

**REPRÆSENTANTSKABSMØDE I LEJERBO NORDDJURS  
12. OKTOBER 2016**

**Fremmødte:** Ejvind Nielsen, Karsten Bak, Just Chr. Sørensen, Henrik Sørensen, Helen Elgaard og Kaj Jensen.

Administrationen: forretningsfører Pia Hesselvig (ref.)

Observatører: Finn Lorenzen og Laila Møller Jensen

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen for det seneste år
3. Endelig godkendelse af organisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt godkendelse af budget
4. Valg af revisor
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Kompetencedelegation
7. Valg til organisationsbestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Eventuelt

Formand Ejvind Nielsen åbnede mødet og bød velkommen.

**Ad.1.**

Karsten Bak blev valgt til dirigent.

**Ad.2.**

Formand Ejvind Nielsen aflagde beretning. Beretningen vedhæftes.

Bestyrelsen tog beretningen til efterretning.

**Ad.3.**

Pia Hesselvig henviste til det udsendte regnskabsmateriale omfattende regnskab og revisionsprotokol for perioden 1/5 2015 til 30/4 2016, årsberetning for boligorganisationen for 1/5 2015 til 30/4 2016, forvaltningsrevision for regnskabsåret 2015 for administrationsorganisationen samt budget for boligorganisationen for perioden 1/5 2017 til 30/4 2018.

I den udsendte årsberetningen er redegjort for årets resultat og balance i hovedtal samt status og udvikling i boligorganisationens egenkapital. Egenkapitalen beskrives som organisationens disponible midler i arbejdskapital og dispositionsfond.

Årsberetningen beskriver efterfølgende afdelingernes drift for det forgangne år og revisors bemærkninger til afdelingernes drift.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt årsregnskab, revisionsberetning samt budget.

**Ad.4.**

Administrationen anbefalede valg af Ernst & Young P/S.

Repræsentantskabet godkendte indstillingen.

**Ad.5.**

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

#### Ad.6.

Af hensyn til sagsbehandlingen vedrørende eventuel tinglysning m.v. godkendte repræsentantskabet uddelegering af kompetencen til boligorganisationens bestyrelse på følgende punkter:

- Endelig godkendelse af afdelingernes regnskab
- Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- Væsentlige forandringer af afdelingernes ejendomme
- Grundkøb
- Iværksættelse af nyt byggeri
- Pantsætning af afdelingernes ejendomme

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

#### Ad.7.

Der var genvalg til Karsten Bak og nyvalg til Henrik Sørensen. Begge blev valgt for en 2 årig periode.

#### Ad.8.

Laila Møller Jensen blev valgt som 1. suppleant og Finn Lorenzen som 2. suppleant. Begge er valgt for en 1 årig periode.

#### Ad.9.

Der var spørgsmål til svartider på henvendelser. Pia lovede at følge op på sagen.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede mødet.

Referat godkendt:

Dato: Formand Ejvind Njelsen

24.10.16

Ejvind Njelsen

Dirigent Karsten Bak

Karsten Bak

## **Bestyrelsens beretning for perioden oktober 2015 til oktober 2016.**

Repræsentantskabsmøde og organisationsbestyrelsesmøde holdes den 12. oktober kl. 15:00 i fælleshuset i Vivild.

Beretningen omtaler, kort, de væsentlige emner bestyrelsen har behandlet i perioden.

### **Eksterne møder.**

09. november 2015	Styringsdialogmøde
12. november 2015	Møde på Sabro kro
12. marts 2016	Konference, Aalborg
19. maj 2016	Landsrepræsentantskabsmøde, Nyborg Strand
01. september 2016	Møde, visioner, - Randers

### **Lokalinspektør og driftschef.**

Vi har igen fået ny driftschef, - Peter Hedegaard Andersen.

Vi har også fået ny lokalinspektør, - Kim Reinwald.

Desværre skifter vi lidt ofte, vi lærer dem dårligt nok at kende, før vi får nye!

### **Vedligeholdelse.**

Køkkener udskiftes løbende.

Køkkenen i Fælleshuset, Vivild, bliver nu udskiftet.

### **Udlejningssituationen.**

P.t. er der 2 ledige i Nørager, - 1 i Ørsted.

I Vivild er alle boligerne udlejet.

Ved samme tid sidste år var der 8 boliger der manglede lejere

Vi har forsøgt os med forskellige tiltag, - reklamespot i Ørsted biograf og givet boligkonsulenterne mulighed for lejenedsættelse i op til 12 måneder.

Vi forsøgte os med en betalt annonsekampagne på Facebook, hvor vi gjorde opmærksom på, at der var mulighed for at få en nedsat husleje i 12 måneder.

Vi har selv oprettet en Facebook profil, - Lejerbo Norddjurs.

Den skal vi måske blive lidt dygtigere til at bruge. Vi har mest brugt den til at fortælle om aktiviteter i fælleshusene.

20. marts havde vi igen en stand i Rougsøhallen, Ørsted, i forbindelse med "Forårsmessen".

