

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksværk den 26. marts 2024, kl. 17.00 i aktivitetshuset.

### Deltagere:

#### Organisationsbestyrelsen:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Formand Jytte Jensen	135-0	Maglehøj
Helle Eiholm	024-0	Prøvestenen
Bjarne Scheffel Hansen		Hovedbestyrelsen
John Bjerger Jørgensen	135-2	Maglebo
Hanne Lindahl	135-0	Maglehøj

I alt 5

#### Repræsentanter:

<u>Navn</u>	<u>Afdeling</u>	<u>Adresse</u>
Kenneth Dahl	025-0	Kregme
Pamela Villebæk	025-0	Kregme
Rita Frølgaard	135-0	Maglehøj
Jeanette Andersen	135-0	Maglehøj
Jonas Mølskov Holdgård	135-0	Maglehøj
Ulla Olsen	135-2	Maglebo
Karen Jørgensen	135-2	Maglebo
Anne Berit Frederiksen	787-0	Arresøparken
Lone Goth Hartmann	787-0	Arresøparken
Hanne Seider	787-1	Arresølund
Bente Pedersen	787-1	Arresølund

I alt 11

#### Administrationen:

<u>Titel</u>	<u>Navn</u>
Forretningsfører	Lars Schmidt
Driftschef	Lars Hansen
Boligsocialleder	Heidi Nissen
Boligsocial funktionær	Jan Andersen

I alt 4

#### Afbud:

Afdeling 126-0 har ikke kunne stille repræsentanter.

Afdeling 024-0 har ikke kunne stille repræsentanter.

Afdeling 242-0 har ikke kunne stille repræsentanter.

## 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 2022 - 30/09 2023 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1/10 2024 - 30/09 2025.
5. Indkomne forslag.
6. Valg til organisationsbestyrelsen.  
På valg er: Jytte Jensen (for 2 år)  
John Bjerger Jørgensen (for 2 år)
7. Valg af 5 suppleanter.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og bad deltagerne om at præsentere sig. Bjarne S. Hansen fik lov til at fortælle lidt mere om sig selv, herunder at han har været aktiv i beboerdemokratiet siden midten af 70'erne og siden midten af 90'erne havde han været medlem af hovedbestyrelsen og formand for kursusudvalget.

### 1. Valg af dirigent.

Lars Hansen blev valgt som dirigent.

### 2. Valg af 3 stemmetællere.

Lone Goth Hartmann; Jan Andersen og Lars Hansen.

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

Kære alle sammen

Så står vi her igen.

Siden vores sidste repræsentantskabsmøde har vi fået udpeget et nyt medlem fra hovedbestyrelsen. Velkommen til Bjarne Scheffel Hansen.

I det forgangne år har bestyrelsen afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor der har været talt om følgende emner

Det boligsociale arbejde; Råderetskataloger; Lønfordelinger; Brandsikring; Renovering og nybyggeri.

Med hensyn til det boligsociale arbejde har bestyrelsen indset, at vi også i de mange kommende år kommer til at skulle håndtere dette arbejde. Bestyrelsen har derfor i samarbejde med administrationen aftalt et nyt ledelsesteam, hvor Heidi Nissen Schmidt, boligsocial leder, bliver fastansat og samtidigt overtager en del af Rasmus' funktioner med styring i forhold til samarbejde med kommunen, skole og SSP.

Vi håber dette vil give mere tid til Rasmus til at komme og være med ude hos jer.

Med hensyn til råderet er det efterhånden godkendt i de fleste afdelinger, vi mangler dog et par stykker – så arbejdet pågår lidt i dette år. Sammen med råderetskataloget har I også godkendt en nyrevideret husorden og standard vedligeholdelsesreglement – jeg håber, at i alle bliver glade for det.

Der er også arbejdet med lønfordelinger, hvor vi nu har tilrettelagt det sådan, at lønnen fordeles alt efter, hvor arbejdstiden bliver brugt. Dette er mere fair overfor alle.

Bestyrelsen har også på foranledning af administrationen forholdt sig til de større krav til brandsikkerhed, som er opstået på grund af det nye bygningsreglement. Der er udarbejdet rapporter for alle afdelinger. I kan som bestyrelse bede om at få dem tilsendt. Driften vil sammen med driftschefen i de kommende budgetter indarbejde de mangler, som der måtte være.

Renovering af Prøvestenen og nybyggeri i Gilleje vil jeg overlade til forretningsføreren at fortælle om, men disse punkter har også været faste punkter på vores bestyrelsesmøder.

Herudover har jeg sammen med Hanne Lindahl og forretningsføreren deltaget i styringsdialogmødet med Halsnæs kommune – altid et godt møde – med gode snakke.

Til slut kan jeg nævne at afd. 135-0 Maglehøj og afd. 135-2 Maglebo har holdt henholdsvis 50 og 20-års jubilæum. Jeg deltog selvfølgelig begge steder med en gave fra organisationen.

