

Repræsentantskabsmøde den 20. marts 2024, kl. 17.00 på Pharmakon, i Hillerød**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens og administrationens årsberetning.
3. Regnskab og budget:
 - a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2022 - 30/9 2023 med tilhørende revisionsprotokol.
 - b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:
Per Lørup, (for 2 år), Tina Haasum (for 2 år)
6. Valg af 4 suppleanter.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Til stede

<u>Titel</u>	<u>Navn</u>
Direktør	Mette Møllerhøj
Forretningsfører	Lars Schmidt
Driftschef	Lars Hansen
Lokalinspektør	Morten Pedersen
Lokalinspektør	Carsten Hempel-Hansen
Driftsassistent	Mona Jensen
I alt: 6 gæster	

Organisationsbestyrelse:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Formand Connie Frederiksen	250-0	Ringbjerget
Kirsten Gerd Lindekilde	410-0	Sophienborg Park
Næstformand Per Lørup	051-0	Holmetorvet
Tina Haasum (Indsuppleret)	058-0	Slangerupgade
I alt: 4 stemmer		

Repræsentanter:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Lissen Dræby	004-0	Møllebakken
Hanne Elbrandt	023-0	Klostervej
Helga Birgitte Berg	023-0	Klostervej

Michael Krafft	058-0	Slangerupgade
Aleksandar Dzambar	058-0	Slangerupgade
Kasper Binzer	159-0	Engsvinget
Christina Olsen	159-0	Engsvinget
Lars Troelsen	233-1	Alsønderup
Lotte Møller	233-1	Alsønderup
Ann Nørgaard	250-0	Ringbjerget
Jytte Andersson	250-0	Ringbjerget
Karl Erik Rasmussen	262-0	Højager
Berit Hansen	262-0	Højager
Anne Grethe Jensen	262-0	Højager
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Christina M. Nielsen	410-0	Sophienborg Park
Michael Trøstrup	410-0	Sophienborg Park
Hans J. Jørgensen	460-0	Frødalen
Lilian Meyer	460-0	Frødalen
Chris Sommer	697-0	Troldehøjparken
Jan V. Højdal	697-0	Troldehøjparken
Bjørk Frejamay Brandt	800-0	Slangerupgård
Bettina Horndrup	800-0	Slangerupgård
Kristine Rovsing	817-0	Kirsebær Alle
Lena Sørensen	817-0	Kirsebær Alle
Frederik Lytthans Boensen	907-0	Lanternen
Stine Sørensen	907-0	Lanternen

I alt: 27 stemmer

I alt: 31 stemmer i lokalet

Gæster:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Benny Birkholm		Dirigent
Vibeke Sunekær	004-0	Møllebakken
Kim Rasmussen	159-0	Engsvinget
Regin Kofoed Thomsen	159-0	Engsvinget
Lene Olsen	250-0	Ringbjerget
Finn Horndrup	383-0	Banevænget
Thormod Meyer	460-0	Frødalen
Hanne Eggert Petersen	460-0	Frødalen
Susan Larsen	800-0	Slangerupgårdsvej
Mia Meling	907-0	Lanternen

I alt: 10 gæster

I alt: 47 personer**Frameldte organisationsbestyrelsesmedlemmer**

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Mia Hammer Kronback	023-0	Klostervej
Gunnar Bernhard Sørensen	078-0	Fredskovhellet
Tobias Larson	291-0	Centervænget
Helle Worm	383-0	Banevænget
Jesper Hollensted	410-0	Sophienborg Park
Lars Rostrup	817-0	Kirsebær Alle

Frameldte repræsentanter

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Lene Bendtsen	004-0	Møllebakken
Vivi Annette Olsen	250-0	Ringbjerget
Merete B. Sørensen	291-0	Centervænget
Dan Dajm	291-0	Centervænget
Birgit Worm	383-0	Banevænget

Ad 1. Valg af dirigent.

Benny Birkholm blev valgt med akklamation.

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Der blev valgt stemmetællere: Lars Truensen; Carsten Hempel Hansen og Lissen Dræby.

Ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens og administrationens årsberetning.

Kære alle,

Så er vi kommet til første repræsentantskab, hvor jeg skal aflægge beretningen.

