

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksværk den 20. marts 2023, kl. 17.00 i aktivitetshuset.

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen

Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, bestyrelsesmedlemmerne John Bjerger Jørgensen, Hanne Lindahl og Aksel Borresen.

Repræsentantskabsmedlemmer

Afdeling 024-0 Karen Bergenhagen, afdeling 024-0 Heidi Pia Grubbe, afdeling 025-0 Susanne Dahl, afdeling 025-0 Birgitte Kjær, afdeling 135-0 Helle Abrahamsen, afdeling 135-0 Rita Frølgaard, afdeling 135-0 Kirsten Pedersen, afdeling 135-2 Flemming Johansen, afdeling 135-2 Karen Jørgensen, afdeling 787-0 Anne Berit Frederiksen, afdeling 787-1 Bente Pedersen, afdeling 787-1 Hanne Seider.

Afbud: afdeling 787-0 Lone Goth Hartmann

Administrationen

Forretningsfører Lars Schmidt (ref.), lokalinspektør Rasmus Bonde Holmberg og boligsocialleder Heidi Nissen Schmidt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 3 stemmetællere.
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det forløbne år.
4. Endelig godkendelse af årsregnskab 1/10 2021- 30/09 2022 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1/10 2023- 30/09 2024.
5. Indkomne forslag:
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 5 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad. 1 Valg af dirigent

FF. Lars Schmidt blev valgt som dirigent.

Ad. 2 Valg af 3 stemmetællere

Rasmus Bonde Holmberg; Heidi Pia Grubbe og Rita Frølgaard.

Ad. 3 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Kære alle sammen

Så er endnu et år gået, og vi har alligevel nået en del.

Bestyrelsen har arbejdet med det boligsociale, opfølgning på professionalisering af bestyrelser, råderetskataloger, revidering af vedligeholdelsesreglementer samt husordener, nybyggeri, renovering, brandsikkerhed og lønfordelinger.

Bestyrelsen besluttede i sommers, på organisationens regning, at igangsætte etablering af råderetskataloger, revidering af vedligeholdelsesreglementer og husordener til alle afdelinger.

Alle bestyrelser vil få besøg af kursusafdelingens leder, Susanne Frelsvig, hvor man i fællesskab med hende laver oplæg til alle 3 dele. Bestyrelsen vil glæde sig til at se det samlede nye resultat.

Det boligsociale arbejde fylder stadig meget i Frederiksværk. Maglehøj er blevet en god afdeling. Der er ventelister, bygningerne er i god stand og økonomien er stille og roligt i bedring. Udfordringerne går ud

På, at der stadigvæk er mange unge mennesker i Maglehøj med udfordringer og manglende skolegang. Noget af dette kan vores 2 boligsociale medarbejdere hjælpe til med – men der er behov for at kommunen kommer mere på banen og hjælper. Manglende skolegang er et kommunalt problem. Økonomien i at have 2 boligsociale medarbejdere ansat, er også en udfordring – var de der ikke, havde Maglehøj først problemer. Bestyrelsen arbejder lige nu, sammen med de boligsociale, med et revideret oplæg til de kommende 2-3 år.

Organisationsbestyrelsen er stadig meget interesseret i at få referater og orientering fra de andre bestyrelser når de holder møder. Det er lettere at hjælpe, hvis vi ved besked på forhånd.

Vores nybyggeri skrider stille og roligt frem i Gilleje. Kommunen har godkendt skema A – som er en accept på, at vi må bygge. Udbudsmaterialet er ved at blive udformet, og man forventer et udbud i forsommeren og igangsætning efter sommerferien hvis priserne holder. Det forventes at der bygges i flere etaper.

Renoveringen af afd.024-0, Prøvestenen, er stille og roligt i gang. Man er ved at gøre klar til prækvalifikation på udbuddet og en efterfølgende licitation. Vi forventer, hvis alt går godt, at arbejderne kan starte omkring årsafslutningen. Herudover har vi, sammen med driften og administrationen, de sidste år talt om lønfordelingerne. Det er dog nu besluttet, at bestyrelsen sammen med administrationen, vil se på et nyt oplæg, hvor man i højere grad betaler for det man bruger.

Lars Schmidt oplyste under forretningsførelsen

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 230 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Falster og i Jylland.

Igen i år har vi fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til disse ferietilbud. Midlerne må dog ikke anvendes til administration eller honorering af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift deles de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen om at dække. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 350 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.500 kr.

Udlejningen

Der har i perioden 01.10.2021 – 30.09.2022 ikke været tomgang på grund af udlejningsvanskeligheder. Der sendes i organisationen omkring 43 boligtilbud ud – oftest i en runde - for at opnå genudlejning.

Ventelisten i hele organisationen er på 1.409 ansøgere den 6. januar 2023 med tilsammen 5654 lejeønsker.

I organisationen var der i sidste regnskabsperiode 01.10.2020 – 30.09.2021 bl.a. 6 flere lejere, som flyttede før foged og 5 flere lejere, som blev udsat pga. huslejerestance end i regnskabsperioden 01.10.2021 – 30.09.2022, hvor det ser således ud:

I afd. 126 Sandskåret er 1 lejer udsat pga. husorden
I afd. 135 Maglehøj er 1 lejer udsat pga. huslejerestance
I afd. 025 Kregme er 1 lejer udsat pga. huslejerestance.

