

Afholdt den 12. december 2022 på Regionskontoret, Huginsvej

Til stede: Organisationsbestyrelsesformand Chresten Krabbe, næstformand Connie Frederiksen, bestyrelsesmedlemmerne Helle Worm, Per Lørup, og Tina Haasum.

Fra administrationen: Lars Schmidt.

### **Dagsorden**

1. Godkendelse af referat fra den 13.09.2022 (side 788-792).
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
  - a. Administrationen
  - b. Almen Indkøb
  - c. Byggeafdelingen (lgangværende byggesager):
    - I. 1230-0 Ved skoven
    - II. 1241-0 Kompasset
  - d. Nye muligheder
  - e. Voldgiftssager-status.
    - III. 895-0 Skovhuset
    - IV. 907-0 Lanternen
5. Punkter til godkendelse:
  - a. Afd. 262-0 Højager: Huslejestigning i forbindelse med renovering af rør i jord.
  - b. Afd. 078-1 Fredskovhellet børneinstitution: Godkendelse af huslejestigning i forbindelse med renovering af rør i jord og partiel udskiftning af vinduer.
6. Mødeplan for 2023.
  - a. Datoer for bestyrelsesmøder i lige måneder.
  - b. Møde med afdelingsbestyrelser – september måned?
7. Eventuelt:
8. Konklusioner på mødet og 'To-do' inden næste møde  
(Referentens konklusioner i kort punktform på det afholdte møde).

### **Referat**

#### **Ad. 1 Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 13.09.2022 (side 788-792)**

Referat godkendt med følgende kommentar fra sidste møde:

Afd. 250-0 Tilskud til nye baderum. Det samlede tilskud skulle gives hvert år i 10 år. Der mangler derfor 3 år som indskrives i likviditetsudviklingen for de kommende 3 år med kr. 500.000,00 pr. år.

#### **Ad 2 Godkendelse af dagsorden**

Dagsorden godkendt med tilføjelse af følgende:

4.e. Ny voldgiftssag.

#### **Ad. 3 Siden sidst fra formanden**

Siden sidste møde i september har jeg overordnet set haft diverse møder med FF og den øvrige administration samt specifikt med Lise-Lotte vedr. budgetmøder og afdelingsmøder.

Derudover har der været de årlige dialogmøder med Hillerød- og Frederikssund Kommuner. Allerød Kommune har fortsat ikke ønsket at have denne dialog.

Den 27. september 2022 afholdte vi, - det siden Gillelejemødet aftalte møde, i Højager's selskabslokaler, hvor der var indbudt max. 2 deltagere fra alle organisationens afdelingsbestyrelser. Et godt møde med en god stemning, hvor alle spørgsmål om stort såvel som småt blev diskuteret. Der var ingen "påbud" til bestyrelsen om uløste opgaver.

Derudover har der været afholdt byggeudvalgsmøder vedr. renoveringen af Klostervej og Møllebakken.

#### **Ad. 4 Siden sidst fra administrationen, herunder:**

##### **Administrationen**

##### **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.

Som bekendt kørte der i foråret 2022 et samlet udbud på fraflytningsydelse i Lejerbo. Det har betydet, at flere organisationer har fået lavere priser på deres udgifter i forbindelse med fraflytninger, og andre har formået at holde udgifterne i ro trods verdenssituationen, som den har set ud i år.

##### **Almen Indkøb**

I effektiviseringsdagsordenen sætter man fokus på fælles indkøb, og ved de årlige tilsyn med kommunerne vil dette område være genstand for opmærksomhed.

Almen Indkøb kan bidrage til at effektivisere indkøb for den enkelte organisation, fordi vi i kraft af de landsdækkende/regionale aftaler, kan skabe en volumen der – alt andet lige - giver mulighed for de bedste priser.

I løbet af vinteren 2022/23 vil der igen blive foretaget 10 nye udbud på tværs af hele Lejerbo, hvor det vil være muligt for de enkelte boligorganisationer at deltage.

