

**Møde den 25. oktober 2023.**

Til stede fra bestyrelsen: Formand Connie Frederiksen, næstformand Claus Walther; bestyrelsesmedlem Per Lørup, bestyrelsesmedlem Gerd Lindekilde.

På teams: Bestyrelsesmedlem Gunnar Sørensen.

Fra administrationen: Projektchef Lene Gertsen; byggechef Mette Vilsen; Projektleder Ole Jan Ulrik Petersen.

FF. Lars Schmidt(ref.).

**Dagsorden:**

- 1) Godkendelse af referat fra 20.07.2023 (side 824-825).
- 2) Godkendelse af dagsorden.
- 3) Nyt fra formanden.
- 4) Nyt fra administrationen.
- 5) Projekter med byg:
  - Klostervej
  - Møllebakken
  - Fredskovhellet
  - Ved Skoven
  - Generationernes kvarter og Violinbuen
  - Lanternen status
  - Kompasset voldgiftssag.
- 6) Opsamling styringsdialogmøde:
  - Samarbejdsaftale
  - Kirsebær Alle
- 7) Godkendelser:
  - Alsønderup: Godkendelse af huslejestigning i forbindelse med udskiftning af rør samt varmtvandsbeholdere,
  - Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 233-0,
  - Godkendelse af huslejekonsekvens på kollektiv råderet på badeværelser afd. 262-0.
- 8) Eventuelt.
  - Mentorordning

**Referat**

Formanden startede med at byde velkommen til både Gunnar Sørensen og Gerd Lindekilde som de nye medlemmer af bestyrelsen.

- 1) **Godkendelse af referat fra den 20.07.2023 (side 824-825).**  
Godkendt uden kommentarer.
- 2) **Godkendelse af dagsorden.**  
Godkendt uden kommentarer. FF. Lars Schmidt anmodede om at få et ekstra punkt på under punkt 7. Godkendelser. Godkendelse af lånoptagelse i forbindelse med udskiftning af døre og vinduer i afdeling 383-0 Banevænget, Slangerup.



### 3) Nyt fra formanden.

Formanden orienterede kort om mødet den 14/9 2023, hvor der var fællesmøde for afdelingsbestyrelserne.

Snakken gik på biodiversitet, den nye klageformular og mange andre emner.

Alt i alt et godt møde. Som skal gentages næste år.

Ind imellem alt dette har jeg deltaget i afdelingstjek i mange af vores afdelinger. Det hele er jo nyt for mig, men jeg går på med krumhals. Lars og Lars og ikke mindst Morten er flinke til at hjælpe mig stor tak til dem.

Vi deltog jo alle i det ekstraordinære repræsentantskabsmøde angående vedtægtsændringen, så vi selv kunne udpege en fra hovedbestyrelsen. Første gang den 18/9 da der ikke var nok fremmødte. Så måtte vi indkalde til møde igen den 25/9, hvor det blev vedtaget og Gunner Sørensen havde givet tilsagn om han ville indtræde i vores bestyrelse.

D. 25/9

Lars og jeg var til dialogmøde med Allerød kommune som mere var et hyggemøde, men det er en start. Til næste år har vi jo to afdelinger i Allerød kommune, så håber vi, der er lidt mere at tale om. Vi aftalte, at vi holder møde om udlejningen af Teglskoven i starten af det nye år senest i marts måned.

D. 26/9

Var der ekstraordinært afdelingsmøde på Holmetorvet, da de skulle danne en ny bestyrelse fordi Per blev træt af sin bestyrelse og gik af, da der ikke var flertal for renovering af taget.

D.30/9

Claus og jeg var på kursus på Islandsbrygge om organisation bestyrelsens opgaver og ansvar, det var et godt kursus.

Vi har også været på rundtur i afdelingerne, så vi ved, hvad vi snakker om og kan vi da danne os et billede af de forskellige afdelinger.

Gerds afdeling (Sophienborg park) gjorde indtryk på mig, som en rigtig fin afdeling.

Jeg har deltaget i et ekstraordinært afdelingsmøde omkring vinduesudskiftning i afdeling 383-0, Banevænget. Forslaget blev vedtaget og vi behandler det senere.

5/10

Var der styringsdialog med Hillerød kommune, dette er på som et separat punkt senere.

### 4) Nyt fra administrationen.

FF. Kunne ikke orientere om så meget nyt.

Vores nye medarbejder er i gang med oplæringen – jeg fornemmer at alle er glade for forløbet.

