

Møde den 26. august 2020 kl.17:15 på Huginsvej i Hillerød**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat fra mødet den 22.05.20 og 06.06.20 (side 712-718)
2. Godkendelse af dagsorden
3. Siden sidst fra formanden
4. Siden sidst fra administrationen:
 - a. Forretningsføreren
 - b. Nyt fra afdelingerne
 - c. Udlejningssituationen
 - d. Nybyggeri/ Renovering
5. Punkter til godkendelse:
 - a. De nyreviderede vedtægter (som tidligere præsenteret)
 - b. Bestyrelsens forslag til § 5 stk.6: kompetence til bestyrelsen
 - c. Trækningsret på kr. 3.000.000 til afd.078-0 Fredskovhellet
 - d. Godkendelse af huslejestigning i afd.078-0 i forbindelse med renovering af baderum, faldstammer og stigstreng
 - e. Oplæg til servicebil til driften (FF + lokalinspektør)
 - f. Godkendelse af dispensation til Kompasset som bygningsejer og som bygherre(tilføjet)
6. Bestyrelsens indstilling til valg af bestyrelse og suppleanter ved repræsentantskabsmødet 2020
7. Eventuelt.

Referat:

Til stede fra bestyrelsen: Chresten Krabbe, Helle Worm, Per Lørup, Connie Frederiksen og Tina Haasum.

Fraværende:

Administrationen: FF Lars Schmidt (referent) og lokalinspektør Morten Pedersen.

- 1. Godkendelse af referat fra mødet den 22.05.20 og 06.06.20 (side 712-718):**
Formanden indledte med at spørge, om der var nogen, der ikke kunne godkende referaterne fra de sidste møder. Referaterne godkendt som præsenteret.
- 2. Godkendelse af dagsorden:**
Dagsorden godkendt med punkt 5.f. tilføjet.
- 3. Siden sidst fra formanden:**
Tiden siden sidste bestyrelsesmøde i maj har fortsat stået i Coronapandemiens tegn.

Dog kortvarigt afbrudt den 6. juni 2020 af en mailvotering vedrørende ekstra bevilling til Troldehøjparken afd. 697-0

Min aktivitet har derfor været meget begrænset udover den løbende telefon- og mail-kommunikation med FF samt afdelingstjek i de afdelinger, som jeg har ansvaret for. Specielt vil jeg dog nævne, at FF og Ego havde en køretur rundt i de kommuner: Allerød, Frederikssund og Hillerød, som vi agerer i. Formålet var eventuelt, at udpege nye mulige byggegrunde, som FF havde 'snuset' sig frem til. Til sidst vil jeg tilføje, at der er 1. spadestik på byggeriet: Kompasset i morgen torsdag den 27. august 2020, kl. 15:00. Alle er velkomne.

Væsentlige uddrag fra formandens dagbog:

Den 25. juni 2020: Opstartsmøde på Huginsvej vedrørende Ved Skoven.

Den 8. juli 2020: Den nævnte køretur med FF vedrørende potentielle byggegrunde.

Den 5. august 2020: Dirigent på ekstraordinært afdelingsmøde i Engsvinget.

4. Siden sidst fra administrationen:

a. Forretningsføreren

Det meste af tiden siden sidste møde er gået med igangsætning af mange af de projekter som blev sat på standby i forbindelse med Coronasituationen.

I forbindelse med budgettet, og "striden" med afd. 800-0 Slangerupgård, har sagen været i høring hos lejerne, efter anmodning fra tilsynet. Der har ikke været nogen kommentarer fra lejerne, hvilket er orienteret til det kommunale tilsyn. Sagen skal behandles politisk, og vi afventer. P.t. har lokalinspektøren sat den meget presserende opgave på standby.

Afd. 697-0: Kapitaltilførsel. Beløbet til kapitaltilførslen kommer ultimo august 2020. Herefter skal sagen varsles. Umiddelbart skal det p.t. vurderes, om ikke kapitaltilførslen skal bruges til kun at dække underskuddet og dermed ikke nedsætte huslejen. FF. vender tilbage til formanden når dette er afklaret.

Afd.233-0: Afd. Møde. Der har været afholdt et ekstraordinært møde om det defekte antenneanlæg. På grundlag af fuld enighed blandt de fremmødte lejere blev antenneanlægget nedlagt. Lars Schmidt afventer en melding omkring etablering af fiberkabel.

Der blev herefter givet en fortrolig orientering om personalesituationen i Lejerbo Frederiksborg.