Her fik vi snakket med en del mennesker, fortalt om vores boliger og delt ud af vores folder.

På en TV skærm viste vi de mange flotte billeder vi fik taget af vores boliger ude og inde.

Vi fik til lejligheden lavet 2 stk. Roll Up Bannere, som vi fremover altid har ved hånden.

I forhold til sidste år ved samme tid, er udlejningssituationen meget bedre, - vi håber snarest at får alle boliger udlejet.

På afdelingsmødet forleden blev budgettet for 2017/18 fremlagt og godkendt uden protester. Medvirkende til den gode modtagelse budgettet fik, er jo nok, at huslejen nedsættes med 7,36 %.

## **TV og radiosignaler.**

2001 overdrog vi antenneanlægget til Stofa, som forpligtigede sig til at vedligeholde dette.

Det har været frivilligt om man ville købe en af de to pakker, som Stofa udbød.

Stabiliteten blev dårligere med årene, - de sendte stadig kun analogt.

Mange meldte fra, og valgte andre løsninger.

Som det nok er alle bekendt, graves der i øjeblikket fiberkabler ned i Ørsted, Gjesing, Vivild, Hevring og Nørager.

Afdelingsformand, Ejgil Meineche, og undertegne havde en snak med EnergiMidt for at høre om mulighederne for at de lagde kabler ind til vores boliger.

Svaret var, at de gerne ville levere, men det var Lejerbo og ikke den enkelte lejer, der skulle købe forbindelsen, - Lejerbo skulle binde sig for 3 år.

Det sagde vi nej tak til.

Jeg henvendte mig til Stofa, for at høre om deres planer med os.

De svarede, at de ville vende tilbage, - men det skete ikke.

Efter en snak med vores driftschef, Peter Hedegaard Andersen henvendte han sig til Stofa.

Det lykkedes for ham at komme i kontakt med dem.

Det endte med, at Stofa opsagde aftalen, så de lukker for signalerne den 31. oktober 2016.

Ejgil Meineche inviterede til infomøde i FH. Ørsted, - han havde bedt TV7Radio forhandler, Benny Dahlerup, Ørsted fortælle om andre muligheder, - især Boxer blev anbefalet.

Ingen tvivl om, at fiber er rigtig godt, - men også dyrt.

## **Nybyggeri.**

Sidste år nævnte jeg, at hvis og når vi skal bygge flere boliger, vil det være oplagt at rette blikket mod Auning.

Bestyrelsen havde tilbage i 2010, planer om at opføre 15 boliger på den gamle savværksgrund, Torvegade, Auning.

Planerne blev stoppet af daværende Rougsø kommune, med henvisning til en kommende rundkørsel.

Ejerne af grunden henvendte sig til undertegnede for at høre om vi stadig havde planer om at bygge boliger i Auning.

Vores daværende næstformand, Lars Bak, havde kendskab til en arkitekt fra Tirstrup, som meget gerne ville være behjælpelig med opførelse af boliger i Auning.

Jeg må erkende, at jeg nok var lidt for hurtigt ude, - troede fejlagtigt at resten af bestyrelsen også mente det var en god ide at forsøge at få lov til at bygge boliger i Auning.

Det var så ikke tilfældet. Jeg er helt klar over, at vi på daværende tidspunkt, var udfordret m.h.t. at udleje boligerne, - men Auning vokser hurtigt, - så måske vi skal genoverveje?

Vi kan jo også beslutte, at Lejerbo Norddjurs har den størrelse den skal have og ikke spekulere på at bygge flere boliger?

Vi bør naturligvis følge udviklingen, og i samarbejde med Norddjurs kommune vurdere behovet for flere boliger.

## **Dialogmøder.**

Sidste år efterlyste jeg dialogmøder med Norddjurs kommune.

Nu har vi deltaget i det første møde, som blev afholdt i Allingåbro. Lars Bak, Pis Hesselvig og undertegnede deltog.

Her i 2016 har kommunen ikke indkaldt til møde.

### **Visioner:**

Hovedbestyrelsen har et ønske om, at alle organisationer udarbejder sine egne visioner.

Som jeg kort nævnte, inviterede Randers os til visions-seminar på Skovbakken i Randers.

Ni timer arbejdede Karsten og undertegnede, sammen med Pia i en gruppe bestående af Randers, Odder og Norddjurs.

I en anden gruppe arbejdede Hadsund og Skørping med deres visioner.

Det var en meget inspirerende dag, - nu må vi i gang med at drøfte og nedskrive vores fremtidsplaner for vores organisation.

### **Råderetskatalog:**

Skal Lejerbo Norddjurs udarbejde et råderetskatalog, - det er råderetten udendørs, vi bedes tage stilling til?

Vi er langt fra den eneste organisation der endnu ikke har lavet et sådant katalog.

Jeg henviser til det tilsendte notat.

Nørager den 8. oktober 2016

Ejvind Nielsen.