

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Frederiksværk den 28. marts 2022, kl. 17.00 i aktivitetshuset.

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen

Organisationsformand Jytte Jensen, næstformand Helle Eiholm, Käte Petersen, Hanne Lindahl og Aksel Borresen.

Repræsentantskabsmedlemmer

Afdeling 024-0 Karen Bergenhausen, afdeling 024-0 Heidi Pia Grube, afdeling 135-0 Daniel Scheel, afdeling 135-0 Kirsten Jakob, afdeling 135-2 Flemming Johansen, afdeling 135-2 John Bjerger Jørgensen, afdeling 787-0 Anne Berit Frederiksen, afdeling 787-0 Lone Goth Hartmann, afdeling 787-1 Thor Guldbæk, afdeling 787-1 Inge Sørensen.

Afbud: afd.025-0 Susanne Larsen, afd.025-0 Ole H. Jensen og afd.135-0 Henning Pedersen afdeling 126-0 Jess L. Kjærulff og afdeling 126-0 Nicola Gillespie.

Administration

Forretningsfører Lars Schmidt (ref.) og driftschef Lars Hansen, 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 2020- 30/09 2021 med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget for perioden 1/10 2022- 30/09 2023.
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, Lars Hansen og Lone Goth Hartmann.

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

Kære alle sammen,

Velkommen til repræsentantskabsmøde. Dette er beretningen for ca. 6 måneder!

Vi holdt repræsentantskabsmøde sidste gang den 22. juni 2021, hvor det var muligt pga. Corona situationen.

Bestyrelsen har i perioden holdt 4 møder, hvor der er behandlet alt fra budgetter, daglige driftsproblemer, boligsociale problemstillinger og nybyggeri.

Der har siden sidste repræsentantskabsmøde været holdt 3 møder med Halsnæs kommune om udlejningsaftaler, den årlige styringsdialog og samarbejdet omkring Maglehøj.

Allerførst så lidt om nybyggeri. Vores nye boliger i Gilleleje begynder at være klar på tegnebrættet. Bestyrelsen forventer på deres næste møde at godkende endeligt oplæg til tegninger, planer og aftalegrundlag, så næste år, i foråret, vil de være i gang med byggeriet, hvis priserne holder.

Med hensyn til renovering er det lykkedes at få godkendt helhedsplanen for afd.024-0, Prøvestenen, hvor der skal ske mange spændende ting. Jeg formoder at Lars Schmidt vil komme yderligere ind på, hvad der sker i denne sag. Men bestyrelsen håber, at lejerne bliver glade for det de har stemt ja til.

Det boligsociale arbejde er stadigvæk også et fokuspunkt for bestyrelsen. Udfordringerne i Maglehøj er blevet mindre, men det er fordi at flere af de tiltag som er iværksat, begynder at virke. Bestyrelsen er stadigvæk spændt på at se, om vi kan følge op på at få de unge mennesker ud af Maglehøj og med i de sociale tiltag i byen i stedet for at hænge ud.

De boligsociale medarbejdere har sammen med driften også arbejdet videre på at gøre forholdene for de enkelte afdelingsbestyrelser bedre, med mulighed for kurser og hjælp til bestyrelsesarbejdet.

Som det sidste kan jeg fortælle at bestyrelsen endnu en gang har vendt lønfordelingen, hvor man mere betaler for det man bruger. Det vil sige de afdelinger, hvor ejendomsfunktionæren ikke har mange faste opgaver – så betaler de færre lønkroner end man gør i afdelinger hvor der er mange faste opgaver. Administrationen vil kort gennemgå modellen for opbygning af fordelingsnøglen.

Hermed vil jeg takke for ordet på dette korte år.

Lars Schmidt oplyste under forretningsførelsen

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 der skal være fokus de kommende år, for at vi ikke bliver for meget udfordret.

Herudover har vi fokus på kollektiv råderet i afdeling 025-0 Kregme, hvor der skal afholdes urafstemning om etablering af kollektiv råderet på badeværelser.

Når I ser regnskaberne i årsberetningerne lidt senere, vil I konstatere, at de fleste afdelinger har 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, så 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 gennemgik driftschef, Lars Hansen, fordelingsnøglen på lønudgifter.

