

Møde den 2. september 2021 i Hillerød kl. 17.00

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 05.05.21 (side 736-748) og mødet den 16.06.21 (side 749)
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
 - a. Resume af repræsentantskabet 2021
 - b. Eventuel ny konstituering
 - c. Siden sidst
4. Siden sidst fra administrationen
 - a. Forretningsføreren
 - b. Nyt fra afdelingerne
 - c. Udlejningssituationen
Ny udlejning Kompasset
Erhvervslejemål – status
 - d. Nybyggeri/Renovering
1230-0 Ved Skoven
1241-0 Kompasset
004-0 Møllebakken
023-0 Klostervej
078-0 Fredskovhellet
5. Punkter til godkendelse
 - a. Til referat: Tilskud fra dispositionsfonden til afd.: 262-0 Højager (nye rør)
 - b. Udlejningsaftale for afd. 250-0 Ringbjerget (Allerød kommune)
6. Dialog om Nybyggeri:
Opfølgning på orienteringsmøde med Allerød kommune.
7. Eventuelt
8. Konklusioner på mødet og "To-do" inden næste møde
Referentens konklusioner i kort punktform på det afholdte møde.

Referat

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Tina Haasum.
Administrationen: FF Lars Schmidt (referent).

1. Godkendelse af referat fra mødet den 05.05.21 (side 736-748) og mødet den 16.06.21 (side 749) samt repræsentantskab den 16.06.2021 (side 137-143)

Formanden indledte med at spørge, om der var nogen der ikke kunne godkende referaterne fra de nævnte møder. Helle Worm bad om rettelser på sit navn af ekstraordinært møde den 16.6.2021. (side 749).

2. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden godkendt som præsenteret.

3. Siden sidst fra formanden

a. Resume af repræsentantskabet 2021

Bestyrelsen enige om, at mødet var forløbet godt og uden nogen problemer.

b. Eventuel ny konstituering

Bestyrelsen blev enige om en ny konstituering, hvor formand er Chresten Krabbe og næstformand er Connie Frederiksen.

c. Siden sidst

Maj til juni stadigvæk Corona.

Byggemøder omkring Ved Skoven. Stadig problemer med at opnå byggetilladelsen.

Projekt Ved Skoven stadigvæk udfordringer.

Hejsegilde i går - godt arrangement.

Dialogmøde med Allerød kommune den 23. august 2021. Der er åbnet flere muligheder for byggerier.

4. Siden sidst fra administrationen

a. Forretningsføreren

FF. Lars Schmidt gav en fortrolig orientering om personalesituationen på funktionærområdet for Lejerbo Frederiksborg. Det blev aftalt at ledelsen på kontoret blev styrket.

Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømte, tilknytning til arbejdsmarkedet og indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

b. Nyt fra afdelingerne

Afd.004-0 Møllebakken:	Der bliver arbejdet på at holde liv i afdelingen inden vi skal i gang med helhedsplanen.
Afd.023-0 Klostervej:	Der bliver arbejdet på at holde liv i afdelingen inden vi skal i gang med helhedsplanen. De største udfordringer her er vand fra tag og faskine, det er pt. kørt udenom så vi ikke får vandskader i kld.

Afd.051-0 Holmetorvet:	Der er sat gang i udskiftning af porte til de 3 garager, montering af sikkerhedsbeslag vinduer.
Afd. 058-0 Slangerupsgade:	Der er stadig gamle elementer af altanpartier som trænger til udskiftning samt meget dårlige fuger rundt om vinduer, der er monteret plastvinduer som vi ikke kan få reservedele til mere,
Afd.078-0 Fredskovhellet:	Vi går snart i gang med badeværelsesrenovering. Efterfølgende er der lavet et oplæg på opgradering af udearealer.
Afd.078-1 Børneinstitution:	Vi er i gang med at få priser hjem, så vi kan få skiftet de sidste vinduer og døre. Tagene holdes under opsyn i forhold til de store træer som kommunen har lovet at beskære i dec. 2021
Afd.159-0 Engsvinget:	De har lige fået ny legeplads samt der ligger et projekt på udskiftning af lejlighedsdøre til sikkerhedsdøre.
Afd.233-0 Gadevang:	Skal have lagt rygningbånd på rygningen inden vinter. Så har vi lige fået lavet plan om græsrobot.
Afd.233-1 Alsønderup:	Der bliver malet dækbrædder i den nye afdeling. Der skal laves et projekt på strømpeforing i gammel afdeling. Så ligger der et oplæg til opsætning af 2 græsrobotter.
Afd. 250-0 Ringbjerget:	Vi har gang i, p-pladser, faskiner til regnvand, maling af alt træværk, indhegning til containere. De sidste containere kommer i feb. 2022 ifølge Allerød Forsyning. Mangler ny pris på indhegning.
Afd. 262-0 Højager:	Vi har gang i et projekt der skal stemmes om: Udskiftning af vand og varme ledninger i jorden, da vi har rigtig mange skader på den konto. Der er afstemning den 09.09.2021. Så er vi i gang med et projekt på renovering af bad i flytteboliger samt trapper og reposer i grupperne.
Afd.291-0 Centervænget:	Vi har gang i ændring af udeområdet. Der er lavet et projekt fra Mangor og Nagel. Vi har et opstartsprojekt på udskiftning af vinduer og døre.

