

Repræsentantskabsmøde den 22. marts 2022, 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:
Bestyrelsen for Lejerbo Frederiksborg skal gennemgå bestemmelserne for overdragelse af **forbedringsarbejder ude og inde** fra fraflyttende lejer med henblik på at foretage nødvendige ændringer og præciseringer (bestyrelsen i Højager afd.: 262-0).
5. Valg:
 - a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (Per Lørup og Chresten Krabbe)
 - 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

Fra administrationen

Titel

Forretningsfører

Driftschef

Lokalinspektør**I alt: 3 gæster**Navn

Lars Schmidt

Lars Hansen

Morten Pedersen

Organisationsbestyrelse

Navn

Formand Chresten Krabbe

Næstformand Connie Frederiksen

Per Lørup

Tina Haasum**I alt: 4 stemmer**Afdeling

460-0

250-0

051-0

058-0

Adresse

Frødalen

Ringbjerget

Holmetorvet

Slangerupgade

Repræsentanter

Navn

Marianne Munck

Lene Bendtsen

Hanne Elbrandt

Helga Birgitte Berg

Camilla Koch

Michael Krafft

Marianne Ib Veibel

Claus Walther

Lotte Møller

Lars Troelsen

Ann Nørgaard

Jytte Andersson

Vivi Annette Olsen

Karl Erik Rasmussen

Bente Jensen

Afdeling

004-0

004-0

023-0

023-0

058-0

058-0

078-0 (3)

078-0

233-1

233-1

250-0 (3)

250-0

250-0

262-0 (3)

262-0

Adresse

Møllebakken

Møllebakken

Klostervej

Klostervej

Slangerupgade

Slangerupgade

Fredskovhellet

Fredskovhellet

Alsønderup

Alsønderup

Ringbjerget

Ringbjerget

Ringbjerget

Højager

Højager

Anne-Grethe Jensen	262-0	Højager
Birgit Worm	383-0	Banevænget
Annie Pedersen	410-0	Sophienborg
Hanne Petersen	460-0	Frødalen
Chris Sommer	697-0	Troldehøjparken
Jan V. Højdal	697-0	Troldehøjparken
Kristine Rovsing	817-0	Kirsebær Allé
Lena Sørensen	817-0	Kirsebær Allé
Frederik Lyththans Boesen	907-0	Lanternen
<u>Stine Sørensen</u>	907-0	Lanternen
I alt: 25 stemmer		

I alt: 29 stemmer i lokalet

Gæster		
<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Benny Birkholm		Dirigent
Kasper Binzer	159-0	Engsvinget
Kim Rasmussen	159-0	Engsvinget
Sanne Brandt	233-1	Alsønderup
Lene Olsen	250-0	Ringbjerget
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Christina M. Nielsen	410-0	Sophienborg Park
Doris Stenstrup Nielsen	410-0	Sophienborg Park
Lilian Ferrigni Meyer	460-0	Frødalen
Thormod Meyer	460-0	Frødalen
<u>Mia Slosarek Meling</u>	907-0	Lanternen
I alt: 11 gæster		

I alt: 43 personer i lokalet

Frameldte organisationsbestyrelsesmedlemmer

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Helle Worm	383-0	Banevænget

Frameldte repræsentanter

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Jimmy B. Rasmussen	051-0	Holmetorvet
Jannik Halskov Larsen	051-0	Holmetorvet
Birthe Olsen	078-0	Fredskovhellet
Merete B. Sørensen	291-0	Centervænget
Dan Dajm	291-0	Centervænget
Bettina Horndrup	383-0	Banevænget
Kirsten Gerd Lindekilde	410-0	Sophienborg
<u>Hans J. Jørgensen</u>	460-0	Frødalen

I alt: 8 stemmer (ikke i lokalet)

Frameldte gæster

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Berit Hansen	262-0	Højager
<u>Lars Rostrup</u>	817-0	Kirsebær Allé

I alt: 2 gæster (ikke i lokalet)

Kære repræsentantskab – Velkommen til det 26. 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 Troelsen
- Annie Pedersen
- Lars Hansen.