Det drejer sig om

- Skadedyrsbekæmpelse
- Elevatorservice
- El- og vvs-artikler
- El og gas
- Køkkener
- Ventilation

Man skal huske, at vi har Almen Indkøb, fordi

- 1) Vi har pligt til at konkurrenceudsætte vores indkøb for at være lovlige i udbudsretlig henseende og
- 2) For at få gunstige priser til glæde for alle.

I den sammenhæng er vi helt opmærksomme på, at kvaliteten og samarbejdet med leverandørerne også skal spille.

Hvis I ikke ønsker at bruge Almen Indkøb, kan det blive meget dyrt for jer at overholde reglerne om konkurrenceudsættelse, især i de større organisationer, hvor konkurrenceudsættelsen skal ske via EU-udbud. Fra administrationens side anbefaler vi derfor, at I deltager i de landsdækkende /regionale udbud via Almen Indkøb.

Bestyrelsen bekræftede deltagelsen i Almen Indkøbs udbud.

#### **Personalsituationen:**

Fortrolig orientering.

#### **Ad.4.c Byggeafdelingen**

##### **004-0 Møllebakken**

Der er givet byggetilladelse på blok A, B, C og D. Endnu afventer vi Hillerød Kommune med hensyn til at få byggetilladelse for blok E, hvor der etableres tilgængelighedsboliger.

Vi er jævnligt i dialog med kommunen omkring hvornår denne kan forventes, idet vi skal have byggetilladelser for alle blokkene før vi kan byde projektet ud.

Nyhedsbreve sendes ud hvert kvartal også selvom der ikke nødvendigvis er meget nyt at orientere om. Men dette for at beboere er orientere bedst muligt gennem processen. Totalrådgiveren arbejder pt. med udbudsprojektet, så de sidste detaljer kan komme på plads.

Samtidig har det været nødvendigt at foretage en næsten 100% registrering af miljøfarlige stoffer i badeværelserne pga. af den meget store variation.

Denne forundersøgelser og samt opsamlingen på TV-inspektionen af kloakkerne vil blive indarbejdet i udbudsprojektet inden det sendes til Bygherregranskning.

Totalrådgiver skal i forbindelse med færdigmelding af udbudsprojektet blandt andet også aflevere et opdateret anlægsbudget.

Vi ved at specielt ventilationen er steget betragteligt den senere tid, ligesom også tagarbejder er steget. Vi er i dialog med Landsbyggefonden omkring dette, men deres holdning er, at de ikke vil se på det før der har været afholdt licitation.

Tidsplan:

Prækvalifikation: primo feb '23 – ultimo marts '23  
Udbud: ultimo marts '23 – ultimo maj '23  
Skema B: ultimo maj '23 – primo oktober '23  
Mobilisering: oktober '23  
Udførelse: primo nov '23 - ultimo maj '25  
Aflevering: ultimo maj '25.

### 023-0 Klostervej

Udbudsprojektet er kommenteret, og Hillerød Kommune har givet byggetilladelse på blok A, B, C og D.

Projektet er lige nu i prækvalifikationsfasen, hvor der er frist for anmodning om prækvalifikation den 21. dec 2022.

Nyhedsbreve sendes ud hvert kvartal, også selvom der ikke nødvendigvis er meget nyt at orientere om. Men dette for at beboere er orientere bedst muligt gennem processen.

Efter den 21. dec 2022 gennemgås de indkomne anmodninger, og der indstilles de 5 bedste til at give tilbud i den efterfølgende tilbudsfasen.

Grundet de høje priser i markedet vil det være forventeligt at de indkommende priser vil presse budgettet.

Såfremt det godkendte anlægsbudget ved skema A overstiges, vil der efterfølgende være en proces med Landsbyggefonden omkring dette, og der vil være forskellige scenarier der skal tages stilling til ift. hvilke konsekvenser det har på stigningen af huslejen.

