

**Møde tirsdag 9. december 2025 kl. 17.00, Huginsvej 1, 3400 Hillerød**

**Dagsorden:**

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Nyt fra formanden.
- 3) Nyt fra HB
- 4) Nyt fra administrationen.
  - a) Organisering af driften v/ Lars Hansen DC og Morten Pedersen LI.
  - b) Status budget og regnskaber.
  - c) Grundejerforeningen Centervænget – muligt salg af areal til grundejerforeningen.
  - d) Plan for afdelingsmøderne.
  - e) Byggeafdelingen:
    - Lanternen
    - Møllebakken
    - Ved Skoven-byggeskade.
- 5) Nyt fra afdelingerne.
- 6) Godkendelser
  - a) Frasalg af areal ved Frødalen
  - b) Evt. salg af areal ved Centervænget
- 7) Eventuelt

**Deltagere:**

**Organisationsbestyrelsen:**

Organisationsbestyrelsesformand Connie Frederiksen; Næstformand Kirsten Gerd Lindekilde; bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Bernhard Sørensen, Per Lørup og Lillian F. Meyer.

**Suppleanter:**

Christina M. Madsen, Helle Worm og Kristine Roving.

**Afbud:**

Karl Erik Rasmussen

**Fra administrationen:**

Forretningsfører Lars Schmidt. (ref.).  
Driftschef Lars Michael Hansen  
Lokalinspektør Morten Pedersen

**1) Godkendelse af dagsorden.**

Godkendt med flytning af evt. salg af areal ved Centervænget.

**2) Nyt fra formanden.**

Sidste møde i år. Hvis jeg kort skal gøre status over året, må det være, at det har været et travlt år med:

- Helhedsplanen på Klostervej, som er afsluttet.
- Renoveringen på Møllebakken, som burde være begyndt, men som lader vente på sig.
- Byggeskaden ude i afdeling 1233-0 Ved skoven.
- Byggeskadesagen på Lanternen kører i skrivende stund efter planen.
- Lejerbo byg har hængt lidt i bremsen. Lene Gertsen har efter vores mening stadig alt for meget om ørene.

**Den 22/10-2025** havde vi fællesmøde for bestyrelserne og det gik, som vi havde håbet på. Vores budgetstrategi blev godt modtaget.

Vores input om beredskabsplan havde vi jo lidt snak om og der var en enkelt afdeling, der var opmærksom på de svage beboere i deres afdeling. Om ikke andet har vi sået et frø i de andre afdelinger.

Vi fik også en snak om genbrug – lige der kunne vi måske gøre os lidt mere umage. Vi må se, hvad tiden bringer.

### **29/10-2025 Styringsdialogmøde med Frederikssund kommune.**

De er jo obs på vores afdelinger i Slangerup. Banevænget har for lidt opsparede henlæggelser. Slangerupgård har både meget lave årlige og opsparede henlæggelser. Vi oplyste for begge afdelinger, at vi har fokus på henlæggelserne og de vil blive hævet løbende. Vi gjorde kommunen opmærksom på vores budgetstrategi for de næste fem år.

### **28/11-2025 Styringsdialogmøde med Hillerød kommune**

Mødet startede med præsentation af den nye boligsocialmedarbejder (**mangler fra kommunen**). Der skulle være sendt en præsentation ud til os, men da vi ikke har modtaget denne, ønskede vi, at den blev sendt ud til lokalafdelingerne.

Vi kunne oplyse, at efter den nye ydelsesreform, som trådte i kraft den 1/7-2025 ikke har oplevet en stigning i huslejerestancer, der har dog været en stigning i de interne flytninger.

Snakken faldt også på de afdelinger med særlig udfordringer. Det var igen Møllebakken som stadig venter på svar fra landsbyggefonden.

På Kirsebærallé kunne vi fortælle om vores forslag til opdatering af afdelingen.

Engsvinget er stadig rødt på grund af høje driftsudgifter. Vi oplyste også her om vores budgetstrategi for de næste 5 år.

Inden mødet sluttede, aftalte vi, at der indkaldes til et nyt møde i det nye år angående en ny Udlejningsaftale.

### **3) Nyt fra HB.**

#### **Alment Støtteudvalg**

Hos det almene støtteudvalg kan boligafdelinger og organisationer søge tilskud til særlige projekter og tiltag. Hvis der søges under 10.000 kr., kræves der ikke selvfinansiering. Det gør der, hvis der søges over 10.000 kr.

