

Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2023, kl. 17:30 på Pharmakon i Hillerød**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og valg af 3 stemmetællere.
2. Bestyrelsens og administrationens beretning for det senest forløbne år samt den fremadrettede administration.
3. Regnskab og budget:
 - a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2020 - 30/9 2021 med tilhørende revisionsprotokol.
 - b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023.
4. Indkomne forslag:
5. Valg:
 - a. 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (Connie Frederiksen; Helle Worm og Tina Haasum)
 - b. 2 suppleanter for et år – (Karl Erik Rasmussen og Marianne Ib Veibel).
6. Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. EY Godkendt Revisionspartnerselskab.
7. Eventuelt.

Til stede

<u>Titel</u>	<u>Navn</u>
Forretningsfører	Lars Schmidt
Driftschef	Lars Hansen
Lokalinspektør	Morten Pedersen
<u>Lokalinspektør</u>	<u>Carsten Hempel-Hansen</u>

I alt: 4 gæster

Organisationsbestyrelse

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Formand Chresten Krabbe	460-0	Frødalen
Næstformand Connie Frederiksen	250-0	Ringbjerget
Per Lørup	051-0	Holmetorvet
Tina Haasum	058-0	Slangerupgade
<u>Helle Worm</u>	<u>383-0</u>	<u>Banevænget</u>

I alt: 5 stemmer

Repræsentanter

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Marianne Munck	004-0	Møllebakken
Lene Bendtsen	004-0	Møllebakken
Hanne Elbrandt	023-0	Klostervej
Helga Birgitte Berg	023-0	Klostervej
Jannik Halskov Larsen	051-0	Holmetorvet
Jimmy Bende Rasmussen	051-0	Holmetorvet
Judi Gry Andersen	058-0	Slangerupgade
Vivi Hansen	058-0	Slangerupgade
Claus Walther	078-0	Fredskovhellet
Marianne Ib Veibel	078-0	Fredskovhellet
Kasper Binzer	159-0	Engsvinget
Kim Rasmussen	159-0	Engsvinget
Lars Troelsen	233-1	Alsønderup
Lotte Møller	233-1	Alsønderup
Ann Nørgaard	250-0	Ringbjerget
Jytte Andersson	250-0	Ringbjerget

Vivi Annette Olsen	250-0	Ringbjerget
Anne-Grethe Jensen	262-0	Højager
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Birgit Worm	383-0	Banevænget
Annie Pedersen	410-0	Sophienborg Park
Kirsten Gerd Lindekilde	410-0	Sophienborg Park
Hanne Petersen	460-0	Frødalen
Hans J. Jørgensen	460-0	Frødalen
Chris Sommer	697-0	Troldehøjparken
Jan V. Højdal	697-0	Troldehøjparken
Frederik Lytthans Boesen	907-0	Lanternen
Stine Sørensen	907-0	Lanternen
Louise Mørch	1241-0	Kompasset
Dea Katrine Ejning	1241-0	Kompasset
Gustav Søby Holm Mogensen	1241-0	Kompasset

I alt: 31 stemmer

I alt: 36 stemmer i lokalet

Gæster		
<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Benny Birkholm		Dirigent (deltager ikke i middagen)
Mia Hammer Kronback	023-0	Klostervej
Michael Krafft	058-0	Slangerupgade
Birthe Olsen	078-0	Fredskovhellet
Christina Olsen	159-0	Engsvinget
Sanne Brandt	233-1	Alsønderup
Lene Olsen	250-0	Ringbjerget
Majken Petersen Klamer	262-0	Højager
Kirsten Bonde	383-0	Banevænget
Doris Stenstrup Nielsen	410-0	Sophienborg Park
Lotte Harder	410-0	Sophienborg Park
Christina M. Nielsen	410-0	Sophienborg Park
Lilian Ferrigni Meyer	460-0	Frødalen
Thormod Meyer	460-0	Frødalen
Peter Jakobsen	697-0	Troldehøjparken
Mia Meling	907-0	Lanternen

I alt: 13 gæster

I alt: 53 personer i lokalet

Kære repræsentantskab – Velkommen til det 27. ordinære repræsentantskabsmøde

Af den udsendte dagsorden fremgår det, at:

Ad 1.: Valg af dirigent og valg af 3 stemmetællere

Vi foreslår Benny Birkholm, Bistruplund afd. 008-0, Birkerød. Er der andre forslag? Ingen forslag. Benny er hermed valgt.