Tidsplan:

Prækvalifikation: ultimo nov '22 – ultimo dec '22  
Udbud: medio jan '23 – primo april '23  
Skema B: primo april '23 – primo aug '23  
Kontrahering: primo aug '23  
Udførelse: ultimo aug '23 – ultimo sep '24  
Aflevering: ultimo sep '24

Risici:

At de indkommende tilbud ligger langt fra den godkendte økonomi, eller hvis de bydende vælger ikke at give tilbud.

### 078-0 Fredskovhellet

Der er kontraheret med alle fagentreprenører efter en lidt udfordrende tilbudsgivning, hvor 2 entreprenører efter tilbud gik konkurs eller ikke ville vedstå deres tilbud pga. manglede ressourcer.

Arbejdet startede op i august 2022, hvor blok 2 A-B var prøveblokke ift. at få tilpasset arbejdsgange samt tidsplan.

Der har været udfordringer med, at der er mange forskellige opbygninger af badeværelser som kom til syne ved nedbrydning af de gamle, og som man ikke kunne forudsige - selv efter forundersøgelser.

Det har medført at arbejderne i denne blok har taget længere tid ift. først antaget.

Beboerne er løbende blevet orienteret omkring fremdriften for at gøre processen så smidig som muligt.

Blok 2 C-D og Blok 2 E-F er efterfølgende igangsat, og der udføres mangelgennemgang på disse blokke i uge 49 og uge 51.

Samtidig er man startet op på ledninger i terræn for at følge takten på badeværelserne.

Beboerne orienteres forud for arbejderne i deres blok på orienteringsmøder, hvor processen gennemgås.

Der skal i det nye år sendes et samlet nyhedsbrev ud til hele afdelingen.

Der arbejdes med at holde budgettet, men det er en udfordring, når der er så mange forskellige opbygninger af vægge mod køkken, samt opbygning af de andre vægge, der medfører at vi er nødt til at genopbygge væggene flere steder.

Tidsplan:

Udførelse: medio aug '22 – jan '24

Aflevering: jan '24

Økonomi risici:

Hvis den store forskel i badeværelser fortsætter, og dermed medfører at håndværkerne skal ændre deres arbejdsgange efterhånden som arbejdet pågår.

### **1233-0 Ved Skoven**

Sagen har efter BYG's opfattelse undergået en række forandringer i det reviderede projekt for byggeriet. Ansøgning om byggetilladelse er blevet tilpasset de eksisterende terrænforskydninger på matriklen. Mod øst var der risiko for at der tæt på husene skulle være en op til 1,8m høj støttemur mod nabomatriklen som er kommunens. Dette er nu ændret til en begrønnet skråning.

Krav fra kommunen og den ringe nedsivning af vand på grunden har krævet en stor tilpasning af LAR-projektet samt afvandingen fra den højereliggende nabomatrikel. Et forsinkelsesbassin som er nødvendigt for vores byggeri, er nu blevet en landskabeligt udformet geometri, hvor en del af bassinet ligger på kommunens grund mod syd.

Da LAR-projektet på egen grund og vandafledning fra nabomatriklen skal i høring, er byggetilladelsen i venteposition.

Grundet den udskudte byggetilladelse og den store grad af produktion af elementer til byggeriet, har entreprenøren fremlagt en række krav vedr. lagerleje etc. som løbene afvises.

Der afholdes konflikttrappemøder på sagen for at håndtere de krav som afledes af den udskudte byggetilladelse. Endvidere fremlægger totalentreprenøren krav som følge af omprojektering grundet krav fra kommunen, som entreprenøren ikke mener kan henføres til lovkrav.

Grundlæggende er vi afvisende overfor kravene, men det kan ikke afvises at visse krav kan være retmæssigt rimelige.

Der arbejdes på at få fastlagt ansvar for den sene byggetilladelse, og svaret på dette vil nok tage noget tid at få fastlagt. Med ansvaret kan de afledte økonomiske konsekvenser forhåbentligt blive placeret.

