

**Repræsentantskabsmøde den 28. november 2022 på Ewaldsgaarden****Til stede**

## Organisationsbestyrelsen:

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Formand           | Tina Nielsen             |
| Bestyrelsesmedlem | Ole Bak                  |
| Næstformand       | Helle Worm               |
| Bestyrelsesmedlem | Sebastian Kyhl Magnussen |
| Bestyrelsesmedlem | Henrik Sørensen          |

## Øvrige medlemmer:

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| Afdeling 027-0 | Dennis Søderkvist Jeppesen |
| Afdeling 031-0 | Henrik Andres              |
| Afdeling 031-0 | Ole Traulsen               |
| Afdeling 032-0 | Mette Tandrup Steffensen   |
| Afdeling 032-0 | Flemming Østergaard Larsen |
| Afdeling 574-0 | Ledig                      |
| Afdeling 574-0 | Ledig                      |
| Afdeling 897-0 | Noah Nevado                |
| Afdeling 897-0 | Bettina Santin             |

## Gæster:

Ingen

## Afbud:

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Afdeling 027-0 | Jacob Rosendahl Pedersen |
| Afdeling 032-0 | Ida Rueløkke             |

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Forretningsfører | Lars Schmidt         |
| Lokalinspektør   | Michael Madsen       |
| Byg-/udvikling   | Jesper Kort Andersen |

**Dagsorden**

- 1. Valg af dirigent.**
- 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.**
- 3. Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, samt forelæggelse af budget.**
- 4. Indkomne forslag:**
  - bemyndigelse til organisationsbestyrelsen i henhold til vedtægternes §5 stk.6. v/bestyrelsen (vedlagt).
- 5. Valg af to bestyrelsesmedlemmer til organisationsbestyrelsen.**

**På valg er:**  
**Bestyrelsesmedlem Tina Nielsen for 2 år**  
**Bestyrelsesmedlem Henrik Sørensen for 2 år**
- 6. Valg af 4 suppleanter**

**På valg er:**  
**Suppleant Noah Nevado**  
**Suppleant Dennis Søderkvist Jeppesen**

**Suppleant ledig plads**  
**Suppleant ledig plads****7. Valg af revisor.****8. Eventuelt.****Referat:**Ad. 1 Valg af dirigent

Lars Schmidt blev valgt som dirigent.

Ad. 2 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

2022 har været et år med forholdsvis meget aktivitet.

Udover de 4-5 årlige bestyrelsesmøder i dette forum, har der sideløbende været stor aktivitet i hhv. afd. 27 på Frejasvej/Odinsvej og afd. 032-0 Belvederevej. Begge afdelinger har i en årrække arbejdet med helhedsplaner, som nu er så langt at projekterne starter op i starten af 2023. Der har løbende været afholdt byggemøder i byggeudvalget, med byggerådgiver og repræsentanten for Ekas, for at få projektet på plads. Men ingen projekter uden bump på vejen! Siden den spæde start for en del år siden, er der sket meget. Bl.a. har en krig i Ukraine spændt ben, og fået både priser på materialer og håndværkere til at stige, og renterne har også fået en kraftig stigning. Det har betydet at de budgetter der var lagt, og stemt igennem, slet ikke holdt, og begge afdelinger har været ude i ekstraordinære afstemninger. Især afd. 032-0 på Belvederevej er hårdt ramt, og selv om projektet er indskrænket, bliver huslejeforhøjelsen sandsynligvis doblet op i forhold til først anslået. Det var en møgsituation. Og når der er arbejdet så længe med projektet, er der udgifter der skal dækkes selv om projektet forkastes. Dvs. det var pest eller kolera. Ole og jeg har deltaget i beboermødet på Belvederevej, hvor vi forhåbentligt var med til at skabe yderligere lys over den økonomiske konsekvens, hvis flertallet sagde nej.

Men det er dejligt at vi nu er klar til at starte i begge afdelinger, gode beslutninger er taget, til gavn for beboerne og ikke mindst bygningerne, der i den grad trænger til et løft.

Der er lavet en ny udlejningsaftale i Helsingør kommune. Alle har sikkert læst vrede indlæg i de lokale medier, om at nu er man skubbet om i køen til ny bolig, og nu kan ikke alle få en bolig hvor de vil.

Med baggrund i Folketingets beslutning om at få en bedre beboersammensætning i alle afdelinger, Ghettopakken - er der nu underskrevet en ny aftale. Jeg tror Lars kommer nærmere ind på kriterierne for udlejning?

For Lejerbo har det den betydning, at flere ledige boliger nu går til kommunen der kommer med en ny lejer. Altså er opskrivningslisterne til dels sat ud af spil. Det kan synes urimeligt at vi, fordi vi har sunde beboersammensætninger, skal "straffes" og tage imod ekstra lejere ud over de 25%, men sådan er det at skulle løfte i flok.