Jeg overlader hermed ordet til den valgte dirigent.

Så skal vi vælge 3 stemmetællere. Er der nogen forslag?

Lars Hansen; Carsten Hempel og Lars Troelsen fra Rylevænget

Ad 2.: Bestyrelsens beretning, herunder administrationen for det senest forløbne år og den fremadrettede administration:

Bestyrelsens sammensætning i perioden har været:

Formand Chresten Krabbe
Næstformand Connie Frederiksen
Per Lørup
Helle Worm og
Tina Haasum

Repræsentanter til det kommende Landsrepræsentantskab 2023 er:

Connie, Per, Tina og Ego som stemmeberettigede repræsentanter, og Helle i hendes egenskab af Hovedbestyrelsesmedlem.

Året der gik (Coronaen er delvis overstået og vi er tilbage til 6 bestyrelsesmøder (lige måneder) og 1 årligt repræsentantskabsmøde for organisationen og 1 årligt møde i Hovedorganisationen (Aarhus). Indledningsvis har jeg 'hugget' et citat fra bladet 'Boligen' som jeg synes vi altid skal huske på: Beboerdemokrati er en grundsten i de almene boliger "Jeg ser det som en pligt at møde op, for dem der kommer til mødet, er dem der bestemmer. Så enkelt er det." (Beboer Marianne).

Bestyrelsesmøder mv.

Der har som sagt været afholdt 6 bestyrelsesmøder i løbet af året.

I min kalender noterer jeg derudover møde i Beboerklagenævnet den 2. september samt et kort formiddagsseminar ude på Miljøcentret vedrørende kommunens affaldssituation den 21. september.

Derudover har der været byggemøder på de 2 renoveringer af henholdsvis Møllebakken og Klostergården. Vi er nu nået til møde nr. 11 her i april måned.

Desuden har der været afholdt de årlige obligatoriske dialogmøder med henholdsvis Hillerød og Frederikssund Kommune. Så vidt jeg husker, var der ikke noget som de 2 tilsyn mente vi gjorde forkert, og vore regnskaber er taget til efterretning.

Den 12. og 13. november. deltog bestyrelsen i hovedbestyrelsens seminar på Scandic Sluseholmen

I min beretning fra mødet den 20. december 2022 citerer jeg mig selv, for at det er trivielt at skulle nævne ordet Corona igen, netop som vi vist var mange der håbede, at nu var de værste karantænekrav delvist ophævet og forsamlingsmuligheder bragt tilbage til det normale, ja så var det ligesom i Ludo – TILBAGE TIL START – for der kom en ny variant fra Sydafrika.

Byggeriet af den nye afdeling; Kompasset, blev afsluttet og sat i drift den 1. december, og de nye beboere begyndte som planlagt, indflytningen den 1. december 2021.

Det andet byggeprojekt – Ved Skoven i Blovstrød – som oprindeligt var planlagt før og parallelt med Kompasset, bliver fortsat forhindret igangsat, af Allerød Kommunes manglende udstedelse af en byggetilladelse. Dog er der her den 10. marts 2023 kommet en byggetilladelse, således at vi kan komme i gang sammen med forårets komme.

Årets bestyrelsesmøder sluttede som vanlig med regnskabsmødet den 8. marts, hvor organisationens regnskab, inklusiv alle afdelinger, blev gennemgået og godkendt.

Afdelinger uden bestyrelser (hvor jeg har fungeret som tilsynsførende)
AFD. 078-1: Institution – børnehave
AFD. 233-0: Gadevang – ældreboliger
AFD. 814-0: Følstrup – institution
AFD. 895-0: Skovhuset – plejecenter
AFD. 997-0: Botilbud Vingen – institution

Overordnet set har 2021/22 været et mærkeligt u-rytmisk år på grund af Coronaen og jeg håber derfor at vi kan vende tilbage til et normalt år 2023, hvor vores aktiviteter med møder og kurser afholdes som planlagt.

