

**Referat af bestyrelsesmøde i Lejerbo Frederiksborg den 13. oktober 2016.**  
**Mødet blev afholdt på Lejerbo's kontor Huginsvej 1 B.**

Tilstede:

Bruno Vilborg	Formand
Julie Stocklund	Næstformand
Per Lørup	
Connie Frederiksen	
Chresten Krabbe	

Fra administrationen:

Steffen Boel Jørgensen	Forretningsfører (referat)
Lars Schmidt	Områdeleder
Per Rosbjørn Jensen	Projektleder

Dagsorden:

**1) Protokol**

**2) Meddelelser:**

a) FM

b) FF

c) Områdeleder

**3) Lånoptagelse**

**4) Byggeri (Byggeskade)**

AFD 817-0 Kirsebær Allé, status v/LS

**5) Nybyggeri**

a) AFD 997-0/1 Botilbud Vinge, status v/PRJ

b) AFD 1233-0 Ved Skoven, status v/ PRJ

c) Muligt byggeri i Campusområdet v/BV/PRJ

**6) Renovering:**

a) AFD 058-0 Slangstrupsgade, status v/PRJ

b) AFD 291-0 Centervænget, status efter brand samt indstilling til delvis fornyelse af armatur (ikke brandberørte blokke) v/LS

**7) AFD uden bestyrelse:**

a) AFD 078-1 Institution v/BV

b) AFD 233-0 Gadevang v/BV

c) AFD 697-0 Elver Allé v/BV

d) AFD 814-0/1 Følstrup.

e) AFD 895-0/1 Skovhuset v/BV og LS

**8) Sammenlægning med Lejerbo Slangstrup, status v/SBJ**

**9) Alment Indkøb, som jf. referat af 8. oktober 2015 side 566 skulle behandles i dag**

Status v/LS

**10) Vedligeholdelse af facader, AFD 460-0 Frødalen**

**11) Konstituering v/BV**

**12) Næste bestyrelsesmøde**

**13) Eventuelt**

Formanden gav indledningsvist en orientering om sin helbredsmæssige situation. Indtil nu går det fint med behandlingen. Vil være "ude af drift" i ca. 10 dage først i det nye år.

**1) Protokol**

Intet til referat

**2) Meddelelser:**

**a) Formanden**

Den 18. maj 2016 var der en orientering om flygtningeboliger i den tidligere Klub Guldminen på Baunevej 4 i Alsønderup, som er (bag)nabo til vor afdeling på stedet. Som bestyrelsens repræsentant deltog Chresten Krabbe ligesom afdelingsbestyrelsen fra AFD 233-1 var repræsenteret. Mødet skulle holdes på adressen, men måtte flyttes pga. de mange borgere, som ønskede at deltage i mødet. Der var desuden protester over, at der ikke var udsendt indbydelse til omkringboende beboere.

Den 19. maj 2016 var der møde i "Samarbejdsudvalget for de almene boligorganisationer i Hillerød og Hillerød Kommune" Lejerbo Frederiksborg var repræsenteret ved driftschef Preben Boe Hansen. Referat fra mødet udsendt den 12. juli 2016. Giver ikke anledning til bemærkninger.

Den 26. maj 2016 var der her på kontoret en gennemgang af tilbudsmaterialet vedr. AFD 1233-0 Ved Skoven på 115 boliger foretaget af projektleder Per Rosbjørn Jensen og arkitekt fra White på sagen, fra bestyrelsen deltog formanden og Chresten Krabbe, der var bemærkninger fra formanden ang. manglende udhæng over indgangsparti til den enkelte bolig, som der ville blive set på. Vi vandt som bekendt sagen herom senere.

Den 29. juni 2016 var administrerende direktør Palle Adamsen på besøg, idet han gerne ville se Skovhuset, som der nu var talt så meget om. I besøget deltog Steffen Boel Jørgensen, Lars Schmidt, Per Rosbjørn Jensen og formanden. Palle Adamsen var meget glad for det han så, vi havde trods vanskeligheder i opførelsen fået et godt hus, Steffen Boel Jørgensen tilføjede, at uden Per Rosbjørn Jensens tålmodighed med de til tider uforskammede repræsentanter for NCC, var det ikke gået godt, det skal han have ros for. Efter gennemgangen indtog selskabet en let frokost, hvor andre emner blev drøftet. Et på alle måder godt møde.

