

Repræsentantskabsmøde den 18. september 2020, 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 1/10-2018 - 30/9 2019 med tilhørende revisionsprotokol.
 - b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.
4. Indkomne forslag:
 - a. Nye standardvedtægter til godkendelse.
 - b. Bestyrelsen foreslår ifølge §5 stk. 6:
Kompetence til bestyrelsen vedrørende §5 stk.5, pkt. 1 - 8.
5. Valg:
 - a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år (Per Lørup og Chresten Krabbe)
 - b. 2 suppleanter for et år – (Henning Thelin)
6. Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab.
7. Eventuelt.

Til stede:

Fra administrationen

<u>Titel</u>	<u>Navn</u>
Forretningsfører	Lars Schmidt
Driftschef	Lars Hansen

I alt: 2 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 (÷ mad)
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
Marianne Ib Veibel	078-0 (3)	Fredskovhellet
Mona Lindstrøm	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
Esben Buchwald	250-0	Ringbjerget
Karl Erik Rasmussen	262-0 (3)	Højager
Birgit Worm	383-0	Banevænget
Bettina Horndrup	383-0	Banevænget

Kirsten Gerd Lindekilde	410-0	Sophienborg
Annie Pedersen	410-0	Sophienborg
Hans J. Jørgensen	460-0	Frødalen
Anders Dohrn	460-0	Frødalen (÷ mad)
Jens Erik Nielsen	697-0	Troldehøjparken
Finn Rander	697-0	Troldehøjparken
Benjamin Eklund	907-0	Lanternen

I alt: 23 stemmer

I alt: 28 stemmer i lokalet

Gæster

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Britt Fosselius	023-0	Klostervej
Claus Walther	078-0	Fredskovhellet
Birthe Olsen	078-0	Fredskovhellet
Kim Rasmussen	159-0	Engsvinget
Regin Kofoed Thomsen	159-0	Engsvinget
Sanne Brandt	233-1	Alsønderup
Jytte Andersson	250-0	Ringbjerget
Karin Horndrup	383-0	Banevænget
Lotte Harder	410-0	Sophienborg
Doris Stenstrup Nielsen	410-0	Sophienborg
Christina M. Nielsen	410-0	Sophienborg
Hanne Petersen	460-0	Frødalen
Beth Aase Aakersø	697-0	Troldehøjparken
Benny Birkholm	008-0	Dirigent

I alt: 14 gæster

I alt: 44 personer i lokalet

Frameldte repræsentanter

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Jimmy B. Rasmussen	051-0	Holmetorvet
Jannik Halskov Larsen	051-0	Holmetorvet
Camilla Koch	058-0	Slangerupgade
Solveig Dalby	078-0	Fredskovhellet
Louise Mark	159-0	Engsvinget
Berit Hansen	262-0	Højager
Bente Jensen	262-0	Højager
Anne-Grethe Jensen	262-0	Højager
Mette Vilborg	291-0	Centervænget
Merete B. Sørensen	291-0	Centervænget
David Høstbo	800-0	Slangerupgård
Kristine Rovsing	817-0	Kirsebæralle
Lena Sørensen	817-0	Kirsebæralle
Daniel Christoffersen	907-0	Lanternen

I alt: 13 stemmer + 1 fraflyttet (ikke i lokalet)

Frameldte gæster

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Lene Bendtsen	004-0	Møllebakken
Jan V. Højdal	697-0	Troldehøjparken

Morten Pedersen Lokalspektør Lejerbo Frederiksborg
I alt: 3 gæster (ikke i lokalet)

Kære repræsentantskab – Velkommen til det 24. 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?

Driftschef Lars Hansen, Lars Troelsen afd.233-1 og Lotte Møller afd.233-1.

Jeg overlader hermed ordet til den valgte dirigent. Vær så god Benny!

