

Møde tirsdag den 13. maj 2025 kl. 17.30 i Fælleshuset, Sophienborg Park, Hillerød

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Nyt fra formanden.
- 3) Nyt fra HB.
- 4) Nyt fra administrationen.
 - a) Udlejningen.
 - b) Byggeafdelingen:
 - Lanternen
 - Møllebakken
 - Klostergården
- 5) Nyt fra afdelingerne.
- 6) Godkendelser:
 - Godkendelse af opsætning af markise ved lejlighed 14 i afd. 997-0 Vingen
 - Godkendelse af lån til afd. 1233-0, Teglskoven
 - Godkendelse af råderetskatalog i afd. 460-0 Frødalen (vedlagt)
 - Godkendelse af råderetskatalog i afd. 250-0 Ringbjerget (vedlagt)
 - Godkendelse af råderetskatalog i afd. 1233-0 Teglskoven (vedlagt)
- 7) Eventuelt

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen:

Organisationsformand Connie Frederiksen; næstformand Kirsten Gerd Lindekilde samt bestyrelsesmedlemmerne Gunnar Bernhard Sørensen, Per Lørup og Lillian F. Meyer.

Suppleanter: Helle Worm; Karl Erik Rasmussen; Christina M. Nielsen

Afbud: : Kristine Rovsing

Fra administrationen:

FF Lars Schmidt.

1) Godkendelse af dagsorden.

Godkendt.

2) Nyt fra formanden.

Fællesmødet i Hillerød der var oplæg om:

Hvad gør vi for den grønne omstilling

Alle de gode råd vi fik er dyre og kan være svære at føre ud i livet, da der skal mange penge til.

Vi meldte ind med det, vi kender til fra jeres afdelinger, såsom vild med vilje.

Vi arbejder på projektet med EI-ladestander i vores afdelinger, som installerer disse gratis.

Hillerød Kommune er også med på bølgen

De har loppemarked hvert år, hvor de har samlet ting ind fra skoler, børnehaver og plejehjem som kom og købte ting, der kunne få et nyt liv et andet sted. Det hele endte sidste år med, at ud af alt det, som var blevet indleveret, var der kun 10% som ikke blev genbrugt. Det skulle vi måske til at tænke over her i Lejerbo. Det kunne f.eks. være, at en afdeling skifter møbler i deres fælleshus, som måske kan bruges i en anden afdeling.

Kunne det måske være køkkenudskiftning i en afdeling, hvor vores medarbejder ved, der er en anden afdeling, som mangler de låger, da de er samme årgang, så kunne vi jo have et lille lager et sted, hvor de gode ting bliver gemt. I vores afdeling har vi f.eks. modtaget genbrugspostkasser. Tanken er da rigtig god.

Grøn omstilling er også nye fællesskaber. Fællesspisning er et godt bud. Vi laver en stor omgang mad og sparer strøm på den måde. Vi kan sammen gå ud i vores afdelinger og lave vild med vilje. Man kan sætte krydderurter, som vi selv benytter os af. Alt det og meget mere. Det er jo som bekendt kun fantasien, der sætter grænser.

Fællesmøde på Frederikssund kommune

Det blev i år holdt i Slangørup, da som bekendt har været brand på Frederikssund rådhus.

Der var emnerne:

Boligsocialmedarbejder.

Ud af de Byggerier der i Frederikssund, er det 15%, der er almene.

Renovation, som så mange andre steder, er rigtig dyrt.

Ikke et ord om grøn omstilling.

Jeg har personligt stadig meget svært ved, at min hjemkommune som er Allerød, ikke indkalder os til styringsdialogmøder eller fællesmøder, nu da vi har 2 afdelinger i Allerød, så vi burde vel også blive hørt.

Men mon ikke der kommer en invitation! Vi går i håbet.

Da vi havde bedt Hillerød kommune om endnu et møde angående Kirsebærallé, tog Gerd og jeg på et besøg hos Kristine, da Gerd ikke har set afdelingen. Vi blev igen overrasket over den manglende vedligeholdelse både ude og inde. Det er jo en afdeling, der er hårdt ramt på driften, da de i afdelingen selv står for vedligeholdelse af deres hjælpemidler.

På mødet med Hillerød kommune blev vi enige om, at der skulle ske noget, så vi starter med en undersøgelse af afdelingen, så vi ved helt præcist, hvad der skal til, for at opdatere afdelingen. Som den er nu, kan kommunen ikke udleje lejlighederne, da de er i for dårlig stand til en al for dyr husleje. Det vil Lars komme ind på senere.