Den 30. juni 2016 holdt borgmester Jørgen Johansen Allerød Kommune pressemøde på Allerød Rådhus for at præsentere vinderprojektet ved Teglværksgrunden. Det blev som allerede oplyst Lejerbo Frederiksborg. Borgmesteren var begejstret over projektet, og han sendte mange roser til os. Fra Lejerbo Frederiksborg deltog forretningsfører Steffen Boel Jørgensen, projektleder Per Rosbjørn Jensen og næstformand Julie Stocklund.

Den 13. juli 2016 var der et frokostmøde mellem Charlotte Kock (bestyreren af Skovhuset), Lars Schmidt og formanden, hvor vi drøftede forskellige forhold, som stadig var udestående ved Skovhuset.

Den 11. august 2016 blev der afholdt en Workshops om Alment Indkøb i Roskilde, fra bestyrelsen deltog Chresten Krabbe. Emnet er i øvrigt på dagsordenen.

Den 18. august 2016 havde bestyrelsen et ekstraordinært bestyrelsesmøde, som ses af dagsordenens punkt 9.

Den 19. august 2016 var der her på kontoret et møde mellem Lars Schmidt, Per Rosbjørn Jensen og formanden, hvor vi drøftede de forhold, som var nævnt på mødet den 13. juli og som kunne udbedres/opfyldes indenfor budgettet. Samt en medarbejder fra byggeafdelingen, som orienterede om sondering ved Campusområdet. Omtalt i referatet fra SU mødet mellem boligorganisationerne og kommunen den 19. maj 2016.

Hovedbestyrelsen foretager hvert år en besigtigelse et eller andet sted i landet, for at se, hvad medlemmerne havde af byggerier, som var af almen interesse for Hovedbestyrelsen i år den 30. august 2016. Som følge af Palle Adamsens besøg den 29. juni og hans begejstring for Skovhuset skulle besøget bl.a. gå til Hillerød, hvor man også gerne vil se Frødalen og Lanternen, der var ca. 1½ time til rådighed inden Hovedbestyrelsen skulle videre til Frederiksværk og Holbæk. Altså ikke den store fordybelse.

Den 29. september 2016 blev der afholdt det årlige Styringsdialogmøde på Rådhuset, i mødet deltog her fra formanden, bestyrelsesmedlem Chresten Krabbe og forretningsfører Steffen Boel Jørgensen, fra kommunen juridisk konsulent Monica Nordahl, der udsendes referat fra mødet, men der blev blandt andet drøftet: Affaldssortering, nedsivning, inklusionsboliger, nybyggeri (Campus grunden), hvor vi blev spurgt, om vi var interesseret i at bygge små flygtningeboliger og ungdomsboliger uden forretninger, vi svarede bekræftende, så der kommer måske noget fra kommunen.

Sluttelig blev Gitte Rugaard 60 år den 27. august 2016, en vingave fra bestyrelsen.

## **b) Forretningsføreren**

Direktør Ulrik Steen Jensen er fratrukket.

Øvrige tages under nedenstående punkter.

### c) Områdeleder

**AFD 460-0 Frødalen:** Boligkommissionssag er afsluttet. Sagen er afsluttet med, at Lejerbo udbedrede gulvet og fik fjernet den lokalt centrerede fugt. Lejer har efterfølgende henvendt sig til kommunen og Lejerbo med krav om en anden bolig, hvilket er afvist af Lejerbo og af kommunen.

Efterfølgende er det desværre konstateret, at det lagte gulv ikke er korrekt udført, hvorfor tømmer omlægges for egen regning.

**AFD 250-0 Lyng:** Lejemål, hvor lejer skulle have monteret nyt badeværelse i forbindelse med de midler, som organisationen har stillet til rådighed. Her blev der konstateret større fugtskade. Lejer har været ude af boligen i 47 dage og er tilbage i boligen. Vi har refunderet husleje, godtgjort nogle kilometer penge og lidt "gener". Lejer er ikke tilfreds og sagen forventes at køre videre via lejers advokat.

**AFD 907-0 Lanternen:** Fugt på facade i udvendige trappeopgange: Vi har overfor Zeso arkitekter og entreprenøren reklameret over fugtproblemer på facaden. Det er tillige påtalt ved 1 års gennemgangen, men der er endnu ingen løsningsforslag.

**SMS system:** Afdelingerne i Lejerbo Frederiksborg har været tilknyttet en forsøgsordning med sms system i stedet for varslinger, beboerorientering og beskeder i folks postkasse.

**Økonomi:** Der er ikke betalt for etablering. Pris pr. sms 0,20 kr. Etableringsprisen for hele landet i oplægget er beskedent, men administrationen anmoder om permanent at få organisationen tilsluttet systemet. Som bestyrelsen tilsluttede sig.

