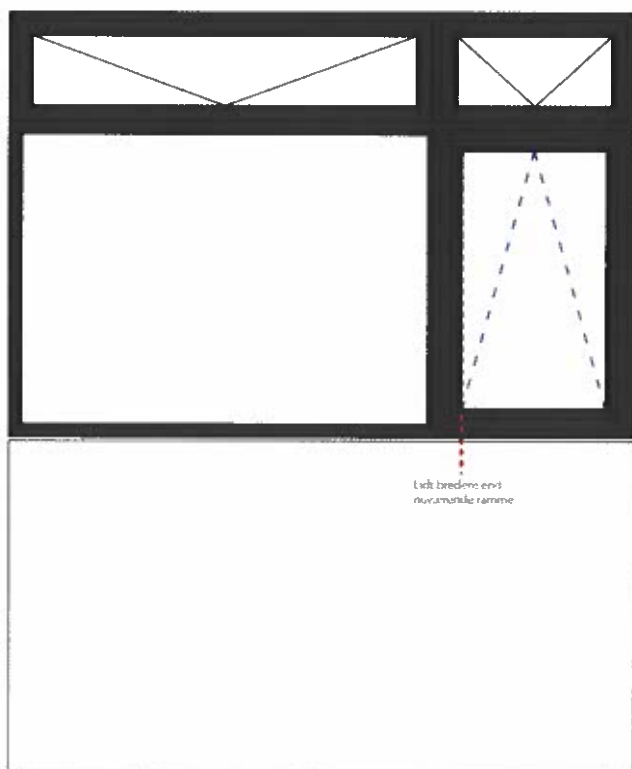
Den endelige økonomiopgørelse af Byggeskadefond-sagen udestår, idet der i afdelingens vedligeholdelsesbudget er afsat 2 mio. kr. til dækning af afdelingens udgifter i forbindelse hermed.

Såfremt de samlede udgifter ikke kan afholdes inden for det afsatte beløb i vedligeholdelsesbudgettet, så har organisationsbestyrelsen på møde 10/3-2021 besluttet at yde tilskud fra arbejds kapitalen på op til 600.000 kr.

I forhold til sagen vedrørende vinduer og brystninger i højhuset har entreprenøren udskiftet brystninger i de aftalte prøvelejligheder.

De nye vinduers funktion, materialevalg og udtryk er af flere omgange drøftet med Gladsaxe Kommune, hvor særligt emnerne omkring højhusenes facademæssige bevaringsværdi og bæredygtighed har fyldt en del.

Der er i udgangspunktet opnået enighed med Gladsaxe Kommune omkring en kommende vinduesudskiftning, således:



- Pudsefunktionen udefra udgår på alle vinduer
- Beslag og hængsler udgår på alle vinduer, da disse dermed ikke længere har nogen funktion
- De to øverste vinduer på etagerne bliver topstyrede vinduer, der åbner udad.
- Det store parti bliver et fast parti.
- Det oplukkelige vindue nede bliver et indadgående vippevindue på etagerne og sidehængt i stueetagen.
- Indvendigt males vinduet hvidt mod nuværende mørkegrøn.
- Udvendigt males grøn med samme farvekode som i dag.
- Vinduer udføres i træ og produceres så de er så tæt på eksisterende som muligt.
- Alle ruder udskiftes med 3-lags glas.
- Brystninger pilles ned udefra og ind og efterisoleres på ny
- Brystninger afsluttes med ny plade af fibercement. De gamle plader afskaffes.
- På brystninger genbruges i såvidt muligt omfang samme beslag som nuværende.
- Alle stueetager får nye terrassedøre

Det er aftalt med Gladsaxe Kommune, at der fremstilles en model med forslag til en løsning for vinduerne, som kan danne baggrund for den endelige løsning til kommunens godkendelse.

Når løsningen foreligger, vil der kunne udarbejdes et egentligt anlægsbudget og projekt herunder tidsplan, som kan behandles på et kommende afdelingsmøde bl.a. i forhold til Budget og vedligeholdelsesplanen for 2023.

Fællesdriften arbejder herudover efter vedligeholdelsesplanen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Johnny supplerede med at der på mødedagen var modtaget afleveringsprotokol, herunder en frist for 1 års gennemgangen på MgO pladerne.