Ad 2.: Bestyrelsens beretning, herunder administrationen for det senest forløbne år og den fremadrettede administration:**Bestyrelsens beretning v/formand Chresten Krabbe**

Bestyrelsens sammensætning i perioden har været:

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

Repræsentanter til det kommende Landsrepræsentantskab 2022 er

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

Året der gik (eller rettere 3/4 år)

Indledningsvis har jeg 'hugget' et par citater fra bladet 'Boligen' som jeg synes vi altid skal huske på:

- A. Beboerdemokrati er en grundsten i de almene boliger
- B. "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 i perioden været afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Repræsentantskabsmødet 2021 blev, på grund af Coronaen, først afholdt den 16. juni 2021 og derfor var 1. bestyrelsesmøde den 2. september. Vi havde afholdt en næsten normal sommerferie, men så kom 2. bølge af Coronasmitte og dermed nye restriktioner. Næste møde blev den 27. oktober. I min kalender noterer jeg 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, henholdsvis Møllebakken og Klostergården. Vi er nu nået til møde nr. 8 her i april måned.

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

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

I min beretning fra mødet den 20. december 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 delvis 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.

Årets bestyrelsesmøder sluttede som vanligt med regnskabsmødet den 2. 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 været et mærkeligt u-rytmisk år på grund af Coronaen, og jeg håber derfor at vi kan vende tilbage til et normalt år 2022, hvor vores aktiviteter med møder og kurser afholdes som planlagt.

Bestyrelsen

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

Afslutningsvis

Udtrykker jeg en særlig tak til den øvrige bestyrelse og administrationen for et godt samarbejde i året som er gået, og så håber vi 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 kort – vi er nu ved at komme tilbage til normal drift, hvor vi holder fysiske møder, og diverse renoveringssager i driften er ved at blive sat i gang.

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

Afdeling 004-0 Møllebakken: Helhedsplan med Landsbyggefondshjælp. 75 mio. kr.

Afdeling 023-0 Klostervej: Helhedsplan med Landsbyggefondshjælp. 66 mio. kr.

Afdeling 078-0 Fredskovhellet: Renovering af baderum, faldstammer, stistrenger m.m. Ca. 40 mio. kr.

Afdeling 159-0 Engsvinget: Udskiftning af entredøre. 1. mio.kr.

Afdeling 262-0 Højager: Renovering af gavle og rør i jord. 7,5 mio.kr.

Afdeling 291-0 Centervænget: Udskiftning af vinduer og terrassedøre. 3. mio.kr.

Afdeling 460-0 Frødalen: Nyetablering af 18 P-pladser forberedt til el-ladestander. 711.000 kr.

Herudover har vi, sammen med afdelingsbestyrelserne, kig på flere andre projekter, herunder

Afdeling 233-1 Alsønderup: Renovering af kloak, rør i jord og ny varmforsyning.
Afdeling 250-0 Ringbjerget: Vurdering af ny løsning til varmforsyning.

Til de sidste 2 sager kan nævnes at afdelingerne er gasforsynet – så fjernvarme eller varmepumper.

Når I ser regnskaberne i årsberetningerne lidt senere, vil I konstatere, at der er flere afdelinger med huslejestigninger. Det vil være et fokuspunkt de 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.

Med inflationen, som desværre også er meget stigende, skal man være opmærksom på, at uændret husleje absolut ikke altid er et gode for afdelingen.

For at imødegå en del af de forventede stigninger de kommende år, er der p.t. et udbud i gang af diverse håndværkerydelser, via Almen Indkøb, for alle afdelingerne. Det drejer sig om: Istandsættelse ved fraflytning, VVS; el og tømrerydelser.

Til slut vil jeg orientere om, at Lejerbo Frederiksborg har en afdeling, hvor der er voldsomme byggetekniske problemer og skader som afdelingen ikke selv kan afholde. Dette kan også konstateres når I senere ser revisionsberetningen.

Vi forventer at udgifterne til udbedringer bliver omkring 17 millioner kroner – hertil skal lægges diverse andre ydelser. Repræsentantskabet vil blive holdt orienteret næste år, hvor vi forhåbentlig er klar med en løsning.

Beretning fra byggeafdelingen v/administrationen

Nybyggeri:

1230-0 Ved Skoven i Blovstrød: Vi venter endnu på en byggetilladelse. Selve sagen er godkendt, men kommunen har endnu ikke udstedt en byggetilladelse. Vi har nu ventet over 12 måneder på byggetilladelsen.