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

Christian Vogelius købte eget hus og blev erstattet af suppleanten Tina Haasum

Repræsentanter til Landsrepræsentantskabet 2020 (ikke afholdt i maj pga. Corona):

Ved det kommende Landsrepræsentantskab her i november 2020 har vi igen 4 stemmeberettigede repræsentanter og idet Helle er født medlem i hendes egenskab af Hovedbestyrelsesmedlem, deltager vi sandsynligvis alle 5.

Året der gik (eller rettere 1½ år):

Bestyrelsesmøder mv.

Der har i perioden været afholdt 6 + 2 bestyrelsesmøder samt et sommerfrokost møde.

Annus Horribilis udtalte jeg ved starten af min beretning sidste år. Disse latinske gloser anvendte jeg for at beskrive forholdene i Lejerbo Frederiksborg i året 2018/ 2019.

Jeg havde derfor glædet mig til, at begynde denne beretning i marts, med en påstand om, at nu gik det sådan set meget godt - om end ikke perfekt og så kom Coronaen.

Repræsentantskabet 2019 gav ikke anledning til, at vi som bestyrelse blev pålagt specifikke/ særlige opgaver.

Byggemøder vedrørende de nye byggerier og renoveringen i Slangerup, samt problemerne med byggesjusk og byggeskader på de 2 seneste byggerier, var de store tidsrøvere hen over sommeren sidste år.

Samtidig havde bestyrelsen et vågent øje på specielt 'de grønne teams' i samarbejde med den dengang nye lokalinspektør og hans Team-leder.

Derudover blev bestyrelsens forslag til en samlet foreningsaftale med YouSee forkastet. Alle afdelinger står derfor nu frit for at indgå deres egne aftaler vedrørende levering af TV-pakker og Internet. Vi i organisationsbestyrelsen ønsker ikke at foretage os yderligere.

Henover efteråret blev der indgået nye 3-årige aftaler vedrørende vintervedligeholdelse samt udarbejdet nye fordelingsnøgler for konto 114, efterfølgende grundige studier af timeforbruget i de enkelte afdelinger. Alt sammen vil blive afrapporteret og præsenteret af FF under dennes indlæg.

Derudover voldte godkendelsen af skema B for projektet Ved Skoven i Blovstrød store vanskeligheder.

Men godt inde i det nye år kom der skred i de 2 nye byggeprojekter. Kompasset blev endegyldigt godkendt i Hillerød Byråd angående Skema B og dermed kontrakterne med hovedentreprenør og 1. spadestik blev afholdt den 27. august 2020.

Projektet Ved Skoven blev også af sekretariatet i Allerød Kommune, fremsendt til kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af Skema B den 30. april 2020.

Så kom foråret og dermed Corona pandemien og alt undtagen den daglige drift har været aflyst eller udsat til senere afholdelse, som f.eks. Repræsentantskabet nu her i dag.

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

Jeg udtrykker 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 eventuel 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!

Administrationen ved forretningsfører Lars Schmidt:

Det forgangne år har været meget præget af Corona virussen og kommer også til at gøre det resten af året.

Virussen som lukkede ned for arbejdet i afdelingerne, ramte også administrationen som igennem små 2 måneder var 50% bemanded hver dag!

I denne periode gik LBF i gang med at fjerne den store pulje af sager der ventede hos dem. 18,3 mia. skulle ud at arbejde. Dette gjorde at kontoret i Hillerød nu har 10 sager som skal gennem en proces, hvor nogle mangler godkendelse af lejerne og nogle mangler godkendelser af både lejere og kommuner. De sidste sager skal være klar og behandlet af lejer og kommuner inden sommerferien næste år. Dette arbejde vil komme til at kræve mange timer fra driftschef, lokalinspektør og undertegnede.

**Den administrative del det kommende år:**

På den administrative del kan det kort skitseres at mandskabet er uændret, men at der vil komme til at være mere liv på kontoret i Hillerød, idet nogle af projektlederne også kommer til at have arbejdsdage i Hillerød.

Herudover har vi stadigvæk fokus på udlicitering, muligheder og forslag til præsentation for de enkelte organisationer.