Med hensyn til afd. 814-0 og afd. 814-2 Følstrup. Her har vi en ejerforening, hvor kommunen har en ejerandel på det, som vi kalder slottet. P.t. udfordringer med økonomi.

Vi har en afdeling 410-0 Sophienborg Park, hvor man gennem en årrække har forsøgt at få kommunen til en dialog omkring en mulig anden fordeling af betaling for belysning. Sagen er klar, afdelingen skal betale for belysning på egen grund, men vi vil have lov til at slukke en række pærer, som man kan mindske behovet. Kommune har senest d en 23.10 lovet et svar til os på sagen. Til mødet i dag er der endnu ikke svar.

Klagesager ny proces: I forbindelse med at klagesagsbehandlingen er flyttet til juristerne i Valby, har vi aftalt med dem, at dokumenterne i forhold til haveopfølgning i rækkehuse, er blevet revideret. De følger nu almenlejelovens regler fuldt ud – og ingen trusler om regninger for havearbejde, men sagen sendes i beboerklagenævnet for en betinget opsigelse af det lejede.

Huslejeniveau i erhvervslejemål. Vi har 2 nuværende lejere i erhvervene på Holmetorvet hvor huslejen p.t. er meget under markedslejen og hvor den ikke dækker nok i forhold til driftsudgifterne. Vi har sendt sagen til advokat Henrik Dreyer i Hvidovre for en varsling af leje og formodentlig en forhandling med de 2 lejemål.

## 5) Projekter med byg:

### Klostervej

Lene Gertsen gennemgik status på sagen.

### **Siden sidste information**

Afdelingens har godkendt den øgede husleje, som følge af højere licitationsresultat. Der er sket kommunal og LBF's godkendelse af skema B og der er kontraheret med hovedentreprenør, Ole Jepsen A/S.

Der har været holdt opstartsmøde for hele afdelingen samt for blok D (tilgængelighedsboligerne).

### **Arbejdets stade**

Mobilisering af byggeplads i gang.

Genhusning af blok D fra uge 43.

Der er planlægning af projektgennemgangsmøder, BUM, nyhedsbrev, opstartsmøde blok A Økonomi (beløb inkl. moms) samlet anlægssum kr. 90.123.468, -

### **Tidsplan**

Mobilisering af byggeplads – 18.sep 2023

Blok D – 23. okt. 2023 – 31. okt. 2024

Blok A – 13. nov. 2023 – 30. maj 2024 – etapevis aflevering

Blok B – 16. maj 2024 – 12. nov. 2024 - etapevis aflevering

Blok C – 30. okt. 2024 – 7. april 2025 - etapevis aflevering

### **Øvrige arbejder:**

Landskabsprojekt og kloak – 13. nov. 2024 – 28. maj 2025

Forventet aflevering af hele projektet: 29. maj 2025

Økonomi (beløb inkl. moms)

Samlet anlægssum kr. 90.123.468, -

### Møllebakken

Lene gennemgik status på sagen på Møllebakken.

### **Siden sidste information**

Licitationsresultat indkommet - højere end godkendt ved skema A.

Dialog med LBF omkring overskridelser samt nye muligheder for genhusning.

Dialog med hovedentreprenør Adserballe & Knudsen omkring tidsplan og økonomi.

**Arbejdets stade**

Mulige besparelser fra hovedentreprenør.  
Undersøgelse af genhusningsmuligheder.  
Udarbejdelse af revideret budgetark til LBF.  
Herefter oplæg til organisationsbestyrelsen's godkendelse.  
Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde for endelig godkendelse af afdelingen.  
Herefter godkendelse af skema B fra kommunen og LBF.

**Økonomi**

Licitationsresultat var højere end godkendt ved skema A.  
Tilpasning af økonomi om nævnt under arbejdets stade.  
Tidsplan – forventet.

**Godkendt skema B primo marts 2024**

Mobilisering april 2024.  
Udførelse maj 2024 – jan. 2026.

**Samarbejde**

Samarbejdet med Adserballe & Knudsen fungerer fint i.f.t. at finde besparelser m.m.

**Risici**

Huslejekonsekvensen som følge af licitationsresultatet.  
Besparelæsscenarier.

**Fredskovhellet****Økonomi**

Oprindeligt budget – 34.631.000.  
Udskiftning af varmeledninger i kældre – 3.770.000.  
Udskiftning af hovedvandsforsyning i terræn – 1.268.750 I alt - 39.669.750.  
Konkursen medfører et samlet tab på ca. 1,3 mio. kr.  
Anmeldelse til forsikring er foretaget – forhandlinger pågår med forsikrings-selskabet og forventes afsluttet indenfor 4-8 uger.  
Herefter afgøres det videre forløb.