Bestyrelsen

Har naturligvis også behandlet økonomi, udlejning mv. i almindelighed.

Udover de 5 bestyrelsesmøder, afholdt på Huginsvej, blev der afholdt et dagsmøde på Gilleleje Badehotel, samt et møde i Højagers selskabslokaler hvor der var inviteret max. 2 deltagere fra hver Afdeling. Et seminar hvor ordet var frit, og alt var til diskussion.

Afslutningsvis

Udtrykker jeg en særlig tak til den øvrige bestyrelse og administrationen for et godt samarbejde i året som er gået, og så håber jeg at I har mange oplysende spørgsmål, så vi eventuelt kan få uddybet det jeg har glemt.

Vi venter dog med spørgsmål og svar indtil administrationen også har aflagt sin beretning.

Jeg takker for ordet og giver ordet videre til FF, Lars Schmidt.

Administrationen ved forretningsfører Lars Schmidt

Administrationens beretning bliver forholdsvis kort – men vil ramme driften af kontoret; udlejningen og renovering og nybyggeri.

Herudover vil jeg kort komme ind på huslejeniveauerne, hvor vi har enkelte afdelinger, der vil kunne blive udfordret de kommende år.

Driften af vores kontor i Hillerød har igennem det forløbne år ikke været ramt hårdt. Vi har haft en langtidssygemelding – men det har ikke påvirket produktionen.

Der har - og er - mange opgaver i gang, hvor fokus er på driften af afdelingerne. Disse styres i høj grad af driftschefen.

Med inflationen på 11%, skal vi også det kommende år være opmærksomme på, at der er penge nok til de vedligeholdelsesopgaver som skal laves de kommende år. I den anledning har driftschefen, sammen med lokalinspektøren, et skarpt øje på om der er opgaver som kan vente.

Med inflationen er der desværre også en udfordring, hvor kursreguleringerne har påvirket regnskabet sidste år, og kommer til at gøre det igen i det kommende regnskab.

Det nævnte vil være et fokuspunkt for driften det kommende år. Stigende priser på materialer gør, at der er flere afdelinger som vil opleve minusser de kommende regnskabsår, hvis man ikke har fokus på tilstrækkelige henlæggelser og nødvendig vedligeholdelse.

I fortsættelse af Almen Indkøbs udbud på tømrer, fraflytning og VVS-ydelser sidste år – har vi i år igangsat udbud på elevatorservice, ventilationsservice, skadedyrsbekæmpelse, el og VVS-artikler samt el, gas og køkkener.

Når I ser regnskaberne i årsberetningerne, kan I konstatere - at på nær 5 afdelinger - så er der huslejestigninger i alle afdelinger. Af de 5 afdelinger, har en afdeling lige afsluttet en renoveringssag, og 2 startes i det kommende år. Herudover er der, i afd.004-0 Møllebakken og Afd. 023-0 Klostervej, heller ikke varslet stigninger, men disse kommer med de igangværende helhedsplaner.

I den forbindelse kan det nævnes, at 1 afdeling ikke godkendte deres budget på afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen godkendte det, og sagen er nu overdraget til Hillerød Kommune for endelig godkendelse af budgettet.

