


Repræsentantskabsmøde den 16. juni 2021, 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 1/10-2019 - 30/9 2020 med tilhørende revisionsprotokol.
 - b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2021 - 30/9 2022.
4. Indkomne forslag:
 - a. Ingen, - indtil videre
5. Valg
 - a. 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (Helle Worm, Connie Frederiksen og Tina Haasum)
 - b. 2 suppleanter for et år — (Karl Erik Rasmussen og Marianne Ib Veibet)
6. Valg af revisor jf. vedtægternes S 20, pt. Ey Godkendt Revisionspartnerselskab
7. Eventuelt

Til stede:

Fra administrationen

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

I alt: 3 gæster

Organisationsbestyrelse

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

I alt: 5 stemmer

Repræsentanter

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Henning Thelin	004-0	Møllebakken
Marianne Kehler	004-0	Møllebakken
Hanne Elbrandt	023-0	Klostervej
Helga Birgitte Berg	023-0	Klostervej
Jannik Halskov Larsen	051-0	Holmetorvet
Camilla Koch	058-0	Slangerupgade
Marianne Ib Veibel	078-0 (3)	Fredskovhellet
Birthe Olsen	078-0	Fredskovhellet
Karl Erik Madsen	078-0	Fredskovhellet
Kasper Binzer	159-0	Engsvinget
Lotte Møller	233-1	Alsønderup
Lars Troelsen	233-1	Alsønderup
Agnethe E. Heideman	250-0 (3)	Ringbjerget
Ann Nørgaard	250-0	Ringbjerget



Karl Erik Rasmussen	262-0 (3)	Højager
Birgit Worm	383-0	Banevænget
Kirsten Gerd Lindekilde	410-0	Sophienborg
Annie Pedersen	410-0	Sophienborg
Finn Rander	697-0	Troldehøjparken
Benjamin Eklund	907-0	Lanternen

I alt: 20 stemmer

I alt: 25 stemmer i lokalet

Gæster Navn	Afdeling	Adresse
Michael Krafft	058-0	Slangerupgade
Claus Walther	078-0	Fredskovhellet
Kim Rasmussen	159-0	Engsvinget
Regin Kofoed Thomsen	159-0	Engsvinget
Sanne Brandt	233-1	Alsønderup
Jytte Andersson	250-0	Ringbjerget
Lotte Harder	410-0	Sophienborg
Christina M. Nielsen	410-0	Sophienborg
Jan Højdal	697-0	Troldehøjparken

I alt: 9 gæster

I alt: 38 personer i lokalet

Frameldte repræsentanter Navn	Afdeling	Adresse
Jimmy B. Rasmussen	051-0	Holmetorvet (intet svar)
Esben Buchwald	250-0	Ringbjerget
Anne-Grethe Jensen	262-0	Højager
Bente Jensen	262-0	Højager
Berit Hansen	262-0	Højager
Merete B. Sørensen	291-0	Centervænget (intet svar)
Bettina Horndrup	383-0	Banevænget
Anders Dohrn	460-0	Frødalen
Hans J. Jørgensen	460-0 (2)	Frødalen
Hanne Petersen	460-0	Frødalen
Jens Erik Nielsen	697-0	Troldehøjparken
David Høstbo	800-0	Slangerupgård
Daniel Christoffersen	907-0	Lanternen (intet svar)

I alt: 12 stemmer (ikke i lokalet)

Frameldte gæster Navn	Afdeling	Adresse
Lene Bendtsen	004-0	Møllebakken (intet svar)
Ole Petersen	250-0	Ringbjerget (intet svar)
Dorthe Skydstofte	262-0	Højager (intet svar)
Dan Dajm	291-0	Centervænget
Anja-Jeanette Munk	291-0	Centervænget (intet svar)



Kristine Rasmussen	383-0	Banevænget
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Doris Stenstrup Nielsen	410-0	Sophienborg
Camilla Lilja Larsen	460-0	Frødalen
Isabella Slotthgaard	800-0	Slangerupgård
Adam Røhrmann	800-0	Slangerupgård (intet svar)
Patrick Wodskov	907-0	Lanternen (intet svar)

I alt: 12 gæster (ikke i lokalet)

Kære repræsentantskab – Velkommen til det 25. 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.

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

Lokalinspektør Morten Pedersen, Driftschef Lars Hansen og Lotte Møller fra afd. 233-1 Alsønderup.

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 Helle Worm
Per Lørup
Connie Frederiksen
Tina Haasum

Året der gik (eller rettere 3/4 år)

Bestyrelsesmøder mv.

Der har i perioden været afholdt 2 + 2 bestyrelsesmøder; 2 fysiske og 2 mailvoteringer.