Der kan uddeles støtte til:

1. Initiativer, der øger biodiversiteten, støtter energi- og klimatiltag, alternative affaldsløsninger og materialevalg eller udvikler de grønne områder.
2. Initiativer der styrker fællesskaberne.
3. Sundhedsfremmende initiativer.

Læs mere om mulighederne på de to hjemmesider [lejerbo.dk/almentstoetteudvalg](https://lejerbo.dk/almentstoetteudvalg) eller på [dabbolig.dk/udvalg](https://dabbolig.dk/udvalg), hvor du også finder ansøgningsskemaet og kriterierne for tildeling af midler. Ansøgningen skal du sende til: [almentstoette@dabbolig.dk](mailto:almentstoette@dabbolig.dk).

### Proces om nyt navn

Der kom rigtig mange svar på navnekonkurrencen. Mange kunne dog sorteres fra med udgangspunkt i navnepræmissen og kriterierne for konkurrencen.

I hovedbestyrelsen er vi blevet enige om, hvilket nyt navn vi vil anbefale landsrepræsentantskabet, der jo i sidste ende skal godkende et navneskifte.

Lige nu foregår der et arbejde med at indkøbe domænenavn, varemærkereregistrere navnet og så videre. Først når de ting er på plads, kan det afsløres, hvilket navn, hovedbestyrelsen anbefaler.

Vi har brug for det nye navn for at signalere både indadtil og udadtil, at vi er én samlet administrationsorganisation.

### God selskabsledelse og god bestyrelsesskik

Hovedbestyrelsen har haft et udvalg til at udarbejde et papir, der beskriver, hvad vi opfatter som god selskabsledelse og god bestyrelsesskik i DAB-Lejerbo. Papiret ligger på de to hjemmesider: <https://www.lejerbo.dk/bestyrelse/hovedbestyrelse> og <https://www.dabbolig.dk/om-os/dab-lejebos-organisation/dab-lejebos-bestyrelse/>.

### Budget 2026

Hovedbestyrelsen vedtog i december det første fælles budget for et helt driftsår. Budgettet bærer præg af, at sammenlægningsprocessen forsat er i fuld gang. Det betyder, at der vil være områder, hvor vi skal opretholde driften og dermed betalingen af flere systemer, abonnementer og så videre i 2026.

Det drejer sig for eksempel om it-området, hvor organisationen først bliver samlet på den samme platform den 7. april 2026. Når dette sker, vil det til gengæld medføre besparelser på bl.a. licenser, da det høje antal lejemål i administrationen medfører lavere enhedspriser.

I forhold til administrationshonoraret sker der for de tidligere DAB-administrerede organisationer en mindre stigning på 1,5 % udover den sædvanlige indeksregulering, som i 2026 udgør 3,8%. Derved bliver enhedsprisen pr. lejemål 3.506 kr. ekskl. moms.

For tidligere Lejerbo-administrerede organisationer fastholdes den højere enhedsbetaling på 3.830 kr. ekskl. moms. Det svarer til administrationshonoraret 2025.

Det flugter de udmeldinger, der tidligere er blevet givet i forbindelse med de politiske beslutninger om sammenlægningen.

#### 4) Nyt fra administrationen

##### Beredskab

Der tales meget om, hvordan vi skal ruste os til eventuelle kommende kriser, som f.eks. længerevarende strømafbrydelser, og ekstreme vejsituationer, som f.eks. storme og skybrud.

BL har nu på deres hjemmeside BL.dk beskrevet, hvordan man som boligorganisation skal forholde sig til, at fremtiden virker mere usikker.

BL slår fast, at boligorganisationer ikke har et formelt ansvar for samfundets beredskab. Boligorganisationer har alene pligt til at sikre, at deres ejendomme er forsvarligt vedligeholdt, så bygningerne f.eks. kan modstå kraftig regn og vind. Boligorganisationer er heller ikke forpligtede til at udarbejde egentlige beredskabsplaner.

Det forhøjede trusselsbillede betyder dog, at DAB-Lejerbo i den kommende tid vil have et skærpet fokus på at sikre ejendommenes stand og de evt. forholdsregler, som bør tages f.eks. i forhold til strømafbrydelser og ekstremt vejr.

Derudover vil vi anbefale, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne drøfter, om man vil forberede sig på at kunne hjælpe beboere, som i konkrete krisesituationer vil have svært ved at klare sig selv og i givet fald, hvordan hjælpen bør organiseres.

Elevator nødberedskab – Administrationen bedes undersøge mulighederne frem mod næste bestyrelsesmøde.