Jeg har modtaget en invitation fra Hillerød kommune til Kick off på ungeløftet. Det går ud på, at vi skal være med til at hjælpe unge med særlige behov ud på arbejdsmarkedet, men lige på det punkt er vi forud, fordi vi er begyndt for længe siden og har haft Emil i 2 år og han er en succeshistorie. Han er dog ikke selv klar til at møde op og fortælle sin egen historie. Så Gerd og Carsten fra Møllebakken tager afsted, da jeg er på ferie. Udover det har vi deltaget i de byggemøder, der har været.

3) Nyt fra HB.

Gunnar orienterede om dialogmøderne og fusionssamtalerne, der var gennemført. Utroligt positivt. Han kunne orientere om, at DAB stemte ja med 88%

Formanden mente, at det var Gladsaxe som stemte imod. (3000 boliger)

Han glædede sig meget til vores eget møde den 19. maj 2025, hvor han forventer en positiv stemning,

Helle Worm orienterede om formødet den 12. maj 2025.

4) Nyt fra administrationen.

Der er gang i renoveringen af kontoret på Huginsvej. Man begynd nedtagning af lamper torsdag, der er pakket sammen i den ene halvdel af kontoret og vi er flyttet tættere sammen. Forventet færdiggørelse primo august 2025.

Der blev givet en fortrolig orientering om personaleforholdene. I den forbindelse blev det aftalt at holde et møde med Lokalinspektøren og hans stedfortræder. FF. Lars Schmidt skal koordinere.

Samlet antal for Lejerbo Frederiksborg					
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt
04-0 - Møllebakken	0	0	0	0	0
23-0 - Klostergården	0	0	0	0	0
51-0 - Holmetorvet	0	0	0	0	0
58-0 - Slangerupgade	0	0	0	0	0
78-0 - Fredskovhellet	1	0	0	0	1
159-0 - Engsvinget	3	0	0	0	3
233-0 - Gadevang	1	0	0	0	1
233-1 - Alsønderup	0	0	0	0	0
250-0 - Ringbjerget	1	0	0	0	1
262-0 - Højager	2	1	0	0	3
291-0 - Centervænget	1	0	0	0	1
383-0 - Banevænget	0	0	0	0	0
410-0 - Sophienborgparken	0	0	0	0	0
460-0 - Frødalen	1	2	0	0	3
697-0 - Troldehøjparken	0	0	0	0	0
800-0 - Slangerupgård	1	0	0	0	1
814-0 - Følstrup	0	0	0	0	0
817-0 - Kirsebærallé	0	0	0	0	0
895-0 - Skovhuset	0	0	0	0	0
907-0 - Lanternen	0	0	0	0	0
997-0 - Botilbud Vingen	0	0	0	0	0
1233-0 - Ved skoven	6	0	0	0	6
1241-0 - Kompasset	1	0	0	0	1
I alt	18	3	0	0	21

Byggesag for v/Skoven.

Stort flertal for husdyrhold ved urafstemning.

a) Udlejningen.

Intet nyt fra kommunen.

Lars genfremsender referatet fra styringsdialogmødet.

b) Byggeafdelingen:Lanternen

Nicholas gennemgik indstillingen til LBF.

3 boliger kører på tomgang, idet der kommer vand gennem taget.

Taget dækkes til, såfremt det kan lade sig gøre.

Den præsenterede økonomi og de forpligtigelser som fremkom af sagen, blev accepteret af bestyrelsen, både de årlige bidrag samt kapitaltilførsel, såfremt der ikke sker ændringer efterfølgende.

Møllebakken

Status på Møllebakken er, at jeg stadig arbejder med at få det totale budget godkendt med de krav, der er fra rådgiveren og så skal det godkendes hos LBF. Jeg er opmærksom på, at der skal søges om at anvende trækningsretten på projektet, da det med stor sandsynlighed vil kunne hjælpe på økonomien.

Entreprenøren vedstår stadig sit tilbud og jeg har i dag orienteret ham om, at forventet mobilisering stadig er september 2025.

Hvor mange er lejet ud på midlertidige lejekontrakter? FF. Lars undersøger og vender tilbage.

Klostergården

Der er indgået flyttedatoer for beboerne i blok D og de får nøglerne den 15. maj og flytter tilbage inden den 1. juni.

Arbejderne pågår i blok C med den forsinkelse, der kom som følge af konkursen hos underentreprenøren på tømmerentreprisen. Den forventede afslutning af blok C primo juli 2025.

Der arbejdes på højtryk for at arbejderne foran fælleslokalet afsluttes – disse følger tidsplanen. Udbedring af de indmeldte beboermangler pågår nu og forventes færdigt primo maj 2025.

Der er arrangement for lejere m.v. den 3. juni 2025.

Højager

Nicholas orienterede om den nye entreprenør på Højager. Klar fornemmelse af, at der nu er fremdrift – så positivt, at der kom ny.

