

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 6. januar 2025 kl. 16.00 i Fredensborg**Deltagere:**

Formand Finn Elmeskov, bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard og Knud Ditlevsen, observatør Brian Børgesen.

Gæster: Projektleder Nicholas Bisp Nielsen fra byggeafdelingen.

Afbud:

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (referent) og lokalinspektør Michael Madsen.

Dagsorden for mødet:

Mødet holdes i fælleshuset, Dannevang 99, 3480 Fredensborg med følgende dagsorden:

- 1) Godkendelse af referat fra regnskabsmødet den 25. september 2024
- 2) Godkendelse af dagsorden
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra administrationen
- 5) Status afdelinger v/lokalinspektøren
- 6) Status på ejerforeninger v/Lars
- 7) Renovering, afd. 916-0, Lindegården
- 8) Renovering, afdeling 171-1, Dannevang
- 9) Godkendelser
- 10) Eventuelt

Ad 1) Godkendelse af referat fra regnskabsmødet den 25. september 2024

Referat blev godkendt uden kommentarer.

Ad 2) Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt med tilføjelser – valg af næstformand og mødedatoer.

Ad 3) Nyt fra formanden

Vigtigste punkt. Nye gasfyr – vi afventer pris

Snak om henlæggelser fra Dispositionsfonden.

HB:**▪ Den mulige sammenlægning**

På vores møde den 3. december 2024 besluttede vi enstemmigt at indstille sammenlægningen af Lejerbos administration med DAB's administration til vores landsrepræsentantskab til maj.

I løbet af oktober og november har vi i samarbejde med DAB's bestyrelse fået formuleret nye vedtægter og en sammenlægningsaftale, som bliver det, landsrepræsentantskabet skal tage stilling til.

Vedtægterne og sammenlægningsaftalen indeholder også en valgkredsstruktur, som vi kender den fra Lejerbo i dag; den indeholder også noget om størrelsen på et fælles landsrepræsentantskab og en overgangsperiode for bestyrelsen. Det sidste så vi kan nå at lære hinanden bedre at kende inden et nyvalg og, så vi som bestyrelse kan følge sammenlægningen helt til dørs.

Det er i øvrigt nogle af de emner, der vil blive foldet ud på dialogmøderne i det nye år.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 6. januar 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

Når vi foreslår en sammenlægning, er det jo fordi, vi ønsker at fremtidssikre administrationen. Vi kan se, at der bliver behov for mange flere ressourcer i fremtiden og fremfor for eksempel at skrue op for administrationshonoraret, ser vi den mulige sammenlægning som en rigtig god måde at skabe en stærk og robust administration til en fornuftig pris.

Miniguide til "GDPR i bestyrelsesarbejdet"

I bestyrelsesarbejdet – hvad enten det er i afdelings- eller organisationsbestyrelserne – kan vi ikke komme uden om GDPR eller persondatabeskyttelse, som det også hedder. Vi har sikkert alle stiftet bekendtskab med reglerne, der ikke ligefrem er lette at sætte sig ind i. Derfor har Søren Rosenlund fra hovedbestyrelsen taget initiativ til at få udarbejdet en miniguide, der netop hedder "GDPR i bestyrelsesarbejdet".

Miniguiden er nogenlunde nem at sætte sig ind i og en god hjælp til at huske på reglerne i det daglige bestyrelsesarbejde. Så den vil vi gerne opfordre jer til at bruge.

Ad 4) Nyt fra administrationen

Nyt it-system Facility Management.

- Digital udvikling af driften i Lejerbo er et emne, der er vigtigt for hele administrationsorganisationen. Vi har arbejdet med at finde et godt Facility Management (FM)-system i ca. 6 år.
- Et FM-system er et IT-system, der både kan håndtere bygningsdata, lejemålsdata, vedligeholdelsesplaner, tilstandsrapporter og samtidig også opgavestyring i driften i dagligdagen.
- Den 26. november er vi i vores region med til at tage et vigtigt skridt i processen, når vi igangsætter et stort pilotprojekt på systemet.
- Løsningen skal sørge for, at vi lever op til de til enhver tid gældende krav – som der er kommet mange flere af de seneste år – at vi får lettere ved at udarbejde vedligeholdelsesplaner og købe smartere ind og at vi samtidig forenkler opgavestyring og planlægning i driften, da systemet også skal håndtere årshjulsopgaver og beboerservice-opgaver.
- Pilotprojektet løber fra 26. november, hvor vi har kickoff-møde for hele driften, til slutningen af marts 2025. Vi skal blandt andet igennem indtastning af årshjulsopgaver, undervisning, opfølgning og tilpasning og til slut en evaluering, inden vi går over til almindelig drift.
- Herefter skal løsningen implementeres i Lejerbos andre regioner. Når den er fuldt udrullet i 2026, vil 450 driftsmedarbejdere i hele Lejerbo være brugere af løsningen. Det er desuden ambitionen, at løsningen også på sigt skal kunne understøtte overlevering fra nybyggerier og renoveringsprojekter til driften.
- En eventuel sammenlægning med DAB – som der tages stilling til i maj 2025 – vil selvfølgelig have betydning for projektet. Derfor venter vi med at sætte gang i de dele, der vil blive påvirket af bl.a. skift af IT-system. DAB bruger allerede det system, som vi skal til at tage i brug.
- Vi vil ganske snart orientere alle afdelingsbestyrelser i vores region på mail. For eksempel er det vigtigt, de får besked om, at mobiltelefonen bliver et centralt værktøj for driftspersonalet, så de ved, at det ikke er Facebook, medarbejderne kigger på – det er FM-systemet, de tilgår via deres