It-uddannelse: Det skal forventes, at der det første kvartal af 20+26 vil være en del undervisning af nødvendige ejendomsfunktionærer for at sikre, at de har den relevante uddannelse inden påske 2026. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning med de givne bemærkninger.

##### Ejendomsskatte vurderingerne.

Stadigvæk lidt forsinket! Vi afventer – en fakturering i henhold til det, som blev bevilget.

I slutningen af november 2025 udsendes DAB-Lejerbos kursuskatalog 2026 for beboerdemokrater. Der sendes tre fysiske eksemplarer til hver afdelingsformand samt hver formand for boligselskaberne. Kataloget kan ligeledes findes på Lejerbos hjemmeside: [www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus](http://www.lejerbo.dk/bestyrelse/kursus).

Kursuskataloget indeholder en række kursustilbud rettet til beboerdemokratiet.

Rammerne for kursustilbuddet er fastsat af DAB-Lejerbos kursusudvalg, som består af beboerdemokrater fra hele landet og er nedsat af hovedbestyrelsen.

Der afholdes introkurser for (nye) afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt budget- og regnskabskurser bredt fordelt over hele landet. Der afholdes også en række andre relevante kurser for organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser også fordelt i Jylland, på Fyn og Sjælland.

Nogle kurser afholdes som såkaldte "fyraftenskurser" på hverdage kl. 17.00-20.30, imens andre afholdes som weekendkurser. Dag, tid og sted fremgår af kursuskataloget. Det er herudover muligt at bestille skræddersyede kurser eller workshops som strategi-workshops, kommunikation med beboere mv.

##### **Pris**

Kursusudvalget har besluttet, at introkurset for afdelingsbestyrelser skal være gratis at deltage i. Herudover inviteres nye organisationsbestyrelsesmedlemmer også til et gratis velkomstmøde med DAB-Lejerbo. Alle øvrige kurser koster afdelingerne/boligselskabet en egenbetaling, som skal dække udgifter til materialer,

forplejning, evt. overnatning mv. samt et kursusgebyr, der dækker undervisningen. Prislejet ligger mellem 1.200 og 7.000 kr. afhængig af kursets varighed og lokalitet. Priserne følger niveauet for kurser i det tidligere Lejerbo, dog med den ændring, at introkurser, velkomstmøder samt kurser udbudt af *Aktive fællesskaber* er uden beregning.

Organisationsbestyrelsens kursusudgifter dækkes af boligselskabet (via arbejdskapitalen). Nogle boligselskaber har valgt at yde tilskud til afdelingsbestyrelsernes kursusdeltagelse via selskabets arbejdskapital. Det er typisk økonomikurser og introweekend, der støttes. Alternativt dækkes udgiften via afdelingernes budget og der skal dermed være afsat penge til dette på konto 119, for at bestyrelserne kan komme afsted.

## Målgruppe

Kurserne henvender sig primært til beboerdemokrater (både i afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser/selskabsbestyrelser). Som noget nyt for Lejerbo-fællesskabet, er der nu også kursustilbud rettet mod frivillige i afdelingerne, som ikke nødvendigvis sidder i afdelingsbestyrelsen. Disse kurser afholdes af afdelingen *Aktive Fællesskaber* og henvender sig til beboere, som er eller ønsker at være frivillige.

Aktive fællesskaber – mulighed for at styrke og dyrke frivilligheden. Skal vi dette?

Bestyrelsen drøftede dette og aftalte: at der skrives ud til bestyrelserne omkring kursus i starten af februar 2026, hvor man håber på at der er flere som melder sig.

### a. Organisering af driften v/Lars Hansen og Morten Pedersen

Lars og Morten fremlagde oplæg som sendes ud sammen med referatet:  
Gennemgangen gav anledning til en god dialog, hvor følgende blev aftalt:

DC. sættes i gang med at søge 2 medarbejdere, hvoraf en gerne skal være med ledelseserfaring.

Der indkøbes 2 biler på leasingkontrakt. Oplæg skal først godkendes af organisationsbestyrelsen.

### b. Status budget og regnskaber

Forretningsføren gav en kort orientering om status på de budgetter som var klar på nuværende tidspunkt.