Det er vurderingen, at byggetilladelsen kun afventer godkendelse af LAR-projekt samt afvanding fra nabomatriklen. LAR-projektet skal i høring, og derfor giver dette en udsættelse.

Det er et forsigtigt skøn, at byggetilladelsen forventes før 1.3.23.

Der arbejdes intenst med at få klarlagt økonomien jf. ovenstående udfordringer. Dette håndteres blandt andet på konfliktrappemøderne, hvor ScandiBygs direktør og projektleder deltager, ligesom Mette Hyrup Vilsen sammen med Ole deltager.

Tidsplan:

Efter udstedelse af byggetilladelsen, vil udførelsen af byggeriet påbegyndes så hurtigt som muligt

Risici:

Projektet har en række udfordringer som er særlige for denne sag.

Det er en risiko at byggetilladelsen ikke er givet fra kommunens side. Vi arbejder i tæt dialog med totalentreprenøren for at sikre fremdriften med byggesagen i kommunen.

Den manglede byggetilladelse og ekstra krav om økonomi for denne forsinkelse giver et anstrengt samarbejde med totalentreprenøren.

Det forsøges aktivt at håndtere dette ved at mødes til konfliktrappemøder.

Når pavilloner bliver placeret på grunden og sammenbygget, skal vi sikre at kvaliteten er som forventet. Dette vil medføre at der skal gøres aktive tiltag for at sikre dette.

Processen og sagens kompleksitet gav anledning til en del dialog i bestyrelsen, men konklusionen var at man stadigvæk afventer en byggetilladelse.

#### **Ad.4.d Nye muligheder**

##### **Orientering om 2 muligheder.**

#### **Ad.4.e Voldgiftssager**

##### **895-0 Skovhuset:**

Der er p.t. korrespondance omkring detaljer, og man afventer dato for møde i voldgiften. Der er stadigvæk en afvejning og overvejelse om forligsmulighederne.

##### **907-0 Lanternen:**

Der har været hovedforhandling af sagen i Voldgiftsretten den. 7., 8., 9., 10. og 14. november 2022. Sted: Voldgiftsretten, Vesterbrogade 2 B, 1620 København V.

Det er ved 5-års eftersyn konstateret, at afd. 907-0 Lanternen i Hillerød har massive problemer med fugt i facaderne.

Afdelingen er opført i hovedentreprise med Entreprenør Dyrlund Sørensen og Totalrådgiver Zeso Arkitekts.

Bygningen, beliggende på Campusvej i Hillerød, er opført og afleveret 16/9 2013.

Vores nuværende rådgiver på sagen (Meyers Tegnestue) har estimeret de samlede omkostninger for udbedring af teglfacader, facader, murkroner, røggennemtrængning til 18 mio. kr. Dette er rådgiverens estimerede budget for at oprette bygningen efter gældende regler og normer. På baggrund af dette har Lejerbo Frederiksborg derfor igangsat syn og skøn, der har resulteret i en voldgiftssag. Skønsmanden har prissat de nødvendige udbedringsarbejder noget lavere end vores rådgiver. Dette fremgår nedenfor.

Skønsmanden har prissat udbedringsarbejderne i to scenarier, begge med opretning af murkrone til en tæt løsning der ikke er baseret på fuger men på bukninger og profiler.

##### **Skønsmandens minimalløsning**

Minimalløsning, hvor man reparerer på nuværende Paroc-løsning og bl.a. udskifter butylbånd med render og profiler, hvorved den lette ydermur får mulighed for dræn og reducerer følgeskader fra

vandindtrængning.

Samlet pris for skønsmandens minimalløsning **3,6 mio. inkl. moms** (4.3 mio. inkl. døre og filtset murværk).

#### **Skønsmandens sikre løsning**

Skønsmanden har beregnet hvad en udbedring baseret på at ændre facadeløsning til ventileret løsning koster, hvor der opsættes en ny ydre ventileret skærm på facaden.