**Orientering fra administrationen****Udlejningsaftale**

FF. Lars Schmidt orienterede kort om den indgåede aftale som er gældende de kommende 2 år. Herunder om den fælles holdning fra alle boligorganisationer om at vurdere alle afdelinger med rød – gul – grøn. Rød var ensbetydende med ingen anvisning fra kommunen, gule med visse forbehold eller separat anvisningsaftale. De grønne afdelinger her kan anvises frit.

Lejerbo Helsingørs afdelinger er alle markerede grønne.

### Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse.

I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.:

- *Budgetmøde:*  
Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Afdelingsmøde:*  
Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport.
- *Organisationsmøde (regnskabsmøde):*  
Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger.
- *Repræsentantskabsmøde:*  
Endelige regnskab og budget for organisationen.

Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer.

I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisationsbestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

### **Afd. 027-0 Frejasvej**

Projektet har været i udbud, og licitationen viste et resultat væsentligt over budget. Der har med baggrund i licitationsresultatet været afholdt møde om økonomi og projektindhold i byggeudvalget, og til efterfølgende beslutning om forhøjet huslejestigning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Beboerne godkendte den nødvendige huslejestigning for at få gennemført projektet i sin helhed, og kommunen forventes at godkende skema B senest medio november 2022. Der er indgået aftale om opstart af entreprisen fra januar 2023, da beboere og byggeudvalg ikke ønsker en opstart umiddelbart før jul og nytår.

### **Afd. 032-0 Belvederevej**

Efter at beboermødet har godkendt realiseringen af helhedsplanen, så er vi nu igang med at tale med rådgiver og entreprenør om igangsættelse af arbejdet.

Entreprenøren har oplyst, at de være klar til at gå i gang februar/marts 2023.

### **Byggeafdelingen v/ Jesper Kort Andersen**

Jesper orienterede om udviklingen af den nye mulige byggesag i Ålsgårde og principperne omkring bæredygtighed i byggeriet.

Jespers præsentation er vedlagt referatet.

### Ad. 3 Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.

FF. Lars Schmidt gennemgik regnskabet som blev godkendt og budget blev efterfølgende tiltrådt.

### Ad. 4 Indkomne forslag

- Bemyndigelse til organisationsbestyrelsen i henhold til vedtægternes §5 stk.6. v/bestyrelsen.

Bestyrelsen stiller forslag til bemyndigelse til organisationsbestyrelsen i henhold til vedtægternes §5 stk.6. Bemyndigelsen skal gælde for så vidt angår §5, stk.5:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
- 5 Grundkøb.
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri.
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Repræsentantskabet kan til enhver tid tilbagekalde den delegerede kompetence, det forudsætter, at der fremsættes forslag herom efter reglerne i vedtægterne.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

### Ad. 5 Valg til organisationsbestyrelsen

På valg var:

Bestyrelsesmedlem Tina Nielsen for 2 år

Bestyrelsesmedlem Henrik Sørensen for 2 år

Henrik Sørensen stillede sit mandat til rådighed. Efter en del snak blev det vedtaget at Bettina Santin fra Afd. 897-0 Gl. Banegårdsvej blev valgt for 2 år.

Genvalg af Tina Nielsen for 2 år.

### Ad. 6 Valg af 4 suppleanter

Valgt blev:

Suppleant Noah Nevado, afd. 897-0 Gl. Banegårdsvej

Suppleant Dennis Søderkvist Jeppesen, afd. 027-0 Odsvej, Frejasvej m.fl.

Suppleant Ole Traulsen, afd. 031-0 Bretagnevej

Suppleant Henrik Sørensen, afd. 027-0 Odsvej, Frejasvej m.fl.

### Ad. 7 Valg af revisor

E&Y blev genvalgt som revisor efter anbefaling fra FF. Lars Schmidt.

### Ad. 8 Eventuelt

Tina Nielsen forespurgte omkring de kommende udbud på håndværkerydelser. FF. Lars Schmidt orienterede om at køkkener, ventilation, skadedyr og service på elevatorer kom i udbud i december 2022.

Spørgsmål fra Noah Nevado omkring suppleanter i organisationsbestyrelsen. FF. Lars Schmidt svarede at dette kunne synliggøres i en forretningsgang for organisationsbestyrelsen.

Der var en dialog om de udliciterede arbejder i de grønne arealer. Michael fortalte om udfordringerne og hans arbejde med at holde de pågældende fast på deres arbejde i h.t. de indgåede kontrakter.

Bestyrelsen noterede sig dette til behandling på førstkomende bestyrelsesmøde.

Helsingør, den / 2022

Helsingør, den / 2022

---

Tina Nielsen  
Formand

---

Lars Schmidt  
Dirigent

# 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.”

## Lars Schmidt

### Underskriver

Serienummer: CVR:26770165-RID:85075837

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-11-30 14:12:06 UTC

NEM ID 

## Tina Nielsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-586858942528

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-11-30 17:25:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1D0Q5-LPSK0-EFQ7L-HHED0-EDETO-E3VQJ

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>