Bestyrelsen afventer en endelig tilbagemelding på regnskabsmødet. FF. vil dog give en separat besked hvis enkelte budgetter ikke kan godkendes af afdelingsbestyrelserne.

|       | Oplæg |
|-------|-------|
| 004-0 | 2,08% |
| 023-0 | 2,72% |
| 051-0 | 5,94% |
| 058-0 | 3,18% |
| 078-0 |       |
| 078-1 |       |
| 159-0 | 2,71% |
| 233-0 | 7,88% |
| 233-1 | 3,57% |
| 250-0 | 2,63% |
| 262-0 | 0,00% |
| 291-0 | 5,19% |
| 383-0 | 3,24% |

|        |       |
|--------|-------|
| 410-0  |       |
| 460-0  | 3,37% |
| 697-0  | 6,72% |
| 800-0  | 4,76% |
| 814-0  | 2,56% |
| 817-0  | 7,74% |
| 895-0  |       |
| 907-0  |       |
| 997-0  |       |
| 1033-0 |       |
| 1041-0 |       |

### c. Plan for afdelingsmøderne

Det blev aftalt, at administrationen skriver ud til de enkelte afdelinger og forhører sig, om de ønsker deltagelse af mentoren. Tilbage melding gives til de enkelte mentorer inden afdelingsmødet.

### d. Byggeafdelingen

#### Lanternen:

Vi har modtaget de første resultater på prøveudtrækning fra Teknologisk Institut, der udviser et positivt resultat for udtrækningsværdier. Der pågår laboratorieforsøg på helpladerne (varighed ca. 4 uger) og i første halvdel af januar, er der planlagt trækforsøg på bygningen (flere steder på facaderne).

Der er en del forberedelse på denne operation, herunder beboerorientering, forudgående håndværkertiltag/arbejder og den praktiske gennemførsel og varighed. Det forventes at have endelig prøveresultater fra Teknologisk Institut med udgangen af januar. Vi satser på et positivt resultat, så den endelige projektering af afdelingens klimaskærm og facade kan foretages.

Da forsøgene har taget længere tid, end ventet og for at minimere risiko for vandindtrængen, er det besluttet at fremrykke renoveringen af tagene. Dette skal også ses i lyset af, at Banedanmark har planlagt større renoveringsarbejder, der indskrænker vores mulighed for etablering af byggeplads i området.

Der er derfor indkaldt til beboerorienteringsmøde i afdelingen mandag den 15. december kl. 18.00 omkring den nødvendige renovering af etape 1 – afdelingens tage. Vi forventer at den sidste del af projektet kan udføres i umiddelbar forlængelse af denne etape.

De små facadeelementer ønskes fjernet fra facaderne i forbindelse med den facaderenovering, der er under projektering og klargøring til udbud for nuværende.

Altanerne er på ca. 1,2 m<sup>2</sup>, og arealet indgår ikke i BBR opgørelsen for bebyggelsen.

Begrundelsen for ønsket om at fjerne altanerne er:

- Altankonstruktionen er udført således, at der sker indtrængning af regnvand gennem facade.
- Det er et væsentligt fordyrende element i den påtænkte rekonstruktion af facaden at skulle inddrage altanopbygningen i de ny facader.
- En fjernelse af altanerne vil gøre det enklere at opbygge den nye regnskærm på facaden.

- Som erstatning for altanen påtænkes der udført en "fransk altan" som udgøres af en klar plade, der er fastgjort foran den nuværende terrassedør i facaden.
- Altanerne findes på facaden over mod Hillerød Station og ikke på andre facader i bebyggelsen.

### **Møllebakken:**

Det forventes, at der kan afholdes ekstraordinært afdelingsmøde i uge 3 2026, hvor helhedsplanen kan godkendes.

Ift. erhvervslejemålene, så har Hillerød Kommune jo en klar holdning til, at omdannelsen fra erhverv til boliger skal forstås som værende nybyggeri. Jeg har derfor undersøgt, hvordan afdelingen i sin tid blev opført og den er opført med erhvervslejemålene, men det står ikke noget om, at erhvervslejemålene ikke kan omdannes til boliger. Så det tager jeg en dialog med Monica Nordahl om, som opfølgning på min tidligere snak med hende.

LBF har tidligere afvist at tage denne del med i helhedsplanen, idet det ikke var en del af helhedsplanen ved skema A. Jeg vil igen prøve at overbevise LBF om, at det skal medtages, men jeg vurderer ikke sandsynligheden for, at de ændrer holdning som særlig stor. Dette fordi det ikke har været boliger tidligere. Og selvom det er indvendige arbejder, der skal udføres og tekniske installationer, så har LBF også været ret klare i de samtaler, jeg har haft med dem.

Så ønsket om denne omdannelse kommer med stor sandsynlighed som nybyggeri. Økonomien vedrørende dette har vi ikke på plads endnu, men jeg har et møde med Aart og EKAS på torsdag omkring pris på rådgivning, projektering og overslag på budget, så der kan jeg komme med en opdatering efterfølgende.