Vinduerne er der kommet tilbagemelding på omkring en prøveopstilling, det kan først lade sig gøre i uge 8 2022. Det betyder, at der på afdelingsmødet i foråret 2022 kan præsenteres et fysisk eksempel for beboerne.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/10 2019 til 30/9 2020

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 4,6 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,8 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,2 mio. kr.

Årets resultat er et overskud på tkr. 35, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 1,4 mio. kr.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,1 mio. kr. og der er disponeret tkr. 816 som tilskud til afdelingen.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 786 kr.

Revisionsprotokollat

Der var ingen fremhævede forhold i revisionspåtegningerne for afdelingen.

Organisationens budget for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022

Budgettet viser en balance på 4,4 mio. kr. Der bidrages til dispositionsfond men ikke til arbejdskapital. De største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,8 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 1,6 mio. kr.

Afdelingens driftsregnskab for 01/10 2019 til 30/09 2020

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingens forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelsen.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisions-bemærkninger
015-0 Høje Gladsaxe	-1.210.829	-1.092.255	30.402.579	Ingen.

Underskuddet skyldes en misforståelse, hvorved der i regnskabet er henlagt yderligere på konto 120 til Fællesdriftens andel af henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse, selv om dette allerede var indeholdt i budgettet. Det betyder altså, at afdelingen har henlagt mere i året end budgetteret til planlagt vedligeholdelse.

Normalt ville det opsamlede underskud få konsekvenser for afdelingsbudgettet de kommende tre år, men i dette tilfælde er underskuddet i den efterfølgende budgetlægning for 2021/22 håndteret således, at underskuddet afvikles over ét år, mens afdelingens henlæggelser til planlagt vedligehold på konto 120 er sænket tilsvarende det samme år. Derved medfører underskuddet forårsaget af den ekstra henlæggelse i 2019/20 ikke huslejestigning i de efterfølgende år.

Afdelingens driftsbudget for 1/10 2021 til 30/9 2022

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
0015-0	Høje Gladsaxe	Familiebolig	783,43	792,34	8,91	1,14%

Organisationsbestyrelsen har på sit møde den 10. marts 2021 forhåndsgodkendt afdelingens driftsbudget for budgetåret 2021/22 under forudsætning af, at en eventuel huslejestigning blev holdt under 2 % i forhold til foregående års budget.

Udkast til driftsbudget for afdeling 15-0 for perioden 1/10 2021 til 30/9 2022 blev endeligt udarbejdet, da administrationen havde modtaget godkendt budget for Fællesdriften medio marts 2021. Herefter afholdtes budgetmøde med afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsmødet den 20. september 2021 havde ingen indvendinger til det forhåndsgodkendte driftsbudget for 2021/22.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af bolig boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ikke modtaget forslag til behandling.

5) Godkendelse af opdaterede vedtægter

Repræsentantskabet godkendte på mødet i 2020 vedtægtsændring med henblik på at fremme digital kommunikation. I den forbindelse er enkelte tekster fra en anden organisation fejlagtigt blevet lagt ind i vedtægterne. Disse data er nu taget ud, og vedtægterne skal derfor godkendes på ny. De opdaterede vedtægter er vedhæftet som bilag.

Det indstilles til repræsentantskabet at godkende de opdaterede vedtægter.

Repræsentantskabet foretog endelig godkendelse af vedtægterne.

6) Orientering om Fleksibel udlejning

Bestyrelsen har ønsket en gennemgang af mulighederne for fleksibel udlejning, hvorfor udlejningschef Helle Jørgensen deltager på mødet. Udlejningschef Helle Jørgensen deltog på mødet, og gennemgik status på ny rammeaftale om fleksibel udlejning, herunder særligt internt fortrin til stueboliger.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Lone supplerede med, at der i Fællesdriften holdes møde hvor yderligere ønsker til den kommende aftale fastsættes. Man ønsker fra bestyrelsens side, at der kan strammes op da afdelingen ligger på mere end 50% af anden etnisk baggrund.

Helle nævnte, at man kunne anvende indkomstminimum som håndtag for at ændre beboersammensætningen.

Bestyrelsen spurgte til definitionen for indvandre og efterkommere, hvilket Helle gennemgik.

