

# Boligforeningen HVIDOVREBO

Stationsparken 24, 2. th., 2600 Glostrup

Tlf. 43 42 02 22 - Fax 43 42 02 21 E-mail fa09@fa09.dk - CVRnr. 31 35 60 16

Åbningstid – mandag – fredag kl. 10.00 – 14.00



Hvidovre, den 8. maj 2018

---

## Referat

Den 7. maj 2018

---

**Mødeart:** HVIDOVREBO  
**Generalforsamling**  
**Afdeling:**  
**Mødetid** kl. 19.00

**Mødested:**  
**Lille Friheden**  
**Aktivitetssal 1-3**

---

**Deltagere:** 78 - Der var 61 lejermål repræsenteret

### Gæster:

Lone Lund-Rasmussen	FA09
Jesper Kruuse Jacobsen	FA09
Ketty Sejbjerg	Ejendomsleder, HvidovreBo
Klaus Wagner	Ejendomsleder, HvidovreBo
Finn Møller	Ejendomsfunktionær, HvidovreBo

---

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere
  2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2017
  3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017, med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget
  4. Indkomne forslag
    - 4.1 Forslag fra organisationsbestyrelsen
      - 5.1 Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år:  
På valg er Jette Wagner  
På valg er Finn Møller  
På valg er Jette Elisabeth Weisse
      - 5.2 Valg af 2 suppleanter for 1 år:  
På valg er Anni Nielsen og Joan Kragh.
  6. Valg af revisor
  7. Eventuelt
- 

### 1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Lone Lund Rasmussen FA09 blev valgt som dirigent.  
Jesper Kruuse Jacobsen FA09 blev valgt som referent.

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af:  
Flemming afd 6, Hanne afd 4, Christel afd 8.

Dirigenten oplyste, at dagsorden var omdelt 3. april 2018, der var annonceret i Hvidovre Avis den 3. april 2018 og materialet til generalforsamlingen var tilgængeligt på HvidovreBos hjemmeside og på ejendomskontorerne den 26. april 2018.

Dirigenten konstaterede derfor, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning for 2017

Formanden orienterede om den nye lovgivning, der kræver, at der bliver lavet 4-årige handleplaner for samtlige afdelinger med henblik på at sikre og dokumentere, at driften af HvidovreBo er effektiv.

I punktet i beretningen er opgjort de besparelser, der er konstateret i perioden 2014-2017. Besparelserne skyldes, at HvidovreBo allerede i en del år har arbejdet med at få driftsudgifterne ned. Lavere driftsudgifter betyder lavere husleje.

Ved den etablerede samdrift er det hensigten at fortsætte med driftsbesparelser, bl.a. ved at omlægge arbejdsopgaver, hvorved der også kommer fokus på arbejdsglæde og medarbejdertilfredshed.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen.  
Beretningen blev herefter taget til efterretning.

## 3. Endelig godkendelse af årsregnskab for 2017, med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget

Lone Lund Rasmussen orienterede om, at det af beretningen fremgik, at HvidovreBos afdelinger havde haft overskud. Overskuddet afskrives på gammel gæld i afdelingerne. Er der afdelinger uden gæld, bruges overskuddet til at nedsætte huslejen over de næste 3 år.

HvidovreBos organisationsregnskab viser ligeledes et overskud, der henlægges til arbejdskapitalen.

Da HvidovreBo blev en del af FA09 krævede Landsbyggefonden og Hvidovre Kommune, at afdelingerne særskilt skulle opkræves bidrag til arbejdskapitalen, da den praktisk taget var tømt. HvidovreBo havde ikke midler til at svare enhver sit. Nu er arbejdskapitalen re-etableret og afdelingerne skal ikke længere indbetale ekstraordinært hertil.

Udover at årets overskud overføres til arbejdskapitalen, har HvidovreBo en momsforpligtelse stående på ca. kr. 1,4 mio. Såfremt afgørelsen i SKAT betyder, at SKAT ikke vil opkræve momsforpligtelsen, vil arbejdskapitalen blive yderligere styrket med beløbet.

HvidovreBos organisation har fået ca. kr. 260.000 tilbagebetalt i for meget opkrævet administrationshonorar. FA09 er fortsat 100% non-profit, så for meget opkrævet honorar tilbagebetales.

Lone Lund-Rasmussen oplyste, at alle regnskaber vil blive behørigt dateret inden indsendelse til myndighederne.

Generalforsamlingen godkendte regnskaberne og revisionsprotokollen.

Budget:

Lone Lund-Rasmussen oplyste, at der vil blive opkrævet moms på administrationsbidraget fra 1. januar 2019. SKAT har fremsat lovforslag herom til ikrafttræden 1. januar 2019.

Lone Lund-Rasmussen oplyste, at HvidovreBos organisationsbestyrelse har godkendt, at administrationen fremover følger reglerne om splitløn. Dette betyder, at administrationshonoraret vil falde til kr. 4.132 pr. lejemåsenhed i 2019.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgettet.  
Generalforsamlingen tog budgettet til efterretning.