Visioner 2019 - 2021

Efter en visionsproces som involverede både hovedbestyrelsen og ledergruppen, godkendte hovedbestyrelsen i december 2018 Lejerbos nuværende 6 visioner med 31 tilhørende målsætninger for perioden 2019-2020.

Overskrifterne for visionerne er: Beboerdemokrati; Vækst og udvikling; Byggeri; Bæredygtighed; Effektiv drift og værktøjer samt Den gode arbejdsplads.

Visionerne og målsætningerne kan læses i deres fulde længde her:
<https://www.lejerbo.dk/om-lejerbo/hvem-er-lejerbo,-q-/mission-og-visioner>

Siden visionerne og målsætningerne blev vedtaget, har forskellige tværgående projektgrupper arbejdet med at opnå dem, og status på de 31 målsætninger er pr. 1. august 2020 at:

- 10 målsætninger er opfyldt
- 6 målsætninger, som har karakter af løbende opgaver uden egentlig deadline, er alle igangsat.
- 10 målsætninger er i proces
- 5 målsætninger er endnu ikke igangsat.

Mange målsætninger har karakter af planer eller strategier. Det betyder, at arbejdet ikke er slut, når målsætningen er opfyldt, da det store arbejde med implementeringen på dette tidspunkt stadig er i gang.

Eksempler på opfyldte målsætninger, som der arbejdes med at implementere:

- Medio 2019 skal hovedbestyrelsen have udarbejdet en kommunikation- og informationsplan, så den korrekte strøm af information sikres.
- Hovedbestyrelsen tager ultimo 2019 initiativ til udarbejdelse af funktionsbeskrivelser for alle typer beboerdemokrati, samt vejledninger i godt samarbejde.
- I første halvår 2019 skal der udarbejdes en digitaliseringsstrategi med beboerne og afdelingerne i centrum. Implementering skal påbegyndes umiddelbart efter.

Nogle målsætninger er forsinket i forhold til tidsplanen. Det er der flere årsager til f.eks. manglende ressourcer, skift i ledende stillinger samt Corona-virus.

For at de sidste målsætninger kan blive opnået og alle målsætninger kommer i gang med implementering, har hovedbestyrelsen besluttet at forlænge visionerne til udgangen af 2021.

b. Nyt fra afdelingerne

Punktet er nyt, og vil fremover indgå for at give bestyrelsen indsigt i, hvad driften arbejder med p.t.

Afd.004-0 Møllebakken:	Her afventer vi at helhedsplanen kan sættes i gang. Vi har gang i et projekt på 30 nye P-pladser i baghaven. Vi har lige skiftet P-kontrol til City parkering.
Afd.023-0 Klostervej:	Her afventer vi at helhedsplanen kan sættes i gang. Vi har gang i molokprojekt. Der er gang i rotteprojekt, montering af skydere i kloakkerne. Der er lige skiftet belysning til LED i alle opgange samt kld. gange.

Afd.051-0 Holmetorvet:	Betonprojekt er netop færdiglavet over garager samt piller og brystninger. Projekt-garageporte afventer pris samt maling af pudset flade mod Skelbækken. Nyt Lejerboskilt bliver bestilt. Der er fundet borebiller i trækonstruktionen på Holmetorvet. Der er sat gang i en behandling.
Afd. 058-0 Slangerupsgade:	Vi har skiftet elementer på 3. sal. Der er mangler der er i gang med at blive udbedret. Der er gang i projekt "udskiftning af stammer rundt om legeplads". Vi skal i gang med et projekt omkring vinduer samt isolering under gulve.
Afd.078-0 Fredskovhellet:	Her afventer vi urafstemning på renovering af badeværelser, faldstammer m.m. Vi har gang i projekt "tørrepladser, fornyelse udvendig samt optimering af græsrobotter".
Afd.078-1 Børneinstitution:	Vi har afsluttet dårlig læ-mur, skiftet fuger i murværk. Renset tagene for mos. Mangler svar fra kommunen ang. store træer.
Afd.159-0 Engsvinget:	Der er gang i projekt "legeplads". Afventer bestyrelsen. Nyt låsesystem til kld- og opgangsdøre. Projekt "tag, carporte" er sat i gang samt grillplads.
Afd.233-0 Gadevang:	Der ligger et projekt på optimering af udearealerne. Der er lige blevet skiftet belysning udvendig til LED. Køkkener bliver skiftet ved fraflytning.
Afd.233-1 Alsønderup:	Vi er så småt i gang med at rette flisegang-arealer op i den gamle afdeling. Der ligger et lille projekt på ekstra P-pladser.
Afd. 250-0 Ringbjerget:	Der ligger et projekt på nye varmeanlæg, skift fra gas- til grøn energi-varmepumper. Der er et projekt i gang med faskiner, da de faskiner der er i afdelingen, er udtjente. Der bliver renoveret badeværelser. Der er et lysprojekt i gang som bliver lavet i løbet af sommeren. Malerprojekt som vi mangler pris på. Skraldeøer der skal etableres, her mangler vi også pris.