	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
004-0	Møllebakken	Familiebolig	968,62	968,62	0,00	0,00%
023-0	Klostergården	Familiebolig	984,03	984,03	0,00	0,00%
051-0	Holmetorvet	Familiebolig	822,15	843,92	21,77	2,65%
058-0	Slangerupsgade	Familiebolig	893,45	985,84	92,39	10,34%
078-0	Fredskovhellet	Familiebolig	974,92	974,92	0,00	0,00%
078-1	Inst, Fredskovhellet	Institution	1.085,78	1.029,04	-56,74	-5,23%
159-0	Engsvinget	Familiebolig	928,87	928,87	0,00	0,00%
233-0	Gadevang	Familiebolig	1.100,22	1.152,95	52,73	4,79%
233-1	Alsønderup	Familiebolig	1.124,45	1.179,79	55,34	4,92%
250-0	Ringbjerget	Familiebolig	1.043,72	1.078,78	35,06	3,36%
250-0	Ringbjerget	Ungdomsbolig	975,86	1.011,81	35,95	3,68%
250-0	Ringbjerget	Ældrebolig	1.062,09	1.116,88	54,79	5,16%
262-0	Højager	Familiebolig	1.065,14	1.065,14	0,00	0,00%
262-0	Højager	Ungdomsbolig	897,41	897,41	0,00	0,00%
291-0	Centervænget	Familiebolig	995,21	1.010,20	14,99	1,51%
383-0	Banevænget	Familiebolig	957,92	970,44	12,52	1,31%
410-0	Sophienborg Park	Familiebolig	1.152,30	1.174,19	21,89	1,90%
460-0	Frødalen	Familiebolig	1.009,26	1.038,20	28,94	2,87%
697-0	Troldehøjparken	Familiebolig	1.127,39	1.158,28	30,89	2,74%
800-0	Slangerupgård	Familiebolig	1.119,50	1.147,07	27,57	2,46%
814-0	Følstrup	Ældrebolig	1.601,17	1.657,96	56,79	3,55%
817-0	Kirsebæralle	Ældrebolig	1.421,90	1.501,17	79,27	5,57%
895-0	Skovhuset	Ældrebolig	1.295,64	1.361,08	65,44	5,05%
907-0	Lanternen	Ungdomsbolig	1.299,45	1.329,68	30,23	2,33%
997-0	Botilbud Vingen	Ældrebolig	1.454,26	1.579,71	125,45	8,63%
1241-0	Kompasset	Familiebolig	1.122,50	1.122,50	0,00	0,00%
1241-0	Kompasset	Ungdomsbolig	1.225,88	1.225,88	0,00	0,00%

Herudover har afdeling 817-0 ikke godkendt Deres budget – men bedt om at få udarbejdet en budgetvedligeholdelsesplan, hvor alle påtrængende arbejder er inkluderet, så man kan lukke problemerne ad en omgang. Vi forventer et ekstraordinært møde i maj, hvor budgettet forventes godkendt.

Sidste år orienterede jeg om, at vi havde en afdeling med større problemer – Lanternen. På nuværende tidspunkt er der afsluttet en voldgiftssag, som vi desværre tabte. Nu arbejdes der videre med ansøgning til Byggeskadefonden på fejl i betonen, og de andre mangler anmeldes til

Landsbyggefonden.

Beretning fra byggeafdelingen v/administrationen

Nybyggeri:

1230-0 Ved Skoven i Blovstrød: Vi har den 10. marts 2023 modtaget en byggetilladelse.

1241-0 Kompasset – stationen i Hillerød

102 boliger taget i drift den 1.12.2021. Fuldt udlejet. Der var stiftende afdelingsmøde i april 2022 – så i fremtiden er der mulighed for at repræsentantskabet udvides med 3 medlemmer mere. Voldgiftssag 1,8 mio. kr.

Afdeling 004-0 Møllebakken:

Her talte jeg sidste år om nybygning af 4 tagboliger på blok E, nr. 25-27 i forbindelse med helhedsplanen. Disse boliger har måttet droppes, idet vi kunne se at byggeriet ikke kunne holdes inden for rammebeløbet.

Afdeling 023-0 Klostervej:

Nybygning af 4 tagboliger på blok D. Denne måtte droppes på grund af kommunens krav i byplanen.

Sagen er i udbud hos 5 entreprenører, og vi afventer spændt et resultat.

Afd. 078-0 Fredskovhellet:

Renovering af faldstammer og stistrengene er i gang. Sagen er omfattende, idet vi samtidig skal foretage en række genhusninger – som vi p.t. ikke var klar over. Genhusningen kan gøre sagen økonomisk problematisk.

Afd. 262-0 Højager:

Har vedtaget udskiftning af alle deres fjernvarmerør i jord. Sagen er godkendt af afdelingen, organisationen og kommunen. Der har været arbejdet med at få Hillerød Forsyning til at overtage alle rør i jord og dermed få direkte afregning af fjernvarme. Dette har måttet droppes, så sent som i dag.

Beretning fra udlejningen v/ administrationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Ventelisten til familieboligerne i hele organisationen er pr. 5. januar 2023 på 4.880 ansøgere som tilsammen har mere end 48.000 ønsker for boligtyper og steder.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6 samt i 2022 på 11,7.