## 4. Indkomne forslag

### 4.1 Forslag fra organisationsbestyrelsen

**Forslaget** blev læst op af dirigenten.

Formanden motiverede forslaget, hvor han gjorde opmærksom på, der såfremt forslaget blev vedtaget, ville der fremover til stadighed være en medarbejder repræsentant i organisationsbestyrelsen til at varetage medarbejdernes interesser.

Ved den eksisterende ordning bliver den valgte boende ejendomsfunktionær ofte inhabil i drøftelserne om f.eks. HvidovreBos fremtid og lignende sager.

Det blev oplyst, at ægtefæller til ejendomsfunktionærer var valgbare til organisationsbestyrelsen, men at disse også i særlige tilfælde kunne blive inhabile. Palle Christensen oplyste, at det hidtil ikke havde været et problem.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning. Da ingen stemte imod forslaget, betragtedes det som enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at i henhold til vedtægternes § 9 skal der afholdes endnu en generalforsamling for at ændre i vedtægterne.

På dette møde vil forslaget blive godkendt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Der skal indkaldes inden 2 uger til den ekstraordinære generalforsamling.

## 5.1. Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år

Følgende blev valgt:

- Jette Wagner
- Jette Elisabeth Weisse
- Anni Nielsen

## 5.2. Valg af 2 suppleanter for 1 år

Følgende blev valgt:

- Joan Kragh, Afd. 7
- Bjarne Pedersen, Afd. 4

## 6. Valg af revisor

Revisionsinstituttet blev genvalgt.

## 7. Eventuelt

Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor der blev saltet en fredag, hvor der ikke var frost.

Det blev oplyst, at der var varslet frost om lørdagen, og at man i dag salter præventivt, således at ejendomsfunktionærerne ikke behøver at tage på arbejde på en fridag.

Jette Wagner orienterede om en ny folder "Velkommen i HvidovreBo" som organisationsbestyrelsen har fået udarbejdet sammen med administrationen. Folderen, der primært oplyser om, hvor man kan finde oplysninger vedrørende forhold i HvidovreBo, vil blive husstandsomdelt inden sommerferien og vil fremover blive udleveret til nye lejere samt lagt på hjemmesiden.

Der blev spurgt om folderen kunne oversættes til andre sprog. Dirigenten oplyste, at BL har en oversættelsestjeneste, såfremt behovet er der.

Dirigenten og formanden opfordrer til dialog mellem beboerne omkring generel adfærd i afdelingerne i forbindelse med effekter på bla. Altaner, støjende adfærd og lignende. Det blev pointeret, at hverken afdelingsbestyrelserne eller ejendomsfunktionærerne var politibetjente. Såfremt en beboer ønsker at klage over en anden beboer, skal klageproceduren følges. Klageskema ligger på HvidovreBos hjemmeside.

Der blev gjort opmærksom på, at fraflyttere var utilfredse med fraflytningsregningerne. Lone Lund-Rasmussen gennemgik vedligeholdelsesreglerne, herunder fraflytningsreglerne. Det er vigtigt at reglerne overholdes, således at beboere i HvidovreBo ikke uretmæssigt skal betale for fraflytters misligholdelse.

Lone Lund-Rasmussen gjorde opmærksom på, at vurderinger af om noget var misligholdelse kunne indbringes for beboerklagenævnet. Vurdering om misligholdelse er et skøn. Dirigenten lovede at indføre lidt om hvad beboerklagenævnet lægger til grund ved deres vurdering.

#### Redegørelse for fraflytningsregler:

Alle afdelinger i HvidovreBo undtagen afdeling 8 har A-ordning. Det betyder, at beboerne har pligt til at vedligeholde deres lejemål i bo-perioden så ofte, at boligen ikke forringes. Hvis lejemålet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse og uforsvarlig adfærd er forringet, betragtes det som misligholdelse.

#### Fodpaneler, døre og dørkarme:

Selv om paneler/dørkarme/døre er fra husets opførelse, har du i bo-perioden pligt til at udbedre "hak". Ligeledes skal alle dele være malet "håndværksmæssigt korrekt".

#### Gulve:

Der er tale om misligholdelse af gulve, selv om der har været gulvtæpper på gulvet. Misfarvninger og hak gennemslidninger betragtes som misligholdelse.

#### Linoleumsgulv/bordplade:

Beboerklagenævnet betragter linoleumsgulve som ikke er afrenset og poleret i bo-perioden som misligholdelse.

Det samme gælder overfladen på et køkkenbord, der skal rengøres og holdes pæn, så den kan overleveres til en kommende lejer.

#### Øvrigt:

Beboerklagenævnet lægger ikke mundtlige tilkendegivelser om fritagelse for vedligeholdelse fra tidligere ejendoms mestre til grund for deres afgørelser. Ligeledes fraviges reglerne ikke på grund af afdelingens alder.

Alle afdelingsbestyrelser vil få udkast til nyt vedligeholdelsesreglement, der skal godkendes på afdelingsmøderne i september.

Der blev spurgt om indskud/depositum ikke kunne blive indeksreguleret. Dirigenten oplyste, at det må man ikke. I dag opkræves ved nyindflytning det maksimalt lovlige beløb, p.t. ca. kr. 225 pr. m<sup>2</sup>.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og gav ordet til Palle Christensen, der takkede for god ro og orden, kl. 20.02

Referatet er godkendt af formand og dirigent.