Der var enkelte spørgsmål fra salen omkring fordeling af lønudgifter og den daglige drift, herunder hvordan de boligsociale blev aflønnet.

Byggeri:

Strandholmen – Gilleleje

Arbejdet med den private part og kommunen omkring samarbejdsaftale (samarbejdsaftale, grundkøb og totalentreprisekontrakt) er ved at være på plads, og dialogen med kommunen er positiv og konstruktiv. I den forbindelse ventes skema A godkendt omkring maj/juni 2022.

Renoveringer

Afd.024-0 Prøvestenen

I afdelingen har man vedtaget at renovere for 49,7 mio. kr. herunder: Friarealer renoveres, inkl. ud mod Strandvejen, flere p-pladser, klimaskærm/facader ommures, altaner, udvendige trapper, opgange. I boligerne skiftes vand- og varmerør, renovering af baderum, nye radiatorer, nyt ventilationsanlæg og etablering af tilgængelighedsboliger, samt sammenlægning af boliger i blok B mod Strandvejen og nye fællesfaciliteter.

Udlejning

Generelt er udlejningssituationen god.

Der har i perioden 01.10.2020 – 30.09.2021 ikke været tomgang pga. udlejningsvanskeligheder.

Der sendes i organisationen omkring 41 boligtilbud ud for at opnå genudlejning.

Ventelisten i hele organisationen er på 1.341 ansøgere.

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

Generelt betaler fraflyttere ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Når lejerner fraflytter har deres gennemsnitlige bo-periode i hele organisationen været på knapt 7 år.

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

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

Afd. Nr.	Afd. Navn	Boligtype	Gældende lej e	Kommende eje	Ændring pr. m ²	Ændring i %
024-0	Prøvestenen	Familiebolig	940,73	940,73	0,00	0,00%
025-0	Kregme	Familiebolig	1.118,24	1.130,54	12,30	1,10%
126-0	Sandskåret	Familiebolig	1.082,83	1.107,25	24,42	2,26%
135-0	Maglehøj	Familiebolig	909,67	931,81	22,14	2,43%
135-2	Seniorbofæll esskabet Maglebo	Familiebolig	1.095,48	1.126,39	30,91	2,82%
242-0	Sandskåret II	Familiebolig	1.209,35	1.243,90	34,55	2,86%
242-0	Sandskåret II	Ældrebolig	1.209,35	1.209,35	0,00	0,00%
787-0	Arresøpark	Familiebolig	1.068,30	1.095,10	26,80	2,51%
787-1	Arresølund Seniorbofæll esskab	Familiebolig	1.134,18	1.167,39	33,21	2,93%

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 3 suppleanter

2 Bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:

På valg er:

Jytte Jensen

Kate Petersen. – Kate Petersen ønsker ikke genvalg.

Der blev stillet forslag om valg af:

Jytte Jensen og nyvalg af John Bjerger Jørgensen.

Begge blev valgt med akklamation fra salen.

5 suppleanter. På valg er:

Jeanette Aagaard Andersen – ikke valgbar længere.

Erik Profitlich – ikke valgbar længere.

Karen Bergenhagen – villig til genvalg.

Valgt blev følgende:

Karen Bergenhagen 1. suppleant.

Heidi Pia Grubbe 2. suppleant.

Kirsten Jacob 3. suppleant.

Lone Goth Hartmann 4. Suppleant.

Daniel Scheell 5. suppleant.

Ad. 7 Valg af revisor

EY blev genvalgt.

Ad. 8 Eventuelt

Lone G. Hartmann: Spørgsmål omkring afholdelse af IT-kursus. Administrationen aftaler afholdelse af lokalt kursus.

Spørgsmål om hvor det boligsociale arbejde blev konteret? I Maglehøj, hvor de er ansat. De enkelte afdelinger konteres for forbrug.

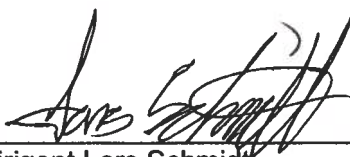
Formandens mail adresse sendes ud sammen med referatet.

Intet andet taget til notat.

Frederiksværk, den 11/4 2022

Hillerød, den 11/4 2022


Formand Jytte Jensen


Dirigent Lars Schmidt