Afd. 262-0 Højager:	Der er malerprojekt i de sidste grupper. Så skal der sættes gang i projekt udvendige trapper. Alle varmerør i jorden har vi mange skader på, så her skal vi i gang med et udskiftningsprojekt.
Afd.291-0 Centervænget:	Der ligger et projekt om optimering af udearealer. Der er et projekt om briksystem til afdelingen. Der ligger et græsrobotprojekt. Der kommer et projekt vedr. udvidelse af affaldshåndtering: Ekstra molokker.
Afd.383-0 Banevænget:	Her har vi lige afsluttet faskineprojekt samt genveks-ventilationsprojekt. Vi har sat gang i maling af hoveddøre samt alt udvendigt træværk. Der ligger et projekt på at få udskiftet de sidste stålplader på skurenes tage til antikondensplader.
Afd.410-0 Sophienborg Park:	Her har vi afsluttet P-pladser og fået lagt armeringssten samt streget op. Der ligger et projekt på at få skiftet hvide metalplader under reposerne op til 1.-salslejlighederne samt rådne brædder. Indvendigt er vi begyndt at lægge vinylplank i lejemålene, da gulvene ikke kan slibes mere.
Afd.460-0 Frødalen:	Der er blevet skiftet belysning i alle opgange til LED. Vi er i gang med at skifte fodhegn ud til laurbærbuske. Der er blevet etableret molokker i afdelingen.
Afd.697-0 Elver Alle:	Vi skal have skiftet alle dilatationsfugerne i murværket. Samtlige træterrasser skal afrensnes. Så er der gang i maling af vindskeder.
Afd.800-0 Slangstrupgård:	Her afventer vi projekt "udskiftning af Vagaflex-inddækninger" som er utætte ved kviste mm.
Afd.814-0 Følstrup:	Vi har lige afsluttet ventilationssag i tagkonstruktion. Afventer gulvsag, Regnbuen. Græsrobotter er sat op. Nye modeller er knækstyret, så de kan køre på skråningerne.

Afd.817-0 Kirsebær Allé:	Der ligger et projekt på at få malet hele afdelingen udvendig. Græsrobot er monteret. Broen til søen er fjernet halvt, da der var råd i. Så ligger der et planteprojekt op mod de nye bygninger på den anden side af vejen.
Afd.895-0 Skovhuset:	Vi har kørt et ventilationsprojekt. Skulle være OK nu. Vi er i gang med et lysprojekt. Der ligger et molokprojekt på tegnebordet.
Afd.907-0 Lanternen:	Her afventer vi syn- og skønssag samt udfaldet af den nye afdeling, Kompasset.
Afd.997-0 Vingen:	Vingen har vi lige rettet op rent vedligeholdelsesmæssigt udvendigt. Der er plantet laurbær samt Mobilane på skrænterne. Der er blevet etableret molokker.

c Udlejning:

Allerød kommune har ytret ønske om at få en række boliger som faste boliger og ommærkede til ældreboliger. Bestyrelsen er indstillet på dette, såfremt Allerød kommune vil godkende at den procentvise anvisning kommer til at følge Hillerød-modellen.

FF vil tage sagen op med udlejningen, og bede udlejningschefen om at tage dialogen med Allerød kommune.

d. Nybyggeri/ Renovering:

Afd. 1233-0, Ved Skoven:

Efter gentagne møder med bygherre, rådgiver og entreprenør kom vi endelig frem til et projekt, som vi mente ville kunne opnå godkendelse hos kommunen.

Vi har efter bedste evne opfyldt kommunens "spiseseddel" der indeholder punkter, som kommunen har sat som et krav for hvad projektet bør indeholde.

Allerød Kommune har nu godkendt projektet.