Selvom Corona pandemien har lagt 'sin klamme hånd' på den generelle aktivitet i samfundet, så lykkedes det at afholde det aflyste repræsentantskabsmøde 2020 for Lejerbo Frederiksborg. Repræsentantskabet blev som tidligere afholdt på Pharmakon med efterfølgende 3-retters menu den 18. september 2020.

I november og maj har vi gennemført 2 ordinære bestyrelsesmøder, og derudover er der afholdt 2 mailvoteringer.

Der har været almindelig bygherre-mødeaktivitet vedrørende de 2 byggerier - Kompasset og Ved Skoven. Det skal bemærkes, at byggetilladelsen fra Allerød Kommune endnu engang er blevet udsat af kommunen. Denne gang med en begrundelse af personalemangel og afskedigelser i afdelingen. Kompassets opførelse følger tidsplanen, selvom der har været uoverensstemmelser med Grundejerforeningen for Campus området.

Specifikt har møde med BM-byggeindustri været afholdt via Skype fra et mødelokale hos administrationen i Valby, og vi venter spændt på at Lejerbo Byg fremkommer med en dato for 1. spadestik i Blovstrød.



Der har været afholdt årets dialogmøde med Hillerød Kommune via Skype fra mødelokalet på Huginsvej, og derudover et møde med afdelingsbestyrelsen for Elver Alle (Troldehøjparken). Afdelingsbestyrelsen fik ved et møde på kontoret, en gennemgang af deres økonomi, som resultat af Landsbyggefondens endelige afgørelse af kapitaltilførslen. Til stede var forretningsføreren, afdelingsbestyrelsen samt Ego.

Styringsdialogmødet med Frederikssund Kommune fandt sted den 19. november 2020 via Teams fra Huginsvej. Kommunen havde et par kritikpunkter, som administrationen efterfølgende har besvaret.

Vi har haft lagt billet ind på at opføre en ny boligafdeling på Dyremosegård i Skævinge. Vi fik desværre et afslag, idet kommunen har valgt en anden boligorganisation.

Bestyrelsen har tiltrådt forslag om, at DC og LI gennemgår FORDELINGSPROCENTEN på det grønne arbejde 1 gang om året i forbindelse med afdelingstjek.

Derudover har vi bevilget 10 x kr. 335,- som max. til sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke vil have mulighed for at komme på ferie.

Vi ønskede desuden TILLYKKE med en beskeden present til Rikke på hendes 50 års fødselsdag.

Hillerød Kommune har ansøgt om rådighed over 1 fælleslejlighed på Kompasset for socialt arbejde med beboerne, hvilket vi har givet tilsagn til.

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.

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 spørgsmål, så vi eventuelt kan få uddybet det jeg har glemt.

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

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

Administrationen ved forretningsfører Lars Schmidt:

Kære alle sammen – overskriften hedder Corona.

- Alle afdelingsmøder med valg og godkendelser af regnskaber er aflyst.
- Der er i den forbindelse nogle afdelinger, hvor vi i perioden har måtte få godkendt budgettet i kommunen, idet lejerne har stemt det ned.
- Mange projekter har været sat på standby på grund af forsamlingsforbuddet.



- Driften har gennem perioden været delvist hjemsendt som følge af de generelle instrukser for at undgå smitte.

Men herudover så er der nu gang i mange afdelinger:

- Afdeling 004-0 Møllebakken – helhedsplan til godkendelse 23.- august. Renovering for 75 mio.kr. + nybyggeri af 4 boliger.
- Afdeling 023-0 Klostervej – helhedsplan til godkendelse 24. august. Renovering for 65 mio. kr. + nybyggeri af 4 boliger.
- Afdeling 262-0 Højager – afdelingsmøde medio august - Renovering af vandrør i jord – for ca. 7. mio. kr.
- Afdeling 250-0 Lynge – afdelingsmøde medio efteråret udskiftning af 105 varmeanheder.

Godkendte projekter:

- Afdeling 078-0 Fredskovhellet – renovering af 122 baderum. Forventet udgift er 33 mio. kr.
- Afdeling 159-0 Engsvinget – udskiftning af 46 entredøre – forventet udgift 1,1 mio. kr.

Nybyggeri:

- Kompasset - 102 boliger. Vi forventer indflytning 1.12.2021. 32 små boliger, 70 ungdomsboliger. Mange udfordringer pga. mange byggerier i området.

Det forventes at byggesagen bliver dyrere end beregnet.

- Ved Skoven - 115 rækkehuse i Blovstrød. Vi afventer en byggetilladelse fra kommunen som har været meget presset af mangel på byggesagsbehandlere.

