

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Bjarne Scheffel Hansen (deltog pr. telefon), Leif Hansen og Kirsten Wulf samt suppleanterne / repræsentantskabsmedlemmerne Elisabeth Schiller og Anne-Lise Pfeiffer.

Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Afaf Al-Sayegh og Susan Britt G. Kristensen

REFERAT AF REPRÆSENTANTSKABSMØDET TIRSDAG DEN 20. OKTOBER 2020

Med følgende dagsorden:

1)	Valg af dirigent	206
2)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	206
2.1.	Formandens årsberetning	206
2.2.	Afdelingens beretning	207
2.2.1.	Orientering fra afdeling 156-0 Tværbommen	207
3)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	208
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	209
4.1.	Godkendelse af ændring af normalvedtægter	209
4.2.	Godkendelse af Servicecenter	211
4.3.	Orientering om flytning af ejendomskontor	212
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	212
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	212
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	212
6)	Valg af revisor	213
7)	Eventuelt	213

1) Valg af dirigent

Leif Hansen blev valgt som dirigent.

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

2.1. Formandens årsberetning

Bjarne aflagde følgende beretning:

Corona påvirker os alle. Afdelingsmødet blev aflyst, og repræsentantskabsmødet afholdes nu et halvt år senere, end det skulle have været. Lejerbos administration er også påvirket, hvor mange medarbejdere arbejder hjemme. Ejendomsfunktionærerne er på arbejde, men de tager

de nødvendige forholdsregler. Hovedbestyrelsen har arbejdet hele vejen igennem og har holdt møder efter gældende regler. Meldingen fra administrationen er, at det går fint.

Landsrepræsentantskabsmødet er flyttet og afholdes fredag den 13. november. Det bliver spændende at se, hvor mange der kommer. Nogle organisationer har meldt afbud, mens andre deltager via skærm.

Det nye nummer af Beboerdemokraten er udkommet i dag. Her præsenteres det, at hovedbestyrelsen har formuleret en række anbefalinger for, hvordan man opfører sig som beboerdemokrat i Lejerbo-fællesskabet.

Leif meddelte, at han har tilmeldt sig Landsrepræsentantskabsmødet og deltager pr. skærm.

Jeannette tilføjede, at medarbejderne i Lejerbo sætter stor pris på, at hovedbestyrelsen tager medarbejdernes trivsel alvorligt.

Bjarne uddybede, at man i Taastrup er gået videre end anbefalingen fra hovedbestyrelsen og har udfærdiget et lokalt kodeks for, hvordan man som beboerdemokrat skal behandle sine medarbejdere. Det forventes vedtaget i Taastrup og udbredes måske til hele landet.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsberetningen.

Formandens årsberetning blev godkendt.

2.2. Afdelingens beretning

Repræsentant for afdelingen fremlægger en mundtlig orientering på mødet.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Punktet blev behandlet under punkt 2.2.1.

2.2.1. Orientering fra afdeling 156-0 Tværbommen

Kommentarer fra Administrationen:

Der har været problemer med aflæsning af elmålerne i afdelingen. Det er der kommet styr på, dog er der observeret et væsentligt øget forbrug. Vi har haft en rådgiver til at være os behjælpelig med beregning af forbruget ud fra de faktiske forhold, men disse var ikke i overensstemmelse det faktiske forbrug. Der blev derfor sat en el-installatør på til at finde ud af hvori problematikken lå, således at denne kunne blive løst.

Det viste sig, at det øgede forbrug skyldtes, at afdelingens fællestavle/måler er tegnet/monteret forkert i forbindelse med renoveringen i 2016, hvilket betød, at forbruget fra de enkelte lejemål også blev ledt gennem fællesmåleren. Med andre ord blev strømmen i lejemålene betalt dobbelt.

Eltavlen er nu bygget om i dialog med Ørsted. Elmåleren er udskiftet, og Ørsted har foretaget kontrolmåling. På baggrund heraf har Ørsted beregnet, hvor mange kWh, der er betalt for meget siden renoveringen. Sammenholdt med vores egen rådgivers beregning er Ørstedes udregning favorabel for afdelingen, og beløbet herfor forventes tilbagebetalt til afdelingen snarest.

Uanset dette vil vi indenfor den nærmeste fremtid igangsætte udskiftning af de lyskilder, som endnu ikke er skiftet til LED belysning for at minimere elforbruget på fællesarealerne.