**Tidsplan**

Aflevering 15. dec. 2023.  
Mangeludbedring efter jul.

**Samarbejdet**

Samarbejdet med nogle entreprenører er ved at være slidt.

**Risici**

At yderligere entreprenører går konkurs.

**Ved Skoven**

Byggeriets fremdrift på pladsen foregår med høj aktivitet og entreprenøren er lidt foran tidsplanen.  
Der er indkaldt til Hejsegilde den 1.11.2023 på pladsen.  
Der er igangværende planlægning af udlejningsmateriale og planlægning af åben hus / prøvebolig med udlejningen.  
Arbejdets stade.  
Modulerne til blok 2, 3, 7, 8, 9, 13 og 18 er på plads og der er opført fundamenter til 14 af 18 blokke.  
Næste hejsning foregår i uge 44 hvor også hejsegilde afholdes.

**Økonomi.**

Samlet anlægssum kr. 269.871.000

Restbudget kr. 47.181.190

Ændringer som kan have en indflydelse på sagens samlede omkostninger:

Krav fra totalentreprenøren som følge af lang sagsproces kr. ca. 7.500.000 (risiko).

Krav fra totalentreprenøren til forventede udbudringer på pavilloner ca. 6.875.000 (risiko).

Tilslutningsafgifter (afløb) er steget i pris med 1.200.000 (effektueret).

Vi påbegynder en vurdering af sagens slutøkonomi i den kommende tid.

**Tidsplan**

Kontraktuel aflevering er:

Etape 1 (Blok 1-7) 16.08.2024 (delvis ibrugtagning).

Etape 2 (Blok 2-18) 10.01.2025 (ABT-aflevering).

Åbent hus fra 21.12.2023 (mulighed for, men ikke detailplanlagt).

Mulig ny tidsplan som drøftes med entreprenøren.

Aflevering samlet 30.08.2024 for hele byggeriet.

**Samarbejdet**

Der er et godt samarbejde med byggeledelsen og ScandiByg om at få gennemført byggeriet hurtigst muligt og med rette kvalitet.

Der er løbende drøftelse omkring de fremførte krav fra totalentreprenøren, men foreløbig har Lejerbo ikke accepteret krav helt eller delvist.

**Risici**

Sagen har en række naturlige og almindelige risici ved siden af de ekstra krav, der foreligger fra totalentreprenøren.

Der arbejdes aktivt på at afklare de økonomiske krav fra totalentreprenøren.

ScandiByg er fra 1.1.24 ejet af Nordic Wood Industries (NOWI) i stedet for MTH.

**Generationernes kvarter og Violinbuen II****Generationernes kvarter:**

Bygge- og udviklingschef Mette Vilsen gennemgik det afslag, der var kommet fra kommunen på sagen. Vi måtte konstatere, at vi var bedst på prisen, men var blevet fravalgt på andre kriterier.

**Violinbuen II:**

På samme måde blev sagen om afgørelsen på Violinbuen diskuteret. Bestyrelsen havde ved formanden kommenteret det meget kortfattede afslag, der var meldt tilbage over for Hillerød kommune.

Bestyrelsen vil fremadrettet vurdere, hvordan og om man skal være med på udbud i Hillerød kommune på nye almene boliger.

**Lanternen status**

Der blev herefter givet en kort status fra Lene Gertsen omkring forhold i ansøgning til BSF og LBF.

Der var fra bestyrelsen en kommentar om, at administrationen fremover bør følge kraftigere op på fejl og mangler.

Sagen vil være på dagsorden til december mødet, hvor man formodentlig kender mere til den afledte økonomi af de nødvendige arbejder.

**Kompasset voldgiftssag.**

FF. Lars Schmidt gav en fortrolig orientering til bestyrelsen om den igangværende voldgiftssag. I den forbindelse afholdes der den 26.10.2023 forligsforhandlinger på kontoret i Hillerød. I disse deltager den administrative direktør for entreprenør med advokat, Lejerbo's projektleder Brian Hartmann, samt Lejerbo's advokat og undertegnede.

Bestyrelsen gav en bemyndigelse til, at sagen kunne forliges under bestemte forudsætninger. Disse er bekræftet i en mail til hele bestyrelsen.