Karl Erik orienterede om status fra afdelingen – han oplevede ikke tilfredshed med kommunikation. Nicholas tager det med tilbage.

Nicholas orienterede om økonomien og diverse ekstra udgifter.
Der var enkelte spørgsmål til Nicholas, som herefter forlod mødet.

5) Nyt fra afdelingerne. (Send ud)

Afd.004-0 Møllebakken:	Er i gang med helhedsplan. Står over for en udskiftning af varmtvandsbeholder samt cirkulationsledning i blok 4. Kontoret Møllebakken ønsker sammenlægning med køreskole, så vi kan få bedre faciliteter samt indeklima.
------------------------	--

Afd.023-0 Klostervej:	Er i gang med helhedsplan. Vi er ved at flytte beboerne tilbage i opgang 16-18. Placering af Molokker er fastsat. Er tegnet med i haveprojektet.
Afd.051-0 Holmetorvet:	Vandgennemtrængning sokkel i kld. der skal graves op og tætnes udefra. Mellembbygning står over for en renovering, rep. murværk samt maling begge sider. Gulve i garagerne synker, der skal opfyldes med stabil og stamper. Der ligger et overslag på kr. 80.000,-
Afd.058-0 Slangstrupgade:	Udskiftning af vinduer og døre facade, fuger rundt om vinduer og døre, udskiftning af fuger i murværk. Udskiftning af vand og varmemålere skal sættes i gang.
Afd.078-0 Fredskovhellet:	Rep. maling af false udvendig rundt om opgangsdøre samt vinduer, opretning af udearealer, udskiftning af belægning ind mod opgangsdøre. Råderet på køkkener skal sættes i gang. Udskiftning af varme og vandmålere er netop afsluttet.
Afd.078-1 Børneinstitution:	Tagvinduer er utætte og rådne, skal skiftes til kupler, er i gang som en forsikringssag. Maling af udhæng blok 2. Rep. fuger murværk .
Afd.159-0 Engsvinget:	Carporte trænger til opretning tage mm. bygning 3, altanvinduer samt døre er gamle elementer trænger til udskiftning, kld. døre og vinduer trænger til udskiftning, kloakanlæg, renovering, strømpeforring / udskiftning af faldstammer. Rampe synker ved 3 A. Blok 1
Afd.233-0 Gadevang:	Tagvinduer skal skiftes, rygning skal have rygningssbånd monteret da lægter bliver møre pga. vind og vejr. Køkkener trænger til råderet, udearealer trænger til opretning, gamle rør mellem bygningerne trænger til udskiftning.
Afd.233-1 Alsønderup:	Ovenlysvinduer trænger til udskiftning gammel afdeling, udskiftning af forsyningsrør gammel afdeling, kloakledning i gammel afdeling lunke, her mangler vi færdiggørelse af kloakken da der mangler midler til udskiftningen af lunken projektet har brug for kapital. Opretning af belægninger.
Afd.250-0 Ringbjerget:	Rygninger skal have rygningssbånd, de sidste badeværelser mangler renovering, faskiner skal skiftes, maling af alt træværk udvendig. 1,5 mil. Altaner trænger til renovering. Spindeltrapper i boliger skal rettes op.

Afd.262-0 Højager:	El kabler opdeling i de forskellige grupper, de skal skiftes samt grupperne skal opdeles så de har deres egen tavle i hver gruppe. Råderet sættes ikke i gang før renoveringssagen er færdig.,
Afd.291-0 Centervænget:	Står over for en haveplan med ny legeplads mm. maling af opgange. Er blevet færdige med vinduer og døre, mangelgennemgang proces.
Afd.383-0 Banevænget:	Er blevet færdige med vinder og døre, mangelgennemgang er i proces. Der bliver monteret ladestandeer fra Nortec på 2 pladser. Tage på skure bliver skiftet i løbet af sommeren, materialer er indkøbt.
Afd.410-0 Sophienborg Park:	Dækbrædder skal algebehandles. Vi mangler fast pris på beklædning og tag. Fuger, døre og vinduer skal skiftes udvendig. Drypnæser mellem træværk og murværk efterfuges. Taget over cykelskuret samt materielgården skal skiftes samt rådne spær.
Afd.460-0 Frødalen:	Vinduer og døre er i gang med en udregning på en huslejekonsekvens samt energiberegning, herefter tages der en beslutning om, hvad der skal ske. Afdelingen er i gang med projekt ladestandere.
Afd.697-0 Elver Alle:	Har fået lavet brandcelle gennemgang af lofterne og rettet det op, der skulle rettes, skal have skiftet alle dilatationsfuger i facaderne.
Afd.800-0 Slangstrupgård:	Gennemgang og udskiftning af plader, der er ødelagt på facader, materialer er indkøbt.
Afd.814-0 Følstrup:	Vejbelægninger er meget dårlige trænger til opretning, drypnæser i tagfod skal fastgøres og gennemgås på alle bygninger. Belægning ved molokker skal etableres så containere kan placeres, krav fra forsyningen. Pris kr. 7.500,- + moms.
Afd.817-0 Kirsebær Alle:	Vi har haft gennemgang af afdelingen både ind- og udvendig, hvordan kan den genoprettes, plan kommer fra Jens Bokelund med ønsker og økonomi.