Afd.383-0 Banevænget:	Vi har gang i udskiftning af alle tage samt inddækninger på skure med antikondens, så det ikke drypper ned på beboernes indbo. Skurene skal efterfølgende males. Der skal også ordnes sokler i hele bebyggelsen. Eksternt gartnerfirma bliver opsagt og udskiftet.
Afd.410-0 Sophienborg Park:	Vi har gang i udskiftning af trapez stålplader under reposerne samt rep. af planker i gulv på samme. Der er godt gang i køkkenudskiftning. Næsten halvdelen er skiftet. Det har været dyrt for afdelingen. Vi har gang i optimering af robotterne, og der skal laves biodiversitet forskellige steder i området.
Afd.460-0 Frødalen:	Vi har gang i et p-pladsprojekt samt optimering af græsrobotter. Glæder os til at se om det virker 😊. Såning af laurbær i stedet for fodhegn. Der er sat gang i en prøve vedr. træbeklædningen, og den kan renses. Så skal der laves mere biodiversitet i området.
Afd.697-0 Elver Alle:	Der skal fældes nogle træer samt laves biodiversitet på et stykke som en prøve. Vi skal skifte dilatationsfuger alle steder udvendig efter 01.10. Vinduer og døre er lige blevet smurt.
Afd.800-0 Slangerupgård:	Der skal sættes gang i udskiftning af beklædningsplader på bygninger samt afrens af alger efter de utætte inddækninger som er blevet skiftet. Så er vi i gang med af skifte alt belysning i afdelingen til LED.
Afd.814-0 Følstrup:	Den kæmper vi med at holde oven vande. De er ret udfordrede i nedslidt afdeling. Det gælder gulve, fællesgange, fælleskøkken, belysning, belægning udvendig, kloakbrønde der falder sammen da de ikke er bundstøbt og meget mere. Gulvet i fællesarealet, regnbuen, er blevet skiftet.
Afd.817-0 Kirsebær Alle:	Her ligger der en malerplan for alle husene. Vi skal bare finde økonomi til det. Alle rækværker skal gennemgås og have skiftet det råddenskab der er. Vi har lavet skydedøre samt ny beklædning på deres skur. Broen er blevet halveret, da den var rådden. Vi bygger ikke op igen, da den ikke blev brugt.
Afd.895-0 Skovhuset:	Der er blevet lavet solafskærmning samt automatisk vinduesopluk pga. varme. Hele gæstehuset bliver lavet om til alm. boliger.

Afd.907-0 Lanternen:	Den kæmper vi med at holde kørende. Der bliver lagt vinylplank i de flytteboliger, hvor gulvene er revnet. Der er kommet overvågning op i fælleskøkkenerne. Hovedpumpen er skiftet, da den ikke kunne mere efter 7 år.
Afd.997-0 Vingen:	Der har været et mindre uheld med en vognmand der drønedede ind med en palleløfter i gangarealet, det kunne det ikke holde til. Der kører forsikrings sag.

Det blev aftalt at statussen bliver rundsendt 1 uge før næste møde.

c. Udlejningssituationen

Ny udlejning Kompasset

Hillerød kommune udlejer de 30 familieboliger og Lejerbo står for udlejningen af de 72 lejeboliger. Der afholdes åbent hus den 6.- og 13. oktober 2021 om eftermiddagen. Udlejningen står for arrangementet.

Erhvervslejemål status.

Der har været en opsigelse af erhvervslejemålet på Møllebakken - 61 m2 – som man i afdelingen p.t. har besluttet at beholde til mødelokaler i forbindelse med helhedsplanen.

d. Nybyggeri og reovering

230-0 Ved Skoven

Projektet afventer en byggetilladelse, og den forventes inden for en måned.

1241-0 Kompasset

Der er p.t. fremdrift i sagen, og byggeriet forventes afleveret i henhold til projekttidsplanen. Økonomien i projektet er under løbende opsyn, og man forventer at det hele kan afleveres uden økonomiske overskridelser.

Problematikkerne med grundejerforeningen forventes at være lukket. GF 373 har fået ny administrator i Lou advokater på Carlsbergvej. FF. Lars Schmidt har indtil videre overtaget formandsposten i bestyrelsen.

004-0 Møllebakken

Helhedsplanen blev vedtaget med et klart stemmeflertal på afdelingsmøde i Frederiksborghallen den 23. august 2021.

Projektering af helhedsplan igangsættes, og ansøgning om nybyggeri af tagetagen – her indsendes skema A til kommunen.

023-0 Klostervej

Helhedsplanen blev vedtaget med et klart stemmeflertal på afdelingsmøde i Frederiksborghallen den 24. august 2021.

Projektering af helhedsplan igangsættes, og ansøgning om nybyggeri af tagetagen – her indsendes skema A til kommunen.

078-0 Fredskovhellet

Projekteringsarbejdet er under afslutning. Herefter skal Byg, sammen med rådgiver, kvalitetssikre materialet, hvorefter det skal i udbud.

Vi afventer spændt en prissætning på arbejderne, idet der er en større del miljøarbejder med end forventet.

5. Punkter til godkendelse

Der har været en mailvotering, hvor organisationsbestyrelsen har bevilget kr. 200.000,- hvert år, de kommende 10 år, til afdeling 262-0 Højager til et projekt, hvor man skal skifte alle rør i jorden. Bestyrelsen godkendte tilskuddet fra dispositionsfonden.

Udlejningsaftale for afd.250-0, Ringbjerget, i Lyngø. Bestyrelsen godkendte som følger:
Mail 4.juli – gerne ind med intern prioritering først.

6. Dialog om nybyggeri

FF. Lars Schmidt indkalder byggeafdelingen til næste møde omkring mulighederne i Allerød.

7. Eventuelt

Årshjul for de enkelte afdelinger præsenteres på et af de næste møder.

8. Konklusioner på mødet og "To-do" inden næste møde

Referent
Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 14/10 2021



Chresten Krabbe