Afd. 1241-0, Kompasset:

Der er indgået AOSF vedr. byggeri af 72 ungdomsboliger og 30 billige boliger på Campus-grunden i Hillerød. Skema A er godkendt dec. 2017 med en samlet anskaffelsessum på kr. 122.850.000

Byggegrunden har desværre vist sig at være forurennet i en sådan grad, at der skal udføres en §8-sag som betyder, at der skal foretages en oprensning af forureningen i

tæt samarbejde med kommunens miljømyndigheder. Det har udfordret økonomien i sagen og skema B behandlingen i kommunen.

Skema B blev godkendt d. 25. september 2019 med en samlet anskaffelsessum på kr. 128.047.000.

BM Byggeindustri, som er totalentreprenør på opgaven, fremlagde hovedprojekt og økonomi for projektændringer for bygherre i januar måned 2020, og primo februar var økonomi og projektindhold på plads. Der er indkaldt til møde d. 17. marts.2020 med henblik på at opnå bygherres endelige godkendelse af projektet.

Primo marts måned 2020 modtog vi desværre en meddelelse om, at BM Byggeindustri var gået konkurs. Efter en usikker periode, hvor der blev forhandlet med konkursboet og et nyopstået BM Byggeindustri, lykkedes det endelig at komme på plads med en 3-parts aftale, hvor det nye BM Byggeindustri overtager kontrakten på opgaven, uden at der ændres på økonomi eller projektindhold. Eneste ændring for projektet er afleveringsterminen, som blev forskudt svarende til konkursperioden.

Vi ser nu frem mod en byggestart efter sommerferien, idet bygherreudvalget netop har inviteret til 1. spadestik sammen med borgmesteren d. 27. august 2020 kl. 15.00.

Det er vores forventning, at byggeriet nu forløber planmæssigt frem til afleveringen d. 1. november.2021 og indflytning af beboerne d. 1. december.2021.

Renoveringer:

Afd. 004-0, Møllebakken

Renovering af området er registeret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen skal have opnået skema A i løbet af år 2020.

LBF har givet midlertidigt støttetilsagn.

Sagen skal behandles med byggeudvalget, og det endelige projekt færdiggøres fra Lejerbos side sidst i september måned eller i starten af oktober, for at kunne opnå godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

Der er en rådgiverkontrakt fra 2014. Rådgiveren er indkaldt til et møde for at opnå fælles forståelse for kontrakt og de ny ABR 18-regler.

Lejerbo Byg er i færd med en drøftelse med byggeudvalget, og arbejder videre på sagen.

Afd. 023-0, Klostergården

Renovering af området er registreret i Landsbyggefonden i marts 2015.

Besigtigelse af området med Landsbyggefonden har fundet sted i april 2017.

Sagen skal have opnået godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

LBF har skrevet midlertidigt støttetilsagn.

Sagen skal behandles med byggeudvalget og det endelige projekt færdiggøres fra Lejerbos side sidst i september måned eller i starten af oktober, for at kunne opnå godkendelse af skema A i løbet af år 2020.

Der er en rådgiverkontrakt fra 2014. Rådgiveren er indkaldt til møde for at opnå fælles forståelse for kontrakt og de ny ABR 18-regler.

Lejerbo Byg er i færd med en drøftelse med byggeudvalget, og arbejder videre på sagen.

Afd. 895-0 og 895-1 – Skovhuset - Jesper Hvidkjær Pedersen

Sagen omhandler 104 almene ældreboliger og serviceareal. Der er afholdt 5-årsgennemgang den 24. maj 2018. Udbedringsarbejderne er afsluttet bortset fra indeklimaproblematikkerne.

Indeklimaproblematikker:

Der er konstateret overophedning og indeklimaproblemer i bygningen. Arbejdstilsynet er involveret i forbindelse med servicearealerne, som omhandler plejecentrets personale. Der er søgt, og vi har fået retshjælp fra forsikringen.

- Advokat i sagen: Pind & Partnere, Mark Ruberg-Wurms.
- Ingeniørrådgiver i syn- & skønssagen: AI, Peder Jappe.
- Sagen er udført i totalentreprise af NCC. Der er tidligere indgået et forlig mellem NCC og Lejerbo.
- CTS-entreprisen er indkøbt direkte hos Caverion af Lejerbo selv.

Forløb:

12.02.2018: Skønstema fremsendt. 16.05.2018: Skønnsforretning afholdt. 16.05.2018: Referat af skønsmøde modtaget fra skønsmænd. 16.05.2018-30.08.2018: Sagen gransket og yderligere dokumentation fremskaffet iht. skønsmændens uddybende spørgsmål. Uddybet redegørelse fremsendt den 30.08.2018.