Bestyrelsen havde en dialog om Lokalinspektørkontoret på Møllebakken. Det blev besluttet at flytte kontoret til de ledige lokaler på Holmetorvet. Bestyrelsen bemyndigede flytningen, udgifter oplyses på mail til bestyrelsen. Forretningsføreren op siger aftalen med ejendomsmægler om udlejning.

### **Ved Skoven – byggeskade:**

Notatet er udarbejdet for at give organisationsbestyrelsen et indblik eller status alene på den konstaterede vandskade i Teglskoven 33 samt tilsvarende skader.

### **Historik vedr. skaden**

*18.9.2025*

Efter en konstateret problematik hos beboeren i Teglskoven 33 har skadeservice taget gulvet op og der er indkaldt til fælles besigtigelse med Totalentreprenør, skadeservice firma, bygherrerådgiver, forsikringsmægler, tryk forsikring og repræsentanter for driften samt Lejerbo byggeafdeling. Det konstateres at denne bolig er ramt af stående vand i gulvkonstruktionen mod terræn. Det kan ikke umiddelbart konstateres hvad årsagen er er hvad der er kilden til denne vandindtrængning. Da omfanget af det vand skadesfirmaet har fundet, er stort bliver det besluttet at sætte skadesfirmaet til at kontrolmåle med sonde gennem gulvet hos nogle omkringliggende boliger.

*19.9.2025*

Kontrolmålingerne i flere boliger viser at skaden fordeler sig også i andre boliger i samme blok samt de 2 tilstødende blokke.

Se vedhæftede illustration vedr. vandindtrængning.



22.9-26.9-25

Efter læsning af rapporten aftales det med Forretningsfører at byggeafdelingen assisterer med håndteringen af denne skadessag.

Der afholdes dialog med de nødvendige interessenter i sagen både samlet og individuelt.

De eksterne interessenter er følgende:

Totalentreprenør, Bygherrerådgiver, Forsikringsmægler, Advokat, Garantiselskab, Tryk som Entrepriseforsikring/bygningsforsikring.

Efter aftale tager Bygherrerådgiver kontakt til et undersøgelsesfirma som er anerkendt i branchen.

Totalentreprenøren indvilger i at vi bruger Bunch Bygningsfysik til at definere skadens årsag.

Det skal bemærkes at skadesårsag er nødvendig for at finde ud af hvilken forsikring med videre som skal dække skaden.

Ca. 26.9.2025

Der omdeles et fælles informationsbrev til alle beboere i det mange stiller spørgsmål og følger med i sagen i Teglskoven nr. 33.

9.10.2025

Der foretages besigtigelse med Bunch Bygningsfysik med tilstedeværelse af de førnævnte interessenter ekskl. advokat. På besigtigelsen meddeler Bunch Bygningsfysik at det er nødvendigt at tage nogle flere prøver i nr. 33, som Bunch Bygningsfysik

16.10.2025

Da en beboer er fraflyttet i nr. 25 og da denne bolig ligger i samme blok som nr. 33 besluttet det at bruges denne bolig anvendes til supplerende undersøgelser.

Der foretages indvendige miljøanalyser for at konstatere om boligerne fortsat kan være sikre at opholde sig i. det vil erfaringsmæssigt være det spørgsmål som melder sig.

Prøver tages af Hussvamp Laboratoriet for at se hvilket indeklima vi i en enkelt bolig kan finde.

I den fraflyttede bolig nr. 25 er der dagen efter fraflytning foretaget indeklima måling som viser et indeklima som giver belæg for ikke at skulle foretage akutte handlinger.

17.10.2025 forventes en rapport fra den ene bolig.

Det er drøftet med driftschef og forretningsfører at foretage målinger i de boliger hvor man har konstateret fugt i underkonstruktionen.

Der er planer for en række aktiviteter og kommunikation som gennemføres successivt med rettidighed.

### **Økonomi, forsikring, ansvar**

I forhold til at afdække skadesårsagen er det grundlæggende bygherrens pligt at reklamere. Nu hvor sagens karakter ser ud som den gør og i antagelse om at omfanget indledningsvis måske er 3 blokke eller ca. 22 boliger.

- A. Indledningsvis har bygherren pligt til at sikre en fremdrift i sagen.  
Det mener jeg, vi kan sige, at bygherren har varetaget.
- B. Ud fra det rent kontraktuelle er totalentreprenøren deltagende, idet de måske skal dække udgifterne.  
Det kan principielt ske uden syn og skøn, men forudsætter totalentreprenørens positive deltagelse.