Vedr. IKEA-stien mellem Brogårdsvej og Tværbommen meddelte Gentofte Kommune efter styringsdialogmødet afholdt den 31. oktober 2019, at man ville foretage vejsyn. Kommunen meddelte i april 2020, at man ville gennemføre skriftlig procedure i sagen, og man indhentede i den forbindelse tilbud fra kommunens sædvanlige asfaltentreprenør på udlægning af nyt slidlag på strækningen. Tilbuddet lyder på kr. 60.000. Det er Gentofte Kommunes opfattelse, at ejerne af naboejendommen er forpligtede til at tage økonomisk del i IKEA-stiens vedligehold, idet stien er eneste adgangsvej til naboens grund, hvorfor den må betragtes som privat fællesvej.

I løbet af sommeren har Gentofte Kommune været i dialog med ejerne af Brogårdsvej 121, som er enige i, at stien har et stort vedligeholdelsesbehov. Naboen indvender dog, at stien allerede trængte til vedligehold, da de købte ejendommen for 21 år siden. Naboen vil gerne betale en andel af en renovering, som vedrører deres matrikel, men vil ikke pålægges løbende udgifter til renhold og vedligehold af stien. Naboen er samtidig fortsat uenig i, at vejen er at betragte som privat fællesvej. Da naboen i sin tid købte ejendommen, blev de af deres advokat forsikret om, at de ikke kunne pålægges udgifter til vedligeholdelse af vejen. Dette med henvisning til en deklARATION fra 1914 om gensidig fri færdselsret på stien. I forbindelse med deres byggesagsansøgning for få år siden, hvor stien blev eneste adgangsvej til matriklen, forsøgte kommunen at gøre det til en betingelse for byggetilladelsen, at vejen blev omdannet til privat fællesvej. Ved ombudsmandens mellemkomst blev dette afvist, og naboen fik sin byggetilladelse uden, at vejen blev omregistreret til privat fællesvej. Der foregår fortsat dialog mellem Gentofte Kommune og ejerne af Brogårdsvej 121 om dette, og administrationen følger løbende op for at få nyt i sagen.

Affaldsskuret er nu færdigt og taget i brug.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Kirsten foreslog, at der sættes seddel på døren til affaldsskuret om, at man skal huske at lukke den efter brug. Dette overvejer bestyrelsen.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

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

Repræsentantskabet vedtog den 28. oktober 2019 at ændre vedtægternes § 21 stk. 1 således, at organisationen fremover har regnskabsskæring pr. 31/12. Derved blev budgetåret 2018/2019 forlænget til 15 mdr. Ændringen er efterfølgende godkendt af Gentofte Kommune og registreret hos Landsbyggefonden.

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med tkr.655, hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på tkr.252 og udgifter til forretningsførelse på tkr.132. Årets resultat er et overskud på tkr.14, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr.46.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på tkr.41.

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

Budgettet for perioden 1/1-31/12 2021 balancerer med indtægter og udgifter på tkr.389.

Der er afsat tkr.2 til bestyrelsesvederlag, tkr.110 til forretningsførelse og tkr.202 til henlæggelse til dispositionsfond.

Regnskabet for organisationens afdeling balancerer med et underskud. Underskuddet skyldes primært, at afdelingen har fået en stor efterregning på el.

Resultat	Saldo 407	Henlæggelser
-67.895	551	3.272.721

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om afdelingens regnskab for perioden 01/10 2018 til 31/12 2019.

Det indstilles til repræsentantskabet at foretage endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingens årsregnskab for perioden 1/10 2018 til 31/12 2019 med tilhørende revisionsberetning samt orientering om organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.

Repræsentantskabet foretog endelige godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.

4) Behandling af eventuelt indkomne forslag

4.1. Godkendelse af ændring af normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter

§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

Ændres til...

§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.

Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.

§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager godkendelse.

Jeannette uddybede, at vedtægtsændringen vil betyde, at vedtægterne kommer til at svare til den gældende praksis ved repræsentantskabsmøder og organisationsbestyrelsesmøder.

På mødet var repræsenteret 5 ud af 7 mulige repræsentantskabsmedlemmer, herunder formanden, der deltog pr. telefon. Dermed var forsamlingen beslutningsdygtig ift. vedtægtsændringen, som krævede 2/3 deltagelse.