25.01.2019: Foreløbig skønsvurdering modtaget. Den sammenfattende konklusion er, at der foreligger mangler ved byggeriet. Især vedrørende AT-problematikken anses ventilationen for uegnet.

I 2019 blev der brugt mange måneder og en del udbedringsarbejder på at nå frem til, at kunne indregulere ventilationsanlægget.

AT (Arbejdstilsynet) har givet påbud og foretaget en realmåling af temperaturer i sommeren 2019, der viste alt for høje varmegrader. Desværre var målingerne påvirket af at alle vinduer var lukkede, og der var skruet op for varmen.

Lejerbos rådgiver, AI, har beregnet at byggeriet teoretisk ikke overopheder, såfremt vinduer oplukkes og der monteres solafskærmning. Plejehjemslederen kan IKKE pålægge ansætte at oplukke/lukke vinduer, så der arbejdes på en mekanisk løsning. Desværre kan der IKKE monteres en standardløsning.

Kommunen har indkaldt til månedsopfølgingsmøder i sagen. Og advokat har måtte

udarbejde et notat for at afklare, hvorfor de nuværende AT regler er skrapere end de daværende BR- og AT-anvisninger.

Forretningsfører kører sagen, herunder økonomien.

Afd. 907-0, Lanternen – Voldgiftssag byggeskader

Den 6 år gamle bygning, Lanternen, har markante problemer som er beskrevet i den 45 sider lange 5-års rapport fra Byggeskadefonden.

Forholdene omhandler hovedsageligt:

- Vandindtrængning i tag og facader
- Røggennemtrængning i etagedæk

Voldgiftssag

Der er ved 5 års eftersynet indledt en voldgiftssag på disse forhold med Advokat Pind og Partner. Skønstemaet er på 17 mio. inkl. moms. Der er udgifter til advokat og rådgiver. Sagen er afvist af retshjælpsforsikringen. Der har været skønsmøde samt destruktive undersøgelser på adressen i februar 2020. Skønrapporten er fremsendt i juni og granskes pt. af vore rådgivere.

Finansiering og økonomi

Byggeskadefonden har afvist skaderne, da de omfatter brandforhold som ikke dækkes af BSF, samt manglende reaktion på opståede skader. Forretningsfører har orienteret driftsdirektør i Lejerbo om sagen, og at den køres som en forbedringssag der mellemfinansieres på et PSP-element. Når voldgiftssagen er afsluttet, gøres udbedringsarbejder mv. op, og der bør startes en ansøgning til Landsbyggefonden.

5. Punkter til godkendelse:

- a. De nyreviderede vedtægter
Bestyrelsen godkendte oplægget.
- b. Bestyrelsens forslag til § 5 stk.6: Kompetence til bestyrelsen
Forslaget blev gennemgået af forretningsføreren og efterfølgende godkendt af bestyrelsen.
- c. Trækningsret på kr. 3.000.000 til afd.078-0 Fredskovhellet
Bestyrelsen godkendte trækningsret til afdelingen.
- d. Godkendelse af huslejestigning i afd.078-0 i forbindelse med renovering af baderum, faldstammer og stigstreng.
Huslejekonsekvens på 3,39 % blev godkendt af bestyrelsen.
- e. Oplæg til servicebil til driften (FF + lokalinspektør)
Lokalinspektør Morten Pedersen gennemgik oplægget. Der blev besvaret enkelte spørgsmål, hvorefter bestyrelsen besluttede at der leases en servicebil yderligere.
- f. Godkendelse af dispensation til Kompasset som bygningsejer og som bygherre.
Bestyrelsen godkendte begge dele.

6. Bestyrelsens indstilling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til repræsentantskabsmødet 2020

Chresten og Per villige til genvalg. Der er ikke nogen suppleanter. Bestyrelsen havde en dialog omkring eventuelle suppleanter.

7. Eventuelt:

Tina foreslog, at man spurgte repræsentanterne om, hvad de gerne vil høre om til repræsentantskabsmødet.

Ellers intet taget til referat.

To-do-liste:

- Mundbind + handsker til rep.-mødet.
- Kan der laves en officiel mailadresse til Lejerbo Frederiksborg.
- Forslag fra Allerød kommune omkring udlejning sendes som note til organisationsbestyrelsen.
- Kopi af syns- og skønsrapport sendes til Tina Haasum

Referent
Lars Schmidt

Godkendt af formanden den 319 2020


Chresten Krabbe