- C. Det kan også være at sagen skal fremføres som syn og skønssag. Dette er helt i henhold til det gældende kontraktgrundlag med Totalentreprenøren. Processen kan være bøvlet og risikoen er, at sagen trækker i langdrag.

Skønstema er indledningsvis gjort klar sammen med advokat, men ikke sendt til Voldgiften endnu.

- D. Sagen er også meldt til byggeskadefonden. Det kan også være at byggeskadefonden vil tage sagen gennem en proces, hvor syn og skøn er indeholdt. Byggeskadefonden har meddelt deres besigtigelse d. 22.10.2025.

Da sagens første spørgsmål om hvad der er årsagen til vandskaden er besvaret endnu kan det ikke vides hvilket procesforløb vi ender med.

Lige nu kører vi sagen med A, B, C og D parallelt et stykke tid endnu. Så kan det være at sagen gennemføres i en anden kombination.

Det kunne være A+D, hvor A. Lejerbo har ageret ansvarligt og D. hvor sagen overtages af Byggeskadefonden.

Organisationen tilrådes at afsætte midler til sagens håndtering. Nogle udgifter vil kunne blive dækket, når en årsag til skaderne er kendt, men nogle må anses som en risiko. Der er til sagen lavet en indledende matrix vedr. udgiftstyper og dækningsansvar, som er vedhæftet notatet her.

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt af definere et budget, men det foreslås indledningsvis at afsætte kr. 300.000, -.

Bestyrelsen tog de enkelte oplæg fra byggeafdelingen til efterretning og godkendte disse.