Besparelsen på tiden i driften er stor. Det koster på kontoret 1,50 kr. pr. trykt ark papir - hertil så arbejdstid for at en funktionær får det i postkassen og dertil kørepenge.

**Effektivisering:** Regeringen er kommet med et udspil til effektivisering i den almene sektor, hvor der samlet skal ske effektivisering for 1,5 mia. frem til 2020. Beregningsgrundlaget for effektivisering er tallene for 2014.

Beregningerne er baseret på konto 109, 110, 111, 112-1, 114, 115, 117-1.

Administrationen har igangsat en proces, hvor vi rent principielt har meddelt, at vi ikke vil gå ud og lave en prikkerunde (nedskære konto 114), meddelt på et funktionærseminar, men samtidigt opfordret dem til at indgå i en dialog og komme med forslag til hvordan vi kan igangsætte disse effektiviseringer. Er blevet modtaget positivt.

Der tænkes bl.a. udarbejdet et forslag, hvor store græsarealer evt. slås af græsrobotter og man så i den frigjorte tid så arbejder med selv at løse konto 115 opgaver. Der er også stort potentiale i kørsel. De 2 lokalinspektører vil gerne arbejde med at lave grønt teams på tværs af de 2 inspektør områder og samtidigt lave et lille teknikerteam, der skal servicere alle afdelinger.

Administrationen vil gerne arbejde med et mere konkret forslag frem mod mødet i marts 2017 eller maj 2017.

Bestyrelsen ser positivt på oplægget, og ser frem til det videre arbejde.

Der er kommet en række nye lovregler on antenner/TV-pakker. Der kan efter 2018 ikke forlanges, at man er med i en TV-pakke. Det giver en del administrativt arbejde.

### 3) Lånoptagelse

AFD 291-0 Centervænget: Renovering af afdelingernes indgangspartier: Lån kr. 798.000 til renovering af facaden. Arbejdet finansieres over 30 år husleje kr. 11,04 pr. m 2 årligt.

Godkendt

Arbejdet forventes igangsat snarest.

### 4) Byggeri (Byggeskade)

AFD 817-0 Kirsebær Allé, status v/LS

Hele renoveringen kører (kun) 4 uger efter tidsplanen – har været meget presset. Der har været udført dårligt arbejde i de første 2 lejligheder, der blev renoveret, dette er dog indhentet.

Grundet de forskellige behov på inventar hos den enkelte, har man forsøgt at tilpasse det inden for rammerne af projektet.

Forventet aflevering af hele projektet er den 9. december.

Asfalt arbejderne er ved at være afsluttet og terræn reguleringen ligeså.

Økonomien forventes stadigvæk at holde sig inden for rammerne af de bevilgede beløb. Det vil sige at de 2 boliger, hvor man er vendt tilbage, er det entreprenøren, der står for omkostningerne.

### 5) Nybyggeri

a) AFD 997-0/1 Botilbud Vinge, status v/PRJ

Per Rosbjørn Jensen viste en række PP-slides om den langstrakte sag, men der er nu lavet kontrakt med totalentreprenøren. Første spadestik ca. medio november 2017. Indflytning 2. uge oktober 2018.

b) AFD 1233-0 Ved Skoven, status v/ PRJ

Er endnu ikke så langt fremme, men vi glæder os over at have vundet sagen. Lokalplanarbejdet skrider fint fremad.

c) Muligt byggeri i Campusområdet v/BV/PRJ

Kommunen har i dag tilkendegivet, at man gerne vil bygge med Lejerbo (Lommelygten) – 40 små boliger i alt, heraf 20 til midlertidig husning af flygtninge.

## 6) Renovering:

a) AFD 058-0 Slangerupsgade, status v/SBJ og PRJ

Efter styringsdialogmødet, hvor kommunen forhørte sig om beløbet i årsregnskabet kr. 2.700.000 og hvordan det blev finansieret. Forvaltningskontoret er gået i gang med et notat til direktionen idet direktør Ulrik Steen Jensen (som tidligere har fået sagen forelagt) ikke længere er der til at få løst sagen. Vi forventer et løsningsforslag til mødet i december.

b) AFD 291-0 Centervænget, status efter brand v/LS

12. oktober 2016 har der været afholdt møde mellem Nordflex, Købstæderne og Lejerbo omkring, diverse forhold.

1) Nyt nøglesystem.

2) Udskiftning af radiatorer i stue og 1`ste sal anslået 70.000 kr.

2 rørføringer i opgang 31 og 33. ca. 100.000 (afskrives i afdelingen sparet vedligeholdelse)

3) Hårde hvidevarer.