**6) Opsamling styringsdialogmøde:****Samarbejdsaftale**

Bestyrelsen havde fået udsendt et oplæg fra Hillerød kommune til en samarbejdsaftale. Den blev gennemgået og bestyrelsen bemyndigede administrationen til følgende:

- At afvise en ny udlejningsaftale, hvor de små boliger går til kommunen.
- At godkende samarbejde med den nye boligsocialordning i Hillerød kommune.
- At Lejerbo Frederiksborg ikke ønsker at indgå i ordning, hvor enkelte lejemål kan få en lavere husleje med kommunale tilskud.

**Kirsebær Alle**

Under styringsdialogmødet med kommunen havde Kirsebær Alle sit eget punkt. Efter formandens orientering til kommunen om forholdene, blev det aftalt med kommunen, at der afholdes et separat møde, hvor relevante aktører fra kommunen deltager.

Der er fra kommunens side fokus på et meget højt huslejeniveau, sammen med store driftsudgifter. Kommunen er indstillet på at se på en anden brugergruppe til boligerne, hvor behovene for hjælpemidler ikke er nødvendige.

Driftsmæssigt har vi 7 ud af 10 varmepumper, som er defekte. Vi bruger lige nu penge på at etablere fjernvarme, idet dette på længere sigt er billigere end pumper, som drives af el. Arbejdet skal efterfølgende finansieres.

P.t. er 3 boliger besat af ukrainske flygtninge, ellers havde de stået tomme.

Punktet omkring Kirsebær Alle kommer på igen til det kommende bestyrelsesmøde.

**7) Godkendelser:****Afdeling 233-1 Alsønderup: Godkendelse af huslejestigning i forbindelse med udskiftning af rør samt varmtvandsbeholdere**

Afdelingen har på et ekstraordinært møde den 15. august 2023, godkendt reovering af kloakker og opsætning af nye rør og varmtvandsbeholdere.

Huslejestigning for kloakker er 2,18% svarende til 25,48 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Huslejestigning for rør og varmtvandsbeholdere er samlet 2,98% 35,17 kr. pr m<sup>2</sup>. årligt.

Tilstede 14 lejemål.

23 ja stemmer 5 nej stemmer ved afstemningen om reovering af kloak.

18 ja stemmer og 10 nej stemmer ved afstemningen om rør i jord og varmtvandsbeholdere.

Bestyrelsen godkendte huslejekonsekvenserne.

**Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 233-0 Gadevang Huse**

Bestyrelsen tiltrådte råderetskataloget.

**Godkendelse af huslejekonsekvens på kollektiv råderet på badeværelser afd. 262-0**

Afdelingen har på deres ordinære afdelingsmøde d en 28. februar 2023 godkendt kollektiv råderet på 15 badeværelser. Budget huslejekonsekvens vil være en stigning på 306 kr. pr. måned i 30 år. (ens størrelse badeværelser). Mellem 3,65% og 5,09%.

Ungdomsboliger: 13,61%.

Enstemmigt vedtaget på afdelingsmødet.

Bestyrelsen godkendte huslejekonsekvensen.

**Godkendelse af lånoptagelse/huslejekonsekvens i forbindelse med udskiftning af døre og vinduer I afdeling 383-0 Banevænget, Slangerup.**

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde afholdt den 10. oktober 2023 godkendt udskiftning af vinduer og døre med en afledt huslejestigning på 11,42%, hvilket svarer til en ny årsleje på 1.081,24 kr. pr. m<sup>2</sup>.

16 lejemaal tilfede 26 ja stemmer, 6 nej stemmer.

Bestyrelsen godkendte huslejekonsekvensen.

**Eventuelt.****Mentorordning:**

Der udarbejdes oplæg til fordeling af afdelinger i forhold hvem skal være mentor for hvilke afdelinger.

På mødet i december skal vi bede udlejningschefen give en statusmelding på udlejningssituationen, herunder genhusningerne i forbindelse med de 2 helhedsplaner.

Pc'er til brug for formand og næstformand.

Det blev aftalt at administrationen sørger for det nødvendige.

Godkendt af formanden den            /            2023

---

Connie Frederiksen  
Formand

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Connie Else Frederiksen

### Underskriver

På vegne af: Organisationsbestyrelsen

Serienummer: 58688fab-cd0d-49ba-9627-ded0f126932f

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-11-15 13:42:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: WVDDH-7NM38-KFE46-Q34CF-I2F8Z-Q2W6A

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 tidsstempelt 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/validator>**