## 5) Nyt fra afdelingerne

|                                   |                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Afd.004-0 Møllebakken:</b>     | Er i gang med helhedsplan.<br>Der er lagt møde ind så vi kan komme i gang.<br>VH. Plan er gennemgået og tilrettet.<br>Kontoret Møllebakken glæder sig til at flytte på Holmetorvet.                         |
| <b>Afd.023-0 Klostervej:</b>      | Der er ved at blive lagt sidste hånd på renoveringen, vi har møde ang. Fællesrummet som skal renoveres, der er varslet montering af energimålere så det kan komme op og køre igen.<br>Bliver i uge 49 – 50. |
| <b>Afd.051-0 Holmetorvet:</b>     | Der er sat gang i tilbud af ovenlysvindue samt utæt udluftning på tag stor bygning.<br>Gennemgang med Tømrer at der skal rettes op på isolering som der er trådet i.                                        |
| <b>Afd. 058-0 Slingerupsgade:</b> | Der er skiftet vand og varmemålere.                                                                                                                                                                         |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Afd.078-0 Fredskovhellet:</b>   | Vi afventer råderetskøkkener sag til afdelingsmødet samt tilbud på ladestandere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Afd.078-1 Børneinstitution:</b> | Vi er i gang med udskiftning af rytterlys. Processen er at den skal køre - afdækning med plader.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Afd.159-0 Engsvinget:</b>       | Afventer renovering af Carporte, kloaksag skal genoptages, rådne vinduer i kld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Afd.233-0 Gadevang:</b>         | Vi er i gang med at få priser ind på bad og køkken som råderet. Rygninger skal ordnes med rygningsbånd, gamle hegn skal fjernes der skal plantes Laurbærbuske ind til boligerne.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Afd.233-1 Alsønderup:</b>       | Vi skal have sat gang i rørprojekt, vi er i gang med at afhente priser på bad og køkken som råderet.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Afd. 250-0 Ringbjerget:</b>     | Plan for, rygningsbånd der er råd i lægter, altaner skal der sættes i gang, badeværelser skal der kigges på så vi kan komme i gang igen. Faskiner der ikke trækker skal sættes i gang, beplantning ved alle sandfang og brønde skal fjernes klippes.                                                                                                                                  |
| <b>Afd. 262-0 Højager:</b>         | VH plan gennemgået og tilrettet, råderet på bad mangler vi priser så vi kan komme i gang, opdeling af grupper og eltavler er i fuld gang. Rørprojekt er afsluttet og vi er i gang med mangler. Vi har en del udfordringer med udhæng i afdelingen, der skal kigges på en anden løsning, renovering af grupper med udvendige trapper, Stern mm afsluttes i år og er lagt ind i turnus. |
| <b>Afd.291-0 Centervænget:</b>     | Haveplan er i fuld gang, ny gyngeset er etableret, den ene legeplads skal slettes i BBR, de har ønske om at der igangsættes råderet på badeværelser. VH plan gennemgået og tilrettet. Beplantning vil pågå til foråret.                                                                                                                                                               |
| <b>Afd.383-0 Banevænget:</b>       | Legeplads er nedlagt og skal slettes i BBR, er samlet med stor legeplads i samarbejde med grundejerforeningen. Opsætning af ladestandere i samarbejde med GF.                                                                                                                                                                                                                         |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Afd.410-0 Sophienborg Park:</b> | Vi er næsten færdige med nyt tag cykelskur, materialegård, 5 badeværelser skal planlægges gulv renovering rykkes til foråret. Der er lavet en aftale om at prøve nye græsrobotter i afdeling fra Nortec som kan halvere det vi har i dag. Der er kommet et oplæg på ladestandere, der er indkøbt 2 vandtønder samt studser til samme fra afløbet. Døre til skure bliver lavet og etableret. |
| <b>Afd.460-0 Frødalen:</b>         | Vinduer og dør projekt afventer bestyrelsens mening om vi skal gå videre, algebehandling af tag og facader skal startes op, der afventes stadig ladestandere.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Afd.697-0 Elver Alle:</b>       | Rådne strøer under terrasser bliver en del vi skal have kigget ind i, tage på de flade bygninger skal gennemgås, alle afløb er rensat fra altaner. Vaskeri skal lukkes efter afdelingsmøde i 2017, bestyrelsen er ikke enige.                                                                                                                                                               |
| <b>Afd.800-0 Slangstrupgård:</b>   | Sæbedosering i vaskeri er nedlagt, beboerne skal selv have sæbe med, afdelingen står over for udskiftning af energimålere i hele afdelingen, i dag lejer de anlægget.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Afd.814-0 Følstrup:</b>         | El tavle på regnbuen har vi fået tilbud på 60.000,- for opmærkning samt opdatering. Vejbelægninger er meget dårlige trænger til opretning, drypnæser i tagfod skal fastgøres og gennemgås på alle bygninger. Vinduer og døre er sat i gang resten på regnbuen. Køkkener i fællesrum skal have en opgradering i henhold til rengøringsvenligheden.                                           |
| <b>Afd.817-0 Kirsebærallé:</b>     | Vi har haft gennemgang af afdelingen både ind og udvendig, hvordan kan den genoprettes. Terrasser er så dårlige at de skal oprettes, vi mangler svar på hvornår det kan ske.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Afd.895-0 Skovhuset:</b>        | Vi har fået en løsning med en minicontainer til skrald med pres, har fået priser hjem, vi laver beregning på hvad det vil betyde økonomisk. Utætheder i tag er gennemgået der blev fundet et hul i afløbshætten på det flade tag, den er sat i værk, vi køre forsikringssag på den.                                                                                                         |
| <b>Afd.907-0 Lanternen:</b>        | Vi har lejemaal som ikke kan lejes ud på øverste etage da der kommer vand igennem taget, de lejemaal der er berørte, flytter vi beboerne og kan først lejes ud igen når der ligger en plan for genopretning af afdelingen. Afventer opstart. Har møde med forsyningen ang. afdelingen kommer til at dele affald sortering med Kompasset.                                                    |

|                      |                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afd.997-0 Vingen:    | Udfordringerne med varme i vaskeri og teknikrum, har der været en ekstern og kigge, har fået en plan vi skal finde noget mønt så det kan udføres.                                                    |
| Afd.1233: Teglskoven | Her køre der mangellistesager samt overtagelse af afdelingen, der er brugt rigtig mange mandskabstimer på denne afdeling. Der kører en større sag vedr. fugt i gulve, forsikringen er med inde over. |
| Afd.1241: Kompasset  | Der skal ske en sammenlægning med Lanternen på skraldeløsning Molokker, bestiller ombygning af molokker efter nytår.                                                                                 |

## 6) Godkendelser

### a. Frasalg af areal ved Frødalen

Jeg har læst de mails igennem og forstår sagen sådan her: En privat nabo vil købe et mindre stykke jord (ca. 400 m<sup>2</sup>) ved afd. 460 Frødalen, matr.nr. 217c Hillerød Overdrev. Organisationsbestyrelsen sagde i april 2024 ja til at gå videre med et muligt frasal, men kun hvis der blev lavet en valuarvurdering. Den kom i september 2024 og landede på ca. 200.000 kr.