Afdelinger med byggemæssige problemer:

- 907-0 Lanternen. Ved 5-års eftersynet for 2 år siden blev der konstateret flere og voldsomme bygningsmæssige udfordringer. Disse har vi taget over for entreprenør og rådgiver – pt. pågår der en voldgiftssag med et meget stort mio. beløb i spil.

Effektiviseringer:

- Som I nok alle ved, har der været en aftale mellem K/L; B/L og regeringen om effektiviseringer i de almene boligafdelinger. Disse beregninger er ud fra faktuelle tal i regnskaberne.

Denne aftale er nu udløbet, og vi må stadigvæk se at der i flere afdelinger mangler tiltag for at vi kan komme i mål. På skærmen kan I se status. Grundlaget for at jeg tager punktet op igen er, at der er kommet en ny aftale der denne gang løber til 2026. Besparelse 1,8 mia. kr. Der kommer nye kriterier der måler på – MEN en ny vigtig ting: Er afdelingen rød – så kan kommunen pålægge boligorganisationen at der udarbejdes en handleplan for at sikre effektiviseringer.



Herudover får kommunen flere muligheder for at følge de enkelte boligafdelingers effektiviseringer og vedligeholdelse. Lars Hansen vil efterfølgende fortælle jer omkring DCAB (Det Centrale Almene Bygningsregister) – som vil blive mere vidtgående de næste år.

Jeg vil dog til slut orientere om at hovedbestyrelsen, i forbindelse med deres visionsseminar, har besluttet nogle anbefalinger for god adfærd i beboerdemokratiet.

Anbefalinger om god adfærd i beboerdemokratiet

Som beboerdemokrat overholder man samvittighedsfuldt regler for det beboerdemokratiske virke, og viser sig gennem adfærd og ytringer værdig til rollen som beboerdemokrat.

Som beboerdemokrat i Lejerbo-fællesskabet:

- Optræder man på en værdig måde overfor såvel beboere som ansatte
- Optræder man anstændigt og behandler alle med respekt og tillid
- Vægter man ordentlighed og holder den gode tone
- Understøtter man det gode samarbejde mellem beboere og ansatte
- Overholder man samvittighedsfuldt indgåede aftaler.

Driften v/driftschef Lars Hansen

Lars Hansen gennemgik det igangsatte arbejde omkring Det Centrale Almene Bygningsregister. Plancherne vil blive vedhæftet referatet.

Effektiviseringer ude i driften ved lokalinspektør Morten Pedersen

Siden sidst – hvad er der sket?

Morten orienterede om årshjul i alle afdelinger og, at der i forbindelse med opsigelser fra medarbejdere ikke var sket nyansættelser.

Digital kommunikation med mandskabet.

Fleet tracking system til alle maskiner.

Energibesparelser: Ejendomsfunktionær Per vil komme igennem alle afdelinger, alle steder hvor der kan spares el, det næste år.

Nogle afd.: Ekstern hjælp til det grønne – der skal laves opsamlinger næste år.

Beretning fra udlejningen v/ administrationen:

Udlejningen går godt.

1 bolig har været på tomgang i 14 dage. Dette skyldtes lejer, som ikke flyttede ind alligevel.

Udlejningsprocenten er på 11,1 (landsgennemsnittet er 11,5%). Dette svarer til 99 fraflytninger i organisationens 890 familieboliger.

Boligtillbud er blevet digitale – det forventes inden for det kommende år, at underskrifter på lejekontrakter bliver digitale.

Ad 3.: Regnskab og budget

Formand Chresten Krabbe gennemgik årsregnskabet 1.10.2019-30.09.2020. - der blev taget til efterretning.

FF. Lars Schmidt Gennemgik budgettet for 1.10.2020-30.09.21 som blev tiltrådt.

Ad 4.: Indkomne forslag

Der var ingen forslag til behandling.

Ad 5.: Valg

- a. 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Helle Worm, Connie Frederiksen og Tina Haasum.
Alle genvalgt med akklamation.
- b. 2 suppleanter for 1 år:
Marianne Ib Weibel og Karl Erik Rasmussen.
Begge genvalgt med akklamation.

**Ad 6.: Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. E & Y Godkendt
Revisionspartnerselskab.**

Genvalgt.

Ad 7.: Eventuelt

Spørgsmål fra salen omkring opgaver der ikke udføres i indeværende år på konto 116, hvad sker der med de beløb? Driftschef Lars Hansen svarede at beløbet i så fald forbliver et indestående på afdelingens konto 401.