Vi kan være repræsentanter fra i alt 26 afdelinger, men der er nogle afdelinger, hvor der ikke er afdelingsbestyrelser – så i dag er vi samlet i alt ca. 50 repræsentanter. Jeg håber vi får et godt møde og nogle hyggelige timer sammen.

Det har været et travlt år – der har været afholdt i alt 10 bestyrelsesmøder – nogle på teams, nogle med anledning af omorganiseringen af bestyrelsen. Først da Chresten Krabbe døde, herefter i efteråret hvor Helle Worm og Claus Walter efterfølgende trak sig fra bestyrelsen.

Hovedparten af bestyrelsesmøderne har været med fokus på vores 2 helhedsplaner; Klostervej og Møllebakken. Klostervej er godt i gang – men med Møllebakken kæmper byggeafdelingen med økonomien. Forretningsføreren kan nok sætte lidt flere ord på dette.

Herudover har vi også vores nye afdeling; Ved Skoven nr. 27 i Lejerbo Frederiksborg. Vi har fået en klar melding fra byggeafdelingen om, at den 1. september 2024 flytter der 115 lejere ind. Jeg glæder mig til at se afdelingen næste år til repræsentantskabsmødet.

I forbindelse med Ved Skoven blev der den 1.11.2023 holdt hejsegilde i det skønneste vejr med deltagelse af mange nysgerrige, som ikke var inviteret, men de var meget velkomne og fik set de 2 boliger, som var gjort klar.

I forhold til de enkelte afdelinger og økonomi har forretningsføreren lovet mig at gennemgå de væsentligste punkter, men fra bestyrelsen vil vi de kommende år have fokus på, at der også er økonomiske midler nok til at vedligeholde boligerne – med andre ord, I må ikke forvente, at vi kan holde uændret husleje – når der er inflation i samfundet.

Efteråret gik med mange møder. De vigtigste af dem alle – syntes jeg – er dialogmøderne med de kommuner, som vi har boliger i, som jo er Hillerød; Frederikssund og Allerød kommuner, som altid vil holde dialogmøder med os. Dog er Allerød først begyndt at kalde til møde i forbindelse med, at vi skulle holde møde om udlejningskriterier.

Så her i marts måned var jeg sammen med udlejningschef Helle Jørgensen og forretningsfører Lars Schmidt til møde med kommunen, hvor vi havde første forhandling om de nye udlejningskriterier for Allerød kommune. Vi håber at disse regler kan endeligt godkendes i Allerød byråd med udgangen af april 2024.

På det sidste organisationsbestyrelsesmøde i marts måned fik vi en orientering fra udlejningschefen om status for Lejerbo Frederiksborg. Generelt bed jeg mærke i, at vi har 2669 personer på den eksterne venteliste og derudover 2156 personer, som pt er i bero. Den interne venteliste havde 137 aktive personer på listen. Ventelisten til ungdomsboliger er på hele 5275 personer til vores ca. 200 ungdomsboliger. Her skal I være opmærksomme på, at det er gratis at stå på venteliste til en ungdomsbolig.

Herudover fik vi information om, at der sidste år havde været en fraflytningsprocent på 11,46%. Gennemsnittet for Lejerbo er 11,3%. Dette er efter min mening ikke bekymrende, idet vi jo har de 2 store helhedsplaner på Møllebakken og Klostervej – her var der mange som valgte at flytte.

Til sidste var det tankevækkende, at den længste boperiode i organisationen er på Centervænget (som ikke er repræsenteret i dag), hvor man i gennemsnit bor 13 år og den korteste bo tid er Møllebakken, hvor man bor 3 år.

Herudover vil jeg anbefale jer alle at deltage i det kursus, som indbydes sidst på ugen. Kurset er fastsat til den 4. maj 2024 på Pharmakon. Her vil I få muligheden for at blive klogere på rettigheder og pligter i en bestyrelse og et repræsentantskab. Med disse ord vil jeg afslutte min beretning og lade repræsentanterne komme med spørgsmål.

Tak for ordet.

Beretning for administrationen for det forgangne år.

Regnskaber og budgetter for de enkelte afdelinger som formanden lovede at jeg nok skulle tale nærmere om kommer under regnskab og budget.