Repræsentantskabet godkendte vedtægtsændringen.

4.2. Godkendelse af Servicecenter

Forvaltningen har hen over sommeren arbejdet på etableringen af et Servicecenter til de mindre organisationer i forvaltningen. Det er nu lykkedes at finde frem til en løsning, hvor de mindre organisationer deler en halv medarbejder og en større organisation dækker udgiften for den anden halvdel.

Udgiften pr. lejemål for de mindre organisationer vil udgøre op til kr. 1.000, dvs. for afd. 156-0 Tværbommen i alt kr. 27.000, som der ved budgetmøderne for 2022 bliver taget højde for. Indtil budgetterne er tilrettet, kan udgiften dækkes af organisationens arbejdskapital.

Ansættelsesprocessen går i gang i løbet af december måned, og funktionen forventes i gang i januar/februar måned 2021.

Arbejdsopgaverne som forventes udført af Servicecenteret vil være en stor del af de administrative opgaver, som påhviler varmemester at udføre i dag. Dette vil frigøre mere tid til løsning af opgaver hos beboerne og i afdelingen.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender deltagelse i Servicecenteret.

Der var en kort drøftelse af, hvordan Servicecenteret har udviklet sig, hvorefter repræsentantskabet skred til godkendelse.

Repræsentantskabet godkendte forslaget, herunder at lade arbejdskapitalen dække udgiften, indtil den kan lægges i afdelingens budget.

4.3. Orientering om flytning af ejendomskontor

Efter brandrådgiverens gennemgang af lejemålet i Lyngbys afdeling 1-0, der skal omdannes til ejendomskontor for driftsfællesskabet, blev det konkluderet, at der hverken mht. brand, lys eller lyd skulle være udfordringer ift. at gennemføre omdannelsen. Eneste nødvendige tilpasninger er en røgalarm tilsluttet elnettet samt en branddør til køkkenet. Der forventes derfor ingen væsentlig overskridelse af budgettet til etablering af ejendomskontoret.

Vi afventer nu den endelige kommunegodkendelse af omdannelsen til ejendomskontor, hvorefter de nødvendige tilpasninger af lejemålet kan foretages. Herefter kan det nye ejendomskontor tages i brug. Efter forventning primo 2021.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

5.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 12. marts 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Gentofte og de tilknyttede afdelingen 156-0 Tværbommen af følgende medlemmer:

Bjarne S. Hansen	Formand	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2022
Leif Hansen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Kirsten Wulf	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Anne-Lise Pfeiffer	1. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Elisabeth Schiller	2. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020

5.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg var:

- Leif Hansen, Næstformand
- Anne-Lise Pfeiffer, 1. suppleant
- Elisabeth Schiller, 2. suppleant

Det bemærkes at bestyrelsen efter mødet desuden konstituerer sig med formand og næstformand.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg

Leif Hansen modtog genvalg som bestyrelsesmedlem.

Anne-Lise Pfeiffer modtog genvalg som suppleant.

Elisabeth Schiller modtog genvalg som suppleant.

Alle blev genvalgt, og bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med de samme poster som hidtil.

Bestyrelsen består herefter fortsat af

Bjarne S. Hansen	Formand	Udpeget af Lejerbos hovedbestyrelse indtil 2022
Leif Hansen	Næstformand	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Kirsten Wulf	Bestyrelsesmedlem	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Anne-Lise Pfeiffer	3. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Elisabeth Schiller	4. suppleant	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

6) Valg af revisor

EY P/S blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg.

EY P/S blev genvalgt som revisor.

7) Eventuelt

Anne-Lise spurgte, hvor grænsen går for, hvor stort et beløb bestyrelsen kan træffe beslutning om, f.eks. mht. juleudsmykning ved opgangene.

Jeannette svarede, at inden for det beløb, der er afsat til beboeraktiviteter på konto 119, kan bestyrelsen råde.

For at inddrage beboerne i beslutningen om afdelingens juleudsmykning blev det besluttet, at afdelingsbestyrelsen udsender en afstemning, hvor beboerne kan stemme om, hvilken type krukke, der skal indkøbes til afdelingens 4 opgange.

Formanden takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: / 2020



Formand, Bjarne S. Hansen

Dato: / 2020



Dirigent, Leif Hansen