Byggeri

Afd. 1279-0 Strandholmen – Gilleleje: Esben Nielsen.

Aftaler om grundkøb, samarbejde og totalentreprise er nu på plads.

Gribskov Kommune har ikke haft kommentarer til aftalesættet.

Strandhavehus har været i gang med at forberede byggemodningen af området, men har ”skyndt sig langsomt” i tillid til, at priserne ville falde, og det er også sket.

I løbet af foråret indhentes priser. Skema A er godkendt.

Renoveringer**Afd. 024-1 Prøvestenen: Randi Strand.**

Den 24. marts 2022 blev der stemt ja til helhedsplanen og huslejestigningen, på et ekstraordinært, besluttende afdelingsmøde, hvor 16 lejermål var repræsenteret med 2 stemmer pr. lejermål. Afstemningen sluttede med 27 Ja, og 5 Nej, hvorefter rådgiveren gik i gang med at projektere.

Den 26. oktober 2022 havde vi et rigtig godt og konstruktivt møde med Halsnæs Kommune omkring helhedsplanen, herunder friarealer, tilgængeligheder, altaner, fællesfaciliteter med videre.

Den 29. november 2022 blev der afholdt workshop, hvor byggeudvalget sammen med landskabsarkitekten planlagde, hvordan deres haveanlæg skulle udformes, med opholdspladser i det sydlige gårdrum, ophold langs mur med overblik over legeplads samt blomstrende frugttræer.

Der er søgt om byggetilladelse den 10. februar 2023, og vi forventer at sende projektet i prækvalifikation i uge 16, hvorefter vi - ultimo 2023 - går i gang med skema B ansøgningen til kommunen og Landsbyggefonden.

Der var enkelte spørgsmål fra salen som blev besvaret.

Ad. 4 Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budgettet med tilhørende revisionsberetning

Lars Schmidt gennemgik det udsendte regnskabsmateriale som blev godkendt uden kommentarer.

Herefter orienterede Lars Schmidt kort om huslejeudviklingen i de enkelte afdelinger.

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende leje	Kommende leje	Ændring per m ²	Ændring i %
024-0	Prøvestenen	Familiebolig	940,73	965,95	25,22	2,68%
025-0	Kregme	Familiebolig	1.130,51	1.150,92	20,41	1,81%
126-0	Sandskåret	Familiebolig	1.107,29	1.121,45	14,16	1,28%
135-0	Maglehøj	Familiebolig	931,78	964,54	32,76	3,52%
135-2	Seniorbofællesskabet Maglebo	Familiebolig	1.126,35	1.170,74	44,39	3,94%
242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.243,98	1.293,74	49,76	4,00%
787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.095,12	1.126,34	31,22	2,85%
787-1	Arresølund Seniorbofællesskab	Familiebolig	1.167,41	1.210,20	42,79	3,67%

Revisionsprotokollatet har ingen kritiske kommentarer, men dog skal vi have fokus på Maglehøj.

Budget blev herefter gennemgået og tiltrådt.

Ad. 5 Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag til behandling.

Ad. 6 Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 5 suppleanter

2 bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:

På valg var:

Helle Eiholm

Hanne Lindahl

Begge blev valgt for 2 år med akklamation fra salen.

5 suppleanter.

På valg var:

Karen Bergenhagen 1. suppleant.

Heidi Pia Grubbe 2. suppleant.

Kirsten Jacob 3. suppleant (genopstiller ikke)

Lone Goth Hartmann 4. Suppleant.

Daniel Scheel 5. suppleant (genopstiller ikke)

Valgte suppleanter

Karen Bergenhagen Genvalgt som 1. suppleant.

Heidi Pia Grubbe Genvalgt som 2. suppleant.

Helle Abrahamsen Nyvalgt som 3. suppleant

Lone Goth Hartmann Genvalgt som 4. Suppleant.

Rita Frølgaard Nyvalgt som 5. suppleant.

Ad. 7 Valg af revisor

EY blev genvalgt.

Ad. 8 Eventuelt

Bente spurgte til web-kurser. 787-1 har ikke deltaget. Det tages til referat, at afd.787-1 har interesse i at modtage indbydelse/materiale til fremtidige webkurser/webinarer. Der laves et kursus som opsamling for de nye der måtte ønske det.

Flemming Johansen spurgte ind til mulighederne for ladestandere.

Der blev orienteret om det igangværende projekt i Lejerbo Rudersdal, hvor man havde forhandlet nogle - forhåbentligt gode - aftaler igennem. Her etableres 5 standere med i alt 10 lade steder.

Aksel Borresen spurgte til, om det var indtænkt ved nybyggeri. FF svarede bekræftende på dette.

Til slut gjorde Aksel opmærksom på, at man skal være forsigtig med at binde sig på lange aftaler. Det bekræftede administrationen at være opmærksom på.

Intet yderligere taget til notat.

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.”

Jytte Sonja Jensen

Formand

På vegne af: Lejerbo

Serienummer: PID:9208-2002-2-746186302324

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-03-30 14:10:13 UTC

NEM ID 

Lars Schmidt

Dirigent

Serienummer: 4a8b3067-8e9b-4d8d-9cd4-145067907d8b

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-03-31 06:13:47 UTC

Mit ID 

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>