Men for det forgangne år kan jeg trække følgende 4 hovedpunkter op:

- Regionskontoret er vokset
- Ændringer i strukturen på kontoret styrke det udadvendte mod afdelingerne
- Klagesager er flyttet til Valby
- Renoveringssagerne

Regionskontoret er vokset

Ind til d.1.10.2023 havde Lejerbo Nordsjælland ansvaret for 6 boligorganisationer – Frederiksværk, Frederiksborg, Fredensborg, Helsingør; Rudersdal og Farum. På ovennævnte dato fik vi også ansvaret for Lyngby og Gentofte i alt 188 lejemaal fordelt på 4 afdelinger og 2 organisationer. Med dette fik vi måske lidt mere arbejde – men med de ændringer der er foretaget på kontoret, er vi godt rustet til at betjene dem på samme niveau som vi gør overfor jer.

Strukturændring på regionskontoret.

For at styrke driftschefens mange kontrolopgaver er Rikke Bech blevet ansat som forvaltningskonsulent, med ansvar for opfølgning overfor driften på budgetkontrol, aktivitetsplaner, fakturastyring og meget andet. Ændringen skal gerne styrke det udadvendte arbejde over for afdelingsbestyrelserne.

Klagesager er flyttet til Valby

I har tidligere fået en orientering om, at når lejere klager over hinanden eller andre former for klager, så er besvarelsen af disse flyttet til Valby. Mine erfaringer med dette – efter at det blev sat i værk – er kun positive.

Svarene til lejere er udformede af jurister og ekspeditionstiden er kommet ned. En god oplevelse for de lejere, som skriver til os og for mit vedkommende en fornemmelse af, at alle er glade for løsningsmodellen.

Renoveringssagerne**Afd. 004-0 Møllebakken:**

Ved udløb af tilbudsfristen var der 5 entreprenører, der alle havde afgivet konditionsmæssige tilbud. Det er Adserballe & Knudsen, der har afgivet det bedste tilbud ift. pris og kvalitet, hvorfor det er dem, der forventes at indgå kontrakt med.

I forbindelse med udarbejdelse af skema B, åbnede Landsbyggefonden op for muligheden for at genhuse beboerne, da det er omfattende bygningsarbejder, der skal udføres. Dette havde Landsbyggefonden afvist under projekteringen.

Det blev derfor undersøgt i samarbejde med udlejningen, om det var muligt at genhuse beboerne i afdelingerne i Hillerød Kommune, hvilket det er. Der har derfor været en længere dialog med Adserballe & Knudsen omkring tid, økonomi og kvalitet for at imødekomme muligheden med genhusning.

Tilbuddet oversteg den godkendte økonomi ved skema A, hvorved huslejestigningen bliver noget højere, end det forventes at kunne accepteres. Der arbejdes derfor på muligheden for at gå yderligere i dialog med Landsbyggefonden vedrørende økonomien. Efter denne dialog udarbejdes der en forventet tidsplan og afdelingen orienteres om det videre forløb.

Hillerød Kommune er orienteret omkring ovenstående og der er ansøgt om tidsfristforlængelse for indsendelse af skema B.

Afd. 023-0 Klostergården:

Udbuddet blev vundet af Ole Jepsen A/S og udførelsen startede op med mobilisering af byggepladsen medio oktober 2023. Udførelsen er i gang og der har været afholdt opstartsmøder med hhv. blok A og D.

Blok D er genhuset under næsten hele byggeperioden, idet boligerne skal ombygges til tilgængelighedsboliger.

Der er under nedrivningen af eksisterende vægge i blok D kommet en udfordring med etageadskillelserne, der har vist sig at være forskellige rent konstruktivt. Dette har medført, at det er nødvendigt at opsætte stålsøjler i kælderens for at bære den ekstra belastning, der bliver påført ved de nye badeværelser.

Så snart de sidste detaljer på stål og økonomi kendes, tages der kontakt til Landsbyggefonden for at orientere dem om de uforudsete ting, der har vist sig under nedrivningen.

Der foregår dialog med hovedentreprenøren vedrørende tidsplanen, idet der ikke er den ønskede fremdrift på projektet ift. kontraktidsplanen.

Dette vil beboerne i blok A blive orienteret nærmere omkring i et særskilt nyhedsbrev til dem.