I hele organisationen har der været følgende udsættelser:

I afd. 004 Møllebakken er en lejer udsat pga. husorden

I afd. 078 Fredskovhellet er en lejer fraflyttet før foged pga. huslejerestance

I afd. 023 Klostergården er 1 lejer udsat pga. huslejerestance

I afd. 262 Højager er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance og 1 lejer er fraflyttet uden opsigelse

I afd. 460 Frødalen er 1 lejer udsat pga. huslejerestance

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode i organisationen er lige knapt 10 år. Fraflytterne i afdeling 460-0, Frødalen har kortest bo-periode på ca. 4 år, og fraflytterne i afdeling 4-0, Møllebakken har den længste bo-periode på knapt 19 år.

Der var efter beretningen en række spørgsmål omkring afdelingsbestyrelsernes deltagelse i renoveringen på afd.004-0 og afd. 023-0. Spørgsmålene blev besvaret af formanden og forretningsføreren.

Til slut en dialog omkring administrationens brug af håndværkere, hvor spørgsmål blev besvaret af driftschef Lars Hansen. Herefter blev resten henvist til eventuelt.

Ad 3.: Regnskab og budget

a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2021 - 30/9 2022 med tilhørende revisionsberetning

FF. Lars Schmidt gennemgik boligorganisationens regnskab, som i år kom ud med et lille plus på 15.014,00 kr. Dette skyldtes færre mødeudgifter.

Der kan ikke forventes de store overskud i de kommende år, idet der er stor bygge- og renoveringsaktivitet. Herudover er kursreguleringer også med til at påvirke regnskabet det kommende år.

b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2022 - 30/9 2023

FF. Lars Schmidt fremlagde budgettet som blev tiltrådt af forsamlingen.

Ad 4.: Indkomne forslag

Ingen forslag til behandling.

Ad 5.: Valg

a. 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Connie Frederiksen, Helle Worm og Tina Haasum var på valg.

Organisationsbestyrelsen v/næstformanden stiller forslag til nyvalg af Claus Walter.

Connie Frederiksen:	28 stemmer
Helle Worm:	25 stemmer
Tina Haasum:	19 stemmer
Claus Walter:	30 stemmer

Valgt blev Claus Walter; Connie Frederiksen og Helle Worm.

b. 2 suppleanter på valg for 1 år:

Karl Erik Meldgaard, Tina Haasum og Marianne Ib Weibel på valg.

1. suppleant:	Tina Haasum	24 stemmer
	Karl Erik Meldgaard	21 stemmer
	Marianne Ib Weibel	21 stemmer

Omvalg mellem Karl Erik Meldgaard og Marianne Ib Weibel.

Karl Erik Meldgaard	16 stemmer
Marianne Ib Weibel	17 stemmer

Valgt Tina Haasum og Marianne Ib Weibel.

c. Ad 6.: Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. EY Godkendt Revisionspartnerselskab.

Genvælt.

Ad 7.: Eventuelt

Spørgsmål fra salen mht. om suppleanter deltog i bestyrelsesmøderne. Formanden svarede, at der tidligere havde været talt om 1-2 gange om året, men at det ikke havde været sket det sidste år.



Repræsentantskabsmedlem fra afdeling 058-0 spurgte ind til brug af håndværkere, hvor man fandt brugen af dem som var valgt, for uheldig. Holdningen blev noteret. Bestyrelsen vil vurdere behovet for yderligere kontrol.

Til slut blev der spurgt ind til nyt fællesmøde. Formanden kunne meddele, at det var i kalenderen.

Formanden orienterede om menuen, og afsluttede med at takke dirigenten for god ledelse af mødet.

Godkendt den / 2023

Formand Chresten Krabbe

Dirigent Benny Birkholm

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Benny Birkholm

Underskriver

Serienummer: 7603ac07-7e50-4ce7-9be9-4b1e85d44109

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-03 10:11:49 UTC



Chresten Krabbe

Underskriver

Serienummer: d5a67531-a4f5-44e3-b095-c1f559d92f00

IP: 87.59.xxx.xxx

2023-04-08 15:00:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>