Med hensyn til formanden som nævnte de nye fordelingsnøgler – vil jeg kort kommentere de 2 overordnede principper. Jeg vender tilbage til det senere efter effektiviseringsstatussen.

Effektiviseringer:

Der blev gennemgået et plancheoplæg – som sendes med ud.

Driften v/driftschef Lars Hansen:

Som I alle ved, er vi løbende i gang med omstrukturering af opgavefordelingen i alle afdelinger i organisationen. Det er en proces som ikke bare er gennemført på hverken et ½ eller et helt år, det tager tid.

Der er lavet en ny fordeling af medarbejdere til de enkelte afdelinger. Denne vil blive meldt ud til de enkelte bestyrelser og træde i kraft pr. 1. oktober.

Samtidig med denne nye fordeling af medarbejdere, er Allan Meulengracht sat til en mere fokuseret opgave mht. teamleder for de grønne folk, samtidig med at han får ansvar for iværksættelse og udførelse af de opgaver der bliver aftalt med de enkelte bestyrelser.

Medarbejderne er blevet informeret om at fokus fremadrettet er på synlighed, både at de bliver set fysisk i afdelingerne, men også at man som beboer oplever at afdelingerne ser ordentlige og ryddelige ud. Husk dog på at det er Morten og Allan der igangsætter opgaver, og laver kontrol af standarden i de enkelte afdelinger.

I den forbindelse har lokalinspektør Morten Pedersen et ønske om at, bestyrelsesmedlemmer som opdager/konstaterer problemer/ting der ikke er i orden, bliver meldt ind til kontoret på Møllebakken, så snart de observeres, således at de kan blive løst.

Hen over vinteren vil vi, regionskontoret og Morten Pedersen, sammen med de enkelte bestyrelsesmedlemmer kigge på evt. udlicitering af det grønne arbejde, dvs. hækklipning, beskæring af randbeplantning osv.

Dette sker for at fastholde den gode rytme vi er inde i med at flytte opgaver fra håndværkere over til egne medarbejdere. Dette gælder både opgaver inde i boligerne men også opgaver uden for boligerne, hvor vi kan udføre arbejderne. I det indeværende regnskabsår har vi lavet opgaver af denne type for 138.800,- kr. i alle afdelinger, det er omsat 694 timer eller en besparelse på ca. 105.000,- kr. (200,- mod 350,-)

Der er bestilt en servicebil nr. 3. Denne skal sikre at vi kan nå rundt, og løse opgaver hos beboerne inden for en rimelig tidsramme.

Vi får installeret et flådesystem på alt vores værktøj, med det formål at registrere hvor værktøjet er og hvem der har brugt det sidst, så vi slipper for værktøj der bliver væk.

Vores medarbejdere har stadigvæk stort fokus på Coronatiltag/-beskyttelse, både for dem selv og de beboere som de kommer i kontakt med. Vi er ligeledes meget opmærksomme på medarbejdere, der udviser sygdomstegn.

Beretning fra byggeafdelingen v/administrationen:**Nybyggeri:****Afd. 1241-0 Kompasset - Brian Hartmann Nielsen:**

Der er indgået aftale vedr. byggeri af 72 ungdomsboliger og 30 billige boliger på Campus-grunden i Hillerød. Skema A er godkendt dec. 2017 med en samlet anskaffelsessum på kr. 122.850.000. Byggegrunden har desværre vist sig at være forurennet i en grad, således der skal udføres en §8-sag som betyder at der skal foretages en oprensning af forureningen i tæt samarbejde med kommunens miljømyndigheder. Det har udfordret økonomien i sagen og skema B behandlingen i kommunen. Skema B blev godkendt d. 25. september 2019 med en samlet anskaffelsessum på kr. 128.047.000. BM Byggeindustri som er totalentreprenør på opgaven, fremlagde hovedprojekt og økonomi for projektændringer for bygherre i januar måned 2020 og primo februar var økonomi og projektindhold på plads. Der er indkaldt til møde d. 17.03.2020 med henblik på at opnå bygherres endelige godkendelse af projektet.