4) Betaling af diverse ekstra arbejder.

De arbejder, hvor forsikringen ikke vil dække fuldt, er arbejder, som bliver betragtet som forbedring i forhold til det bestående.

Som eksempel kan det nævnes, at i de 12 boliger, hvor der ikke er skiftet køkken, men hvor der nu kommer nyt køkken op, vil forsikringen betale for 1 lampe og ikke de 4 som er sat under skabene. Afdelingen hænger i den forbindelse på en regning for  $12 \times 3000 = 36.000 \times 0,25 = 9.000$ .

Fjernvarmerør i kælderen i blokken og bøjlerummet har ikke været isoleret siden branden, da isoleringen var beskadiget af vand. Her forventes et forholdsvis stort merforbrug på varmen. Administrationen skal efterfølgende forhandle med forsikringen om det merforbrug, som vi kan påvise ud fra de sidste 2-3 års forbrugsregnskaber.

Behandles igen på december mødet, hvor der forventes et bedre overblik (formanden får et notat inden).

**7) AFD uden bestyrelse:**

a) AFD 078-1 Institution v/BV

Intet til referat

b) AFD 233-0 Gadevang v/BV

Afdelingstjek den 15. september

c) AFD 697-0 Elver Allé v/BV

Afdelingstjek den 15. september 2016

Der har været problemer med vand indtrængen ved de øverste terrasser, men problemerne kan løses umiddelbart (byggesjusk).

d) AFD 814-0/1 Følstrup.

Afdelingstjek den 23. september 2016

Køb af "Slottet" :

Videre er der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen, arbejdet er ikke udført efter tegningerne. Skadens omfang undersøges, inden der sket anmeldelse til BSF, status v/LS

Der er forhandling med Hillerød kommune om køb af slottet, som en bygning og administrationsbygningen som nr.2 bygning, man vil købe.

Begge bygninger vil have separate afdelings nr. Der er udarbejdet et oplæg til driftsbudgetter for begge muligheder, men hvor vi fastholder diverse "skavanker", som enten skal fradrages i købesummen, og udføres snarest, eller der skal ske en finansiering via vedligeholdelsesplanen over 10 år.

Der forventes afholdt møde med Hillerød kommune snarest.

I forbindelse med de konstaterede problemer med tagkonstruktionen har der også været en del klager fra personalet om dårligt indeklima, hovedsaglig i bygning B. I den anledning har der været foretaget en gennemgang af uvildig rådgiver, og der er udtaget prøver til undersøgelse, resultatet er endnu ikke fremkommet fra Teknologisk institut. Når resultatet foreligger, vil der komme forslag fra rådgiver, det kan dog oplyses, at der har været en dårlig lugt af kloak i bygningen, men der har ikke været nogen fejl eller tegn på skimmel i krybekælderen eller i betondækket.

Vi afventer resultatet.

I forbindelse med tagkonstruktionen, er det konstateret, at der er monteret vindtæt pap i samtlige udhæng på bygningerne, og ikke som foreskrevet udført med ventilation i udhænget.

Det resulterer i op fugtning af tagrummet, med efterfølgende stor risiko for skimmel i konstruktionen, det er foreløbig konstateret i bygning A, men der afventes resultat af udtagne prøver i den øvrige del af bebyggelsen, inden man kan klarlægge omfanget.

e) AFD 895-0/1 Skovhuset v/BV og LS

Afdelingstjek den 28. september 2016

Redegørelsen vedr. forligsaftalen mellem Lejerbo og NCC er modtaget. Bestyrelsen orienteret ved brev den 30. maj 2016

Der har været holdt møde med Hillerød kommune omkring finansiering af de resterende ønskede arbejder. Kommunen ved Monica Nordahl var af den klare overbevisning, at arbejderne skal klares ved separate projekter, der skal forelægges et afdelingsmøde.

Administrationen vil inden jul klargøre projektets omfang og budgettere det nærmere. Derefter skal vi sørge for afholdes af de nødvendige besluttende møder i den forbindelse.

Der er problemer med varmen på 2. og 3. sal, der bliver for varmt i sommerperioden og det kan ikke bare fjernes, man er pt. ved at finde en løsning, samt undersøge om der er beregninger, der er forkerte.

Man har tillige problemer med at holde temperaturen på det varme vand i de yderste områder, entreprenørens rådgiver har gennemgået anlægget og fundet fejl, men der er tvivl om, det kan løse problemet. Der arbejdes forsat på problematikken.