Siden da er sagen strandet lidt. Naboen bliver utålmodig, og vi internt har drøftet de juridiske og økonomiske benspænd: tinglyste hæftelser, Landsbyggefondens stillingtagen, og hvad man egentlig må bruge provenuet til.

Ud fra almenboligloven ser jeg fire ting, der er afgørende:

#### 1. **Samtykke og godkendelser**

Der skal altid være kommunalbestyrelsens samtykke, jf. § 27, stk. 1, og hvis det gælder ejendomme/arealer med almene boliger, kan ministeriet også skulle ind over, jf. § 27, stk. 2-3.

#### 2. **Provenubindinger**

Efter § 20 kan pengene ikke bruges frit. De skal enten i dispositionsfonden eller til afdrag på lån. Altså ingen likvid "gevinst" for afdelingen.

#### 3. **Pant og hæftelser**

Der er både støttede og ustøttede hæftelser. Vi skal have relaksation fra samtlige kreditorer, hvilket koster gebyrer (Nykredit alene 7.500-10.000 kr.) plus øvrige udgifter til vurdering, landinspektør, advokat, tinglysning osv.

#### 4. **Nettoprovenuet**

Selv med en købesum på 200.000 kr. ender vi nok med et ret beskedent nettoprovenu efter omkostninger, og oveni kommer så bindingen af midlerne.

Bestyrelsen besluttede efter en kort dialog, at sagen henlægges.

**b) Grundejerforeningen Centervænget – muligt salg af areal til grundejerforeningen**

Lone Mørch oplyste, at hun er blevet opmærksom på, at det areal, som administreres af grundejerforeningen og som anvendes som kørsels- og parkeringsareal, matr.nr. 149 Q Hillerød, ikke er noteret med grundejerforeningen som tinglyst ejer, men ejes af Lejerbo Frederiksborg, cvr.nr. 26770599, Lidl Danmark K/S, cvr.nr. 2660797 og Mogens Jensen, Henriette Wewer og Peter Wewer (Egedamscentret I/S, cvr.nr. 13376336).

Ejendommens offentlige værdi er kr. 0,00 og der betales ikke skatter eller bidrag forbundet med ejerskabet.

I henhold til gældende Lokalplan, nr. 142, vedtaget i december 1983, skal der oprettes en grundejerforening efter disse retningslinjer:

**"§ 10 Grundejerforening**

10.1.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommen indenfor lokalplanens område.

10.1.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Hillerød Byråd kræver det.

10.1.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af arealer, anlæg, beplantning og installationer i delområde 4 [svarer til matr.nr. 149 Q].

10.1.4 Den enkelte grundejers bidrag til ovennævnte etablering, drift og vedligeholdelse fastsættes i foreningens vedtægter.

10.1.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet".

Af samme lokalplan fremgår, at delområde 4 alene må anvendes til parkerings- og opholdsarealet.

Fi forbindelse med gennemførelse af nyt ejendomsvurderingssystem vil formentlig også arealer, der ikke har en reel handelsværdi, som f.eks. mater.nr. 149Q, idet der næppe vil være købere til et areal, der alene kan anvendes som bestemt i lokalplanen, blive vurderet med et beløb større end kr. 0,00 og dette kan medføre, at ejer skal betale grundskyld og ejendomsbidrag m.v.

Såfremt de tre førnævnte grundejere opkræves bidrag, skal grundejerforeningen erstatte dem disse udgifter.

Lone Mørch foreslog derfor, at de tre grundejere – for grundejerforeningens regning – overdrager arealerne omfattet af matr.nr. 149 Q til grundejerforeningen, som herefter vil være ejer og også vil skulle betale evt. bidrag og afgifter til det offentlige.

Arealet vil kunne overdrages for kr. 0,00, idet det ikke repræsenterer nogen handelsværdi.

**c) Opsigelse af aftaler om energistyring.**

Bestyrelsen har ved afstemning pr. mail godkendt, at administrationen opsiger alle aftaler med ai-gruppen og laver tilsvarende aftaler med DAB-Lejerbos interne energi afdeling.

**7) Eventuelt.****Mødekalender 2026:**

03. marts 2026 kl.17 + Helle Jørgensen

24. marts 2026 kl.17

05. maj 2026 kl.17

02. juli 2026 kl.17

01. september 2026

01. december 2026

Godkendt af formanden den            /            2026

\_\_\_\_\_  
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 Frederiksen

### Underskriver

Serienummer: frederiksenconnie@yahoo.dk

IP: 85.83.xxx.xxx

2026-01-19 10:02:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.