Primo marts måned 2020 modtog vi desværre en meddelelse om, at BM Byggeindustri var gået konkurs. Efter en usikker periode, hvor der blev forhandlet med konkursboet og et nyopstået BM Byggeindustri – lykkedes det endelig at komme på plads med en 3-parts aftale, hvor det nye BM Byggeindustri overtager kontrakten på opgaven – uden at der ændres på økonomi eller projektindhold. Eneste ændring for projektet er afleveringsterminen, som blev forskudt svarende til konkursperioden. Der har været 1`ste spadestik og nu håber vi at sidste på 2021 kan vi indvie 102 nye boliger.

Afd. 1233-0 Ved Skoven - 115 familieboliger i Allerød - Metin Uysal:

Efter gentagne møder med bygherre, rådgiver og entreprenør er vi endelig kommet frem til et projekt, som vi mente ville kunne opnå godkendelse hos kommunen.

Vi har efter bedste evne opfyldt kommunens "spiseseddel" som indeholder punkter, som kommunen har sat som et krav for hvad projektet bør indeholde.

Allerød Kommune har nu godkendt projektet.

Renovering Landsbyggefonden:**Afd. 004-0 Møllebakken – Lene Gertsen:**

Renovering af området er registeret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen skal have opnået skema A i løbet af år 2020.

LBF har givet midlertidigt støttetilsagn.

Sagen skal behandles med byggeudvalget og det endelige projekt færdiggøres fra Lejerbo's side, sidst i september måned eller i starten af oktober for at kunne opnå godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

Afd. 023-2 Klostergården – Lene Gertsen:

Renovering af området er registeret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen skal have opnået godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

LBF har skrevet midlertidigt støttetilsagn.

Sagen skal behandles med byggeudvalget og det endelige projekt færdiggøres fra Lejerbo's side, sidst i september måned eller i starten af oktober for at kunne opnå godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

Beretning fra udlejningen v/ administrationen:

Helle Jørgensen fremlagde beretningen for det forgangne år. Der var enkelte spørgsmål til de fleksible udlejningskriterier og beboerlister samt om udlejningsaftalen for så vidt angår Allerød

Ad 3.: Regnskab og budget

- a. Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab 1/10-2018 - 30/9 2019 med tilhørende revisionsberetning.

Lars Schmidt gennemgik årsregnskabet for organisationen. Regnskabet blev endeligt godkendt af det samlede repræsentantskab.

- b. Forelæggelse af budget for perioden 1/10 2020 - 30/9 2021.
Lars Schmidt gennemgik budgettet som repræsentantskabet tilsluttede sig og godkendte.

Ad 4.: Indkomne forslag

Nye standardvedtægter:

Forslag om nye vedtægter blev gennemgået i hovedtræk af Chresten Krabbe. Vedtægterne blev enstemmigt godkendt

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen i henhold til §5, stk. 6:

Forretningsfører Lars Schmidt gennemgik konsekvensen af forslaget, herunder at bemyndigelsen kan trækkes tilbage ved hvert repræsentantskabsmøde.

Bemyndigelse blev vedtaget.

Ad 5.: Valg

- a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år: Chresten Krabbe og Per Lørup. Begge modtager gerne genvalg.
Begge blev genvalgt med akklamation.

Bekræftelse af valg for Tina Haasum indtrådt for Christian Vogelius.

- b. 2 suppleanter for 1 år:
Der skete nyvalg af:
1. suppleant: Karl Erik Rasmussen fra afd. 262-0 Højager.
2. suppleant: Marianne Ib Veibel fra afd. 078-0 Fredskovhellet.

- c. **Ad 6.: Valg af revisor jf. vedtægternes § 20, pt. ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab.**
Genvalgt.

Ad 7.: Eventuelt

Intet taget til notat.

Godkendt den 21/10 2020


Som formand Chresten Krabbe


Som dirigent Benny Birkholm