### **8) Sammenlægning med Lejerbo Slangerup, status v/SBJ**

Der afventes pt. udmelding fra Landsbyggefonden vedr. Banevænget, forventes snarest.

### **9) Alment Indkøb**, som jf. referat af 8. oktober 2015 side 566 skulle behandles i dag Status v/LS

Status på den nuværende ordning: De fag, hvor der er lavet aftale om hushåndværkere - tømrer, elektrikere og VVS fungerer godt. Principielt er der på de andre fag ingen videre omsætning og brugen af håndværkere i Almen Indkøb for disse diskuteres fra gang til gang med administrationen.

Den nye ordning her - har vi ingen tilbagemeldinger på, men vi bør vurdere den nærmere i bestyrelsens regi, når vi får et oplæg.

Det tiltrædes, at der om nødvendigt laves miniudbud uden om Almen Indkøb.



## 10) Vedligeholdelse af facader, AFD 460-0 Frødalen

Sagen er på dagsordenen efter anmodning fra administrationen, idet afdelingsbestyrelsen i AFD 410-0 Frødalen ikke mener, at der skal ske vedligeholdelse af afdelingens facader, modsat administrationen, der mener facaderne skal vedligeholdes.

Jf. vedtægternes § 12 er organisationen ansvarlig for, at der foretages nødvendig vedligeholdelse, derfor er sagen på dagsordenen.

Organisationsbestyrelsesmedlem Chresten Krabbe er afdelingsformand i Frødalen, og han fik lejlighed til, at fremføre afdelingsbestyrelsens begrundelse for, at der ikke skal ske vedligeholdelse af facader. Chresten Krabbe mener, at det i længden ikke kan betale sig at vedligeholde, bedre at udskifte efter den nedsatte levetid. Chresten Krabbe synes ikke mindst, at det mere uensartede udseende ved ikke vedligeholdte facader er pænere.

Administrationens indstilling:

1. Vedligeholdsplanen, der indeholder facaderne, er vedtaget på afdelingsmøde og kan derfor ikke fraviges af afdelingsbestyrelsen. Dette er uformelt bekræftet af tilsynet.
2. Fra administrationen modtog drift-og vedligeholdelsesmateriale fra rådgiveren, har driftschefen sørget for at beløbet har været indlagt i afdelingens vedligeholdelsesplan.
3. Når man læser den rapport, der er kommet fra ”center fra bygningsbevaring”, kopi udleveret til bestyrelsen, så ser vi side 3 som vigtig. Der skal vedligeholdes for at træet ikke nedbrydes. Dyrt at skifte enkelte flækkede brædder i facaden, da de sidder sammen i fer og not.
4. Med hensyn til drifts-og vedligeholdelsesmaterialet er det sådan, at LBF står bag renoveringen og har ydet et anseligt beløb i tilskud og ikke mindst anbefaler(forlanger) vedligeholdelse.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og traf en afgørelse. Under denne drøftelse og beslutningsfase forlod Chresten Krabbe lokalet.

Bestyrelsen (minus Chresten Krabbe) var enig om, at vedligeholdelsen skal gennemføres. Både af hensyn til levetiden, men også fordi afdelingen vurderes at ville fremtræde væsentligt mindre attraktiv uden vedligeholdelse.

Afdelingen kan forelægge sagen for tilsynet i kommunen.

## 11) Konstituering v/BV

Konstituering, bestyrelsen beslutter herved gældende fra mødets slutning som følge af Julie Stocklund´s ønske at fratræde som næstformand følgende:

Som ny næstformand Chresten Krabbe.

Formand og næstformand oppebærer fri telefon og bredbånd. Organisationen leverer i fornødent omfang PC og printer.

Til næstformanden henlægges, med mindre andet er bestemt, tilsynet med afdelinger, som ikke har bestyrelse, herunder budgetlægning.

Tillige indtræder Chresten Krabbe i stedet for Julie Stocklund som landsrepræsentantskabsmedlem.


**12) Næste bestyrelsesmøde** (8. december 2016 er berammet) regnskabsbestyrelsesmøde i marts 2017, samt fastsættelse af repræsentantskabsmøde i marts 2018. Det blev besluttet, at afholde regnskabsbestyrelsesmøde d. 2. marts 2017, samt at afholde repræsentantskabsmøde d. 22. marts 2018.

### 13) Eventuelt

LBF besigtigelse på Elver Alle 26. oktober 2016.  
Afdelingsbestyrelsen i Alsønderup er ophørt.

Herefter sluttede mødet.

Godkendt af formanden den 27 / 10 2016

  
\_\_\_\_\_  
Bruno Vilborg