Lone nævnte, at der i afdelingen er to ventelister – en intern og en intern til stuelejligheder. Derudover er ingen boliger i Høje Gladsaxe, som er særligt handicapvenlige, da de alle har en dårlig planudformning, der ikke egner sig til bruger af kørestol eller rollator. Bestyrelsen fastholdt, at de to interne ventelister skal beholdes, som de er, og at der skal ses bort fra reglen om handicapfortrin, idet boligerne ikke er handicapegnede.

Der var en drøftelse af kravet om lægeerklæringer i forbindelse med anvisning af en stuelejlighed, og Jeannette foreslog, at der udarbejdes en række spørgsmål, som minimum skal besvares af lægen, for at der ved udlejning kan tages begrundet stilling fra Lejerbos side. Bjarne nævnte, at der fra Lejerbo kan laves en standardformular som skal udfyldes af lægen i forbindelse med udlejningen af stuelejlighederne.

Johnny nævnte, at der findes en officiel definition for hvornår en bolig er handicap og tilgængelighedseget, hvilket der skal kigges nærmere på før der kan tages en egentlig drøftelse med kommunen om boligernes status.

Administrationen ser på definitionen af boligerne, og vender tilbage med mulighederne til organisationsbestyrelsen. Emnet tages op igen ved næste organisationsbestyrelsesmøde.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

7) Orientering om administration af kælderrum

a) Lejerbo's administration af kælderrum

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af Lejerbo's administration af kælderrum med udgangspunkt i, at en del kælderrum tilsyneladende står tomme og trækker tomgangsleje.

b) Kælderrum kontrakt/leje

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af de kontrakter, der anvendes i forbindelse med udlejning af kælderrum.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Jeannette forklarede, at der står en række kælderrum tomme, men inden de kan tilbydes til beboerne som ekstra kælderrum, skal det afgøres hvilke der er i brug af driften og hvilke der kun er midlertidig tomme grundet genudlejning.

I forbindelse med udlejning drøftede bestyrelsen, hvilke dokumenter der udsendes og i hvilke tilfælde der betales depositum. Administrationen fik et konkret tilfælde med retur, som de ville se nærmere på.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

8) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

8.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 19. maj 2020 bestod bestyrelsen for Lejerbo Gladsaxe og den tilknyttede afdeling 015-0 Høje Gladsaxe af følgende medlemmer:

Lone Pedersen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Nanny Bisp	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Helge Bendtsen	Bestyrelsesmedlem	Indtrådt 14.10.2020 i stedet for Axel Gerster indtil 2022
Trine Keis	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021

8.2. Valg til organisationsbestyrelsen

På valg er formand Lone Pedersen og suppleant Trine Keis.

Repræsentantskabet skal foretage valg af

- Formand for en 2-årig periode
- Suppleanter for en 1-årig periode

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg

Efter valget så organisationsbestyrelsen således ud:

Lone Pedersen	Formand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Nanny Bisp	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Bjarne Wermuth	Bestyrelsesmedlem	Valgt for 1 år i stedet for Helge Bendtsen indtil 2022
Helge Bendtsen	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Trine Keis	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

9) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde. Det bemærkes at Ernest og Young P/S pr. 1. juli 2020 har skiftet navn til EY

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg

Repræsentantskabet genvalgte EY som revisor.

10) Eventuelt

Lone spurgte til om betaling for køkkenerne snart igangsættes? Under mødet blev det konstateret, at betaling er startet pr. 1.11.2021.

For de beboere, der har fået renoveret køkkenet i første pulje, er den månedlige betaling for køkkenet reguleret i forhold til det beløb, der fremgik af tilmeldingsblanketten. Dette skyldes, at der for de køkkener, der er udført først, nu er udarbejdet byggeregnskab og optaget endelig belåning. For disse køkkener reguleres ydelsen ikke yderligere. Der er 10 års løbetid fra igangsætning af betalingen.

Lejereduktion på kælderrum til 5 kr. pr. m2 er varslet og træder i kraft pr. 1. december 2021.

Motionsklubben er cvr. registreret, hvilket giver udfordringer i forhold til banken, og administrationen blev bedt om at undersøge, om det kan lade sig gøre, at klubben kommer ind under Lejerbos bankforbindelse.

Mødet hævet.

Dato: 18/11 2022



Formand, Lone Pedersen

Dato: 18/11 2022



Dirigent, Johnny Christensen