Samlet pris for skønsmandens sikre løsning **8,2 mio. kr. inkl. moms** (8,9 mio. inkl. døre og filtset murværk).

Ud over ovenstående har skønsmanden beregnet omkostninger til rep. af stueetagens filtsede murværk til 278.500 kr. inkl. Moms, samt ændring af døre, 467.125 kr. inkl. moms, i alt 745.625 kr. som indgår i begge løsninger ovenfor.

Orientering om frafald af krav om udbedring af røggennemtrængningsgener.

#### **1241-0 Kompasset**

Lejerbo har ultimo november modtaget en stævning via Voldgiftsretten for et beløb på kr. 1,7 mio. Dette er ikke en voldgiftssag på det udførte arbejde, men alene prisindeksering der er uenighed om.

#### **Ad. 5 Punkter til godkendelse**

##### **Afd.262-0 Højager**

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde godkendt en renovering af rør i jord for en samlet anlægsøkonomi på 19.5 mio. kr. med en samlet huslejestigning på 10,11 %.

Det samlede tilskud fra bolig organisationens dispositionsfond andrager kr. 400.000,00 i 10 år.

Bestyrelsen tiltrådte den godkendte huslejekonsekvens.

##### **Afd.078-1 Fredskovhellet børneinstitution**

Der er store problemer med afdelingens kloakker, som påtænkes renoveret for 1,1 mio. + renovering af vinduer for i alt tilsammen 1.731.000, - kr. – dette vil påvirke huslejen med 10,73%. Samtidig er der så arbejder på vedligeholdelsen der udgår for hvad der svarer til 37.500 om året. Huslejen forhøjes med 10,73 på det påtænkte arbejde, og med nedskrivningen af henlæggelserne vil den samlede stigning andrage 5,26%.

Bestyrelsen tiltrådte arbejdet og den afledte huslejestigning.

#### **Fordeling af byggesagshonorar for afd. 1241-0 Kompasset:**

30% til formand

30% til næstformand

40% til fordeling mellem de resterende.

#### **Ad. 6 Mødeplan for 2023**

Følgende datoer blev aftalt:

01/03 – 2023 kl.17,15 - Regnskabsmøde

19/04 – 2023 kl.17,15 - Bestyrelsesmøde

21/06 – 2023 kl.17,15 - Bestyrelsesmøde

30/08 – 2023 kl.17,15 - Bestyrelsesmøde

25/10 – 2023 kl.17,15 - Bestyrelsesmøde

13/12 – 2023 kl.17,15 – Bestyrelsesmøde.



Møde med afdelingsbestyrelserne:

14/09 – 2023: Sted Højager. Administrationen sørger for booking af lokale.

#### **Ad. 7 Eventuelt**

Tilstandsrapporterne (hvem der vurderer, hvordan de skal udfyldes, hvor hyppigt de opdateres og for hvem) og deres sammenhæng med vedligeholdelsesplanerne og oplysningsskemaet for afdelingerne, f.eks. punktet "Vurdering af afdelingens vedligeholdelsestilstand".

Formanden kommenterede på Tinas forespørgsel.

Orientering om p-arealer Lanternen.

Helle: Orientering om forsikringsager. Kritik af arbejdet i forbindelse med sin egen forsikringskade. Helle sender særskilt klage over sagsbehandler.

Briklåse-system: Hackes let?! Artikel i ingeniøren.

Orientering om ledigt lejemål.

#### **Ad. 8 Konklusioner på mødet og To-do inden næste møde**

Adm. booker lokale til møde i september 2023.

Godkendt af formanden den            /            2022

---

Chresten Krabbe



# 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.”

**Chresten Krabbe**

**Formand**

Serienummer: d5a67531-a4f5-44e3-b095-c1f559d92f00

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-12-18 14:57:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: QZ4KK-E355G-K728E-P18C4-GC48G-HDOFL

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>