1241-0 Kompasset – stationen i Hillerød

102 boliger taget i drift 1.12.2021. Fuldt udlejet. Der er stiftende afdelingsmøde i april 2022 – så i fremtiden får repræsentantskabet 2 medlemmer mere.

Kompasset er en del af campus i Hillerød, hvor Lejerbo i alt har 180 boliger. I området er der en grundejerforening, hvor man p.t. er ved at færdiggøre udearealerne. Tag op og kig rundt! Det er faktisk ved at blive et spændende område. Her er der udfordringer pga. kaos med tidligere entreprenør og rådgiver. Der er en igangværende voldgiftssag, hvor alle grundejerne deroppe risikerer at "hæfte" for ca. 6 millioner kroner. Vi håber på det bedste.

Afdeling 004-0 Møllebakken: Nybygning af 4 tagboliger på blok E, nr. 25-27 i forbindelse med den tidligere nævnte helhedsplan med Landsbyggefonden.

Afdeling 023-0 Klostervej: Nybygning af 4 tagboliger på blok D, i forbindelse med den tidligere nævnte helhedsplan med Landsbyggefonden.

Beretning fra udlejningen v/ administrationen

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 57 boligtilbud. Enkelte gange sendes i mere end en omgang for at opnå genudlejning. Der har i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 været en enkelt bolig på tomgang i 14 dage grundet udlejningsvanskeligheder.

Ventelistestatistikken i familieboligerne i organisationen – undtaget afd. 383-0 og 800-0 medtager

eksterne og interne ansøgere pr. 22. november og er på 3.988 ansøgere.

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7 samt i 2020 på 11,2.

I hele organisationen har der været følgende udsættelser:

I afd. 004 Møllebakken 1 lejer fraflyttet før foged vedr. huslejerestance.

I afd. 023 Klostergården er 1 lejer fraflyttet før udsættelse ved husorden.

I afd. 262 Højager er der udsat 1 lejer pga. huslejerestance.

I afd. 410 Sophienborg Park er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

I afd. 460 Frødalen er 1 lejer fraflyttet uden opsigelse.

Lejerne i afd. 383 og 800, der fraflyttede i hele organisationen i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021, har i gennemsnit en bo-periode på knapt 4 år. For resten af organisationen er bo-perioden på knapt 9 år. Afd. 023 har den højeste gennemsnitlige bo-periode på 16 år for de 10 fraflyttere i perioden.

Ad 3.: Regnskab og budget

a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2020 - 30/9 2021 med tilhørende revisionsberetning

FF. Lars Schmidt gennemgik boligorganisationens regnskab, som i år kom ud med et minus.

Dette skyldtes, at organisationen havde budt ind på at bygge på en gård som Hillerød kommune havde til salg. Vi vandt desværre ikke sagen.

På grund af Coronasituationen har der ikke været den store aktivitet – så der havde været et overskud, hvis man havde vundet sagen.

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

Bestyrelsen for Lejerbo Frederiksborg skal gennemgå bestemmelserne for overdragelse af forbedringsarbejder ude og inde fra fraflyttende lejere, med henblik på at foretage nødvendige ændringer og præciseringer (bestyrelsen i Højager afd.: 262-0).

FF. Lars Schmidt gennemgik de principielle lovregler omkring overdragelse af det lejede i forbindelse med fraflytninger. Forandrings- og forbedringsarbejder.

I den forbindelse fremhævede han afdeling 410-0, Sophienborg Park, som havde udarbejdet råderetskatalog med arbejder uden- og indenfor i boligen.

Der skal fra administrationen opfordres til, at alle afdelinger med haver får udarbejdet et råderetskatalog.

Det blev besluttet at administrationen skal komme med oplæg til løsning på dette.

Ad 5.: Valg

a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Chresten Krabbe og Per Lørup. Begge modtager gerne genvalg.

Begge blev genvalgt med akklamation.

b. 2 suppleanter for 1 år:

1. suppleant: Karl Erik Rasmussen fra afd. 262-0 Højager.

2. suppleant: Marianne Ib Veibel fra afd. 078-0 Fredskovhellet.


Begge blev valgt med akklamation.

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

Ad 7.: Eventuelt
Intet taget til notat.

Formanden orienterede om menuen og afsluttede med at takke dirigenten for ledelsen af mødet.

Godkendt den 19/14 2022


Formand Chresten Krabbe


Dirigent Benny Birkholm