Afd.895-0 Skovhuset:	Vi mangler stadig den gode løsning vedr. deres udfordring med skrald, den eneste løsning der ligger pt. er Molokker, det koster over 500 tusinde at etablere.
Afd.907-0 Lanternen:	Vi har lejemål, som ikke kan lejes ud på øverste etage, da der kommer vand igennem taget. I de lejemål der er berørte, flytter vi beboerne og kan først lejes ud igen, når der ligger en plan for genopretning af afdelingen.
Afd.997-0 Vingen:	Vi har stadig udfordring med at få lavet varmeudfordringen i vaskeri samt Teknikrum, vi er i dialog med kommunen om en løsning, inden der bliver etableret 2 anlæg på taget, som der ligger pris på.
Afd.1233: Teglskoven	Her kører der mangellistesager samt overtagelse af afdelingen. Der er brugt rigtig mange mandskabstimer på denne afdeling.
Afd.1241: Kompasset	Vi skal have sammenlagt skraldeordning sammen med Lanternen, så vi kører med deres Molokker. Der var en fællesløsning på vej med GO Bolig, men den er gået i vasken og bliver for kringlet.

6) Godkendelser:

- Godkendelse af opsætning af markise ved lejlighed 14 i afd. 997-0 Vingen

Bestyrelsen godkendte opsætning – dog skal der ske reetablering.

- Godkendelse af lån til afd. 1233-0, Teglskoven

Der var forud for mødet udsendt oplæg til beslutningsgrundlag. Bestyrelsen tiltrådte kr. 97.000, - I lån fra arbejdskapitalen, som skal vurderes igen om 5 år.

- Godkendelse af råderetskatalog i afd. 460-0 Frødalen (vedlagt)

Bestyrelsen godkendte kataloget. Per påpegede, der skal være en standard.

- Godkendelse af råderetskatalog i afd. 250-0 Ringbjerget (vedlagt)

Bestyrelsen godkendte kataloget.

- Godkendelse af råderetskatalog i afd. 1233-0 Teglskoven (vedlagt)

Bestyrelsen godkendte kataloget.

- Godkendelse af brug af arbejdskapitalen til rådgiver til afd. 817-0 Kirsebær Alle.

Formanden har sammen med forretningsføreren afholdt et møde med Hillerød kommune omkring udlejningen af Kirsebær Alle. Det er nærmest umuligt for kommunen at finde lejere til afdelingen i forhold til huslejeniveauet. Kommunen hæfter for evt. tomgangsleje, men de vil gerne af med boligerne. Der er p.t. Ukrainere i boligen – men på længere sigt vil det ikke løse problemet.

Boligernes form og opbygning gør, at man med noget ombygning måske kan gøre dem egnede til et andet klientel.

Der skal dog efter denne vurdering stadigvæk ses på, hvilket huslejeniveau vi kan komme på og hvor mange lejere, vi kan skaffe til boligerne.

Bestyrelsen tiltrådte, at der måtte bruges kr. 40.000 ekskl. moms til dette fra arbejdskapitalen.

Sagen tages op efter sommerferien, hvor man kan forvente, at der foreligger en rapport og vurdering.

- **Godkendelse af princip – for fordelingsnøgle:**

Gunnar orienterede om de lovregler og hvorfor han havde gjort indsigelser imod fordelingen. Efter en del dialog blev følgende fordelingsnøgle godkendt:

Ved fordeling af:

Byggesagshonorar:

35 % formand.

35 % næstformand.

10/10/10% til de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelseshonorar:

50% til formanden.

12,5/12,5/12,5/12,5% til de resterende bestyrelsesmedlemmer.

Mentorordning:

Bestyrelsen sender liste ud til internt brug. Når fordeling er sket, så fremsendes denne til regionskontoret.

7) Eventuelt

Der var spørgsmål til den ikke afsluttede kloaksag på afd.233-1 Alsønderup. Lars melder tilbage til formanden.

Godkendt af formanden den / 2025

Connie Frederiksen

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

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

IP: 85.83.xxx.xxx

2025-06-11 08:24:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.