Med disse ord vil jeg slutte beretningen med en tak for godt samarbejde til bestyrelsen, driften og administrationen i Hillerød.

### **Beretning for administrationen for det forgangne år.**

Regnskaber og budgetter for de enkelte afdelinger kommer jeg ind på 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 den 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 lejemål 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. 024-1 Prøvestenen:

- Der har været afholdt licitation og det blev Ole Jepsen A/S, der vandt konkurrencen.
- Økonomien er overskredet, fra skema A og vi har haft dialog med Landsbyggefonden omkring genhusningen og eventuelt få støtte hertil. Vi afventer Landsbyggefondens tilbagemelding
- Herefter vil der blive indkaldt til et dialogmøde med byggeudvalget i marts/april 2024
- Byggetilladelse er udløbet og ny er søgt.
- På grund af økonomien forventes byggestart at blive rykket til ca. 1. august 2024

#### *Som økonomien ser ud nu:*

Det godkendte Skema A budget var: kr. 49.912.198

Revideret budget er lavet, der er stigning på grund af indeksering på kr. 7,9 mio. samt myndighedskrav kr. 1,2 mio. i alt 18,7 % i forhold til Skema A.

Budgettet er herefter på kr. 59,6 mio. i forhold til det fremsendte til udbuddet.

Tilbud er modtaget på 68,3 mio. kr.

Stigning skyldes ca. 50% stigning på indeksering, og ca. 50% på stigende entreprisesum, og 100% genhusning.

### Afd. 1279-0 Strandholmen – Gilleleje:

I december var der et møde med Gribskov Kommune og den delegerede bygherre. Formålet med mødet var at aftale, at den såkaldte "råhusmodel" kunne finde anvendelse i byggesagen i Gilleleje. Mødet mundede ud i et ønske fra kommunen om at få dette forhold belyst nærmere og siden da, har der været udvekslet notater mellem den delegerede bygherres advokat og kommunens advokat med Lejerbo som mellemmand. Modellen går ud på, at i særligt komplicerede sager kan man undlade at lade "råhuset" komme i udbud, fordi det vil være uhensigtsmæssigt at lade flere entreprenører udføre det samme arbejde på samme byggeplads.

Vi har fået udsættelse til 15. april 2024 med at aflevere skema B for at skaffe en afklaring, der kan tilfredsstille Gribskov Kommune.

### **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. Hvad beløbet der skal henlægges til vedligeholdelse og fornyelse bliver, bliver en god dialog på de kommende møder.

I forbindelse med dette skal nok 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 gerne skal implementeres frem til næste årsafslutning den 1.10.2024.

**4. Endelig godkendelse af årsregnskab 1/10 2022 - 30/09 2023 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1/10 2024 - 30/09 2025.**

Godkendt – tiltrådt.

**5. Indkomne forslag.**

Der var ingen forslag til behandling.

**6. Valg til organisationsbestyrelsen.**

På valg er: Jytte Jensen (for 2 år)  
John Bjerger Jørgensen (for 2 år)

Begge var villige til genvalg.

Valgt blev:

Jytte Jensen for 2 år.  
John Bjerger Jørgensen for 2 år.

**7. Valg af 5 suppleanter.**

På valg er:  
Karen Bergenhausen; afdeling 024-0 (1. suppleant)  
Heidi Pia Grubbe; Afdeling 024-0 (2. suppleant)  
Helle Abrahamsen; Afdeling 135-0(3. suppleant)  
Lone Goth Hartmann; Afdeling 787-0 (4. suppleant)  
Rita Frølgård; afdeling 135-0 (5.suppleant)

Valgt blev:

Lone Goth Hartmann; Afdeling 787-0 (1. suppleant)  
Rita Frølgård; afdeling 135-0 (2.suppleant)  
Jeanette Andersen; Afdeling 135-0 (3. Suppleant)  
Karen Bergenhausen; Afdeling 135-2 (4. Suppleant.)

**8. Valg af revisor.**

EY statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

**9. Eventuelt.**

Der var spørgsmål om, hvornår aftalen om at referatet fra organisationsbestyrelsesmøder skal ud til alle – ville komme til at virke. FF. Lars Schmidt beklagede, at det ikke virkede, men han lovede at driftsassistenten i Hillerød ville få de nødvendige instrukser.

\_\_\_\_\_  
Formand Jytte Jensen

\_\_\_\_\_  
Dirigent Lars Hansen

# 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."

## Lars Michael Hansen

### Underskriver

Serienummer: cd0e7421-f495-48b6-8175-d3effaf31e62

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-04-09 08:26:19 UTC



## Jytte Sonja Jensen

### Underskriver

Serienummer: f42e947f-fbf0-4f4c-ad04-536fe7c99523

IP: 93.161.xxx.xxx

2024-04-10 06:57:20 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**