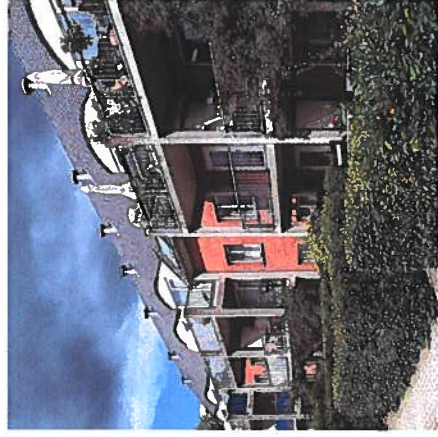
Herefter var der ikke flere spørgsmål – så formanden takkede for et godt møde og honorerede dirigenten med en flaske gin.

Derefter inviterede formanden til middagen med ønsket om en hyggelig aften til alle.

Godkendt den 12. 7 2021


Som formand Christen Krabbe


Som dirigent Benny Birkholm



DCAB

- **Det**
- **Centrale**
- **Almene**
- **Boligregister**

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

- Et register over bygningsdele i almene byggerier
- Et register over vedligeholdelsestilstanden.
- Sammenkobling med Energidata (energimærker, forbrugsdata mv.)
- Genbrug af eksisterende digitale data.
- Samlet overblik over både vedligeholdelsestilstanden, kvalificering af henlæggelsesgrundlag og energipotentiale.
- Et kvalificeret grundlag for grønne investeringer – kobles til grøn screening.
- Integreret anvendelse i styringsdialogen.

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

Oplysninger om indbygningsår pr. bygningstype				Konto nr.	Indbygningsår	Skønnet indbygningsår	Skal oplyses	Kan oplyses
Gruppering	Bygningsdel	Kode	Årstal: xxxx					
BYGNINGSDELE TERRÆN								
Terræn, konstruktion								
	Belægninger	tk.bel	116.11					x
Terræn tekniske anlæg								
	Afløbssystem (samlet)	tt.alf.sam	116.12			x		
BYGNINGSDELE I BYGNING								
Bygning konstruktion								
	Væg (facader)	bk.væg	116.22				x	
	Tagdækning (inkl. taghætter, skotrender, ovenlys mm)	bk.tad	116.23				x	
	Tagterrasse	bk.tat	116.23				x	
	Kvist	bk.kvi	116.23				x	
	Altan	bk.alt	116.24				x	
	Altangange	bk.alg	116.24				x	
	Trappe (udvendige trapper)	bk.tra	116.25				x	
	Dør (udvendige opgangs- og kælderdøre)	bk.dør	116.26				x	
	Vinduer (inkl. altanpartier/-døre og kældervinduer)	bk.vin	116.26				x	
	Trappe (opgange generelt)	bk.tra	116.41				x	
Bygning, tekniske anlæg/installationer								
	Afløbssystem (samlet)	bt.alf.sam	116.51					x
	Opsamling (tagrender, nedløb)	bt.alf.ops	116.51					x
	Elforsyninganlæg (samlet)	bt.elf.sam	116.52					x
	Anlæg for gas og luft (samlet)	bt.gas.sam	116.53					x
	Vandsystem (samlet)	bt.van.sam	116.54					x
	Varme anlæg (samlet)	bt.var.sam	116.55					x
	Ventilationsanlæg (samlet)	bt.ven.sam	116.57					x
Bygning konstruktion								
	Væg (badeværelser inkl. fuger mm.)	bk.væg	116.31					x

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

- Status:
 - Alle bygninger er registeret.
 - Antal.
 - Type (høj – lav – enkeltstående byggeri).
 - Opførelses år.
- Tegninger og div materiale.
- Vedligeholdelsesplaner.

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

- Granskning opgave:
 - Besigtige boliger (Altan og Bad).
 - Besigtige ejendommen
 - Tilstand og priser på 20 Bygningsdele – oplysninger i DCAB
 - Energimærkning – oplysning til Energistyrelsen og DCAB
 - Granskningsrapport og tilstandsrapport i DCAB

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

- Boligorganisationens fremtidige rolle/ansvar:
- Kommenter granskningsrapport for de enkelte afdelinger i forhold til afvigelser.
- Tilpasse vedligeholdelsesplaner på baggrund af granskningsrapport.
- Granskningsrapport del af styringsdialogen med kommunen fremadrettet (kommunalt tilsyn).
- Krav om 25 årige langtidsbudgetter fra 1.januar.2022.

Det Centrale Almene Boligregister DCAB

- Hvad betyder det på afdelingsniveau:
 - Øget fokus på de 20 delelementer, sikre fremtidig økonomi til vedligeholdelse.
 - Mindre fleksibilitet i vedligeholdelsesplaner.
 - Klare aftaler vedr. renovering – udskiftning af de 20 delelementer.