Hvad er fokus det kommende år fra regionskontorets side – set ud mod afdelingerne:

- Vedligeholdelse
- Budgetstrategi

For så vidt angår afdelingstjek og vedligeholdelsesplanerne, så har driftschefen sammen med forvaltningskonsulenten i de udkast til vedligeholdelsesplaner, som skal bruges til møderne med jer i eftersommeren og efteråret indsat de 20 bygningsdele, som man har indeholdt i granskningsrapporterne. Her skal der være fokus på, at de beløb der er afsat, når vedligeholdelsesplanen kommer ud, er de beløb, som LBF mener, der skal bruges. Ændringen af beløbet skal være den gode dialog.

I forbindelse med dette skal der lige nævnes 2 ting. Inflationen – vi kan ikke forvente, at der kan laves uændret budgetter de kommende år, med de prisstigninger der er i samfundet. Herudover har bestyrelsen besluttet, at de eventuelle beløb som indkommer på grundlag af de positive gevinster på kapitalforvaltningen – fremadrettet skal indtægtsføres til henlæggelserne på konto 401.

Til slut vil jeg nævne, at jeg sammen med organisationsbestyrelsen skal udarbejde et oplæg til en budgetstrategi, som kan præsenteres for jer, når vi mødes til det årlige fællesmøde med afdelingsbestyrelserne. Dette møde er sat i kalenderen til torsdag den 19. september 2024. Jeg håber i møder op, så vi kan få en god aften og nogle gode dialoger.

Ad 3. Regnskab og budget:

a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2022 - 30/9 2023 med tilhørende revisionsprotokol.

Forretningsfører Lars Schmidt gennemgik regnskaber og budgetter for afdelingerne samt regnskabet for organisationen. Alt blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2024 - 30/9 2025.

Forretningsfører Lars Schmidt fremlagde budget for perioden. Hvilket blev taget til efterretning.

For så vidt angår begge punkter vil de fremviste plancher blive sendt ud til repræsentanterne på mail.

Ad 4. Behandling af indkomne forslag.

Der er ingen forslag til behandling.

Ad 5. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:

Per Lørup, (for 2 år), Tina Haasum (for 2 år)

Per Lørup villig til genvalg.

Tina Haasum meddelte, at hun ikke ønskede valg.

Dirigenten spurgte om emner til bestyrelsen, her stillede Lillian Meyer fra Frødalen op.

Da ikke yderligere repræsentanter stillede op, blev Per Lørup genvalgt og Lillian Meyer valgt, begge for en 2-årig periode.

Ad 6. Valg af 4 suppleanter- på valg er:

Der skal vælges 4 suppleanter, her blev følgende valgt:

Christina M. Nielsen afd.410-0 Sophienborg Park.	1. suppleant.
Hans J. Jørgensen afd.460-0 Frødalen.	2. suppleant
Kristine Røvsing afd.817-0 Kirsebær Alle.	3. suppleant
Karl Erik Rasmussen afd. 262-0 Højager.	4. suppleant

Ad 7. Valg af revisor jf. vedtægternes § 20

EY godkendt Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 8. Eventuelt

Alexander Dzambas fra Slangerupgade forespurgte ind til samarbejdet mellem bestyrelserne og administrationen. Han tænkte især på, at de små afdelinger, som Slangerupgade er en af, ikke følte sig hørt og han følte, at afdelingen betalte et for højt beløb til løn i forhold til afdelingens størrelse.

Forretningsfører Lars Schmidt og driftschef Lars Hansen gav svar på det stillede spørgsmål. Men det er vigtigt at få afholdt nogle møder med lokalinspektøren og hans folk for at få en dialog om eventuelle ting, som ikke fungerer.

For så vidt angår lønudgifterne svarede FF. Lars Schmidt, at lønfordelingsnøglen er udarbejdet således, at man betaler for det man forbruger. De faste udgifter til driften af ejendomskontoret fordeles ligeligt i forhold til antallet af boliger.

Godkendt den / 2024

Formand Connie Frederiksen

Dirigent Benny Birkholm

PENNEO

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

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

Connie Else Frederiksen

Underskriver

Serienummer: 58688fab-cd0d-49ba-9627-ded0f126932f

IP: 85.83.xxx.xxx

2024-03-22 13:56:01 UTC



Benny Birkholm

Underskriver

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-03-25 10:24:33 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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**