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 6. januar 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

Høj svarprocent (adm:100%, drift 81% - 3/35 personer)

Ingen emner vurderes som 'ringe'

Høj tilfredshed med jobbet og dagligdagen, alt taget i betragtning

Fysiske forhold vurderes generelt godt

Generelt høj vurdering af samarbejde med kolleger, ledelse og regionskontor

Lokale udfordringer med fysiske forhold – ex. Skraldecontainere og velfærdsforhold

I driften er dagrenovation og storskrald tidsrøvere pga. sorteringskrav/fejlsortering

En del medarbejdere i driften oplever krænkende adfærd fra beboere

(drift: 29 %, adm. 0 %)

Der er udarbejdet lokale handleplaner i samarbejde med arbejdsmiljøgrupper (DC, AMR) og medarbejdere

Konkrete tiltag i afdelingerne er sat i værk (ex. udbedring af maskiner og inventar, der ikke fungerede,

Systematisering og bedre planlægning af arbejdsprocesser)

Fortsættelse med (mindst) 2 årlige møder i arbejdsmiljøgruppen

Involvering af beboerdemokratiet

Resultat er præsenteret for HB

Resultat præsenteres for lokalt beboerdemokrati

Ad 5) Status afdelinger v/lokalinspektøren

| | |
|----------------------------|--|
| Afd.171-0 Dannevang.: | <ul style="list-style-type: none"> • En fraflytning d. 1/2-25 • Fiber færdig, mangler jord + græs • Karsten stoppet d. 30/11-24 • Anders startet d. 2/1-25 • Der er udført små reparationer • 5 Nye gasfyr • Vejbelysning på afdelingens egen måler • Forsikrings sag 207, rørbrud |
| Afd.672-0 Øresundshjemmet: | <ul style="list-style-type: none"> • Gulvene i "Haverne" mangler at slebet og lakeret, Lena giver melding når arbejdet kan genoptages. • Der er udført små reparationer • Opsætning af kommunale ladestandere påbegyndt. • Ny centerleder (Lena) |
| Afd.747-0 Hegels Minde: | <ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Fiber indlagt, ikke færdigmeldt • Store problemer med tørretumbler |
| Afd.:786-0 Lystholm: | <ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Fiber indlagt, færdigmeldt • Forsikrings sag, Lærkebo pågår (1,2mil) • Røgvindue defekt • Ny dørmotor, 25.000 kr. • Udskiftning af div. vinduer, 31.700 kr. (Karsten). • Ny opvaskemaskine, Lærkebo, 45.000 kr. • Ny centerleder d. 1/2-25 (Stine). • Storkøkken sag afsluttet. |

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 6. januar 2025 kl. 16.00 i Fredensborg

| | |
|-----------------------------|--|
| Afd.819-0 Benediktehjemmet: | <ul style="list-style-type: none"> • Der er tilbagevende utætheder omkring de store tagvinduer, dette skyldes en konstruktionsfejl. Der er lavet en prøve sammen med Jens B. Denne lader til at virke. • Der er udført små reparationer • Fiber indlagt, færdigmeldt • Nyt låsesystem - 7/1-25 • Fejl på udsugninger i boligerne, tilbud 98.000 kr. + moms • ¼ udvendig bygning malet, 137.500 kr. • Tilbud på udskiftning af indvendig belysning, 387.000 kr. + moms |
| Afd.916-0 Lindegården: | <ul style="list-style-type: none"> • Der er udført små reparationer • Rep. af vindfang hus 1, 182.000 kr. • Tilbud ny vaskemaskine, 106.000 kr. • Der er stadig store problemer med ventilationen • En tom bolig • Forsikrings sag, indbrud på kontor. |

Ad 6) Status på ejerforeninger v/Lars

Der er ikke meget nyt at berette. Der er fokus på budgetter og de nødvendige henlæggelser.

Kommunen ser p.t. på, at der er ansat en leder til at styre centerlederne. Vi afventer og ser, hvad der sker i forhold til ejerforeningerne.

Der er kommet brandstrategier, som skal gennemgås med rådgiver og Fredensborg kommune. Bestyrelsen bliver orienteret på det kommende afdelingsmøde.

Ad 7) Renovering, afd. 916-0, Lindegården

Nicholas Bisp Nielsen gennemgik status på projektet, hvor man er i fuld gang med en afklaring af behovene.

Bestyrelsen får tilsendt notat samt aktivitetsliste.

Ad 8) Renovering, afdeling 171-1, Dannevang

Der var ikke noget nyt at berette. Projektlederen vender tilbage, så snart der er nyt.

Ad 9) Godkendelser

Knud Ditlevsen blev valgt som næstformand.

Der blev aftalt følgende mødedatoer:

10.03.2025 og 26.05.2025.

Forretningsføreren sørger for indkaldelser med videre.

Organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 6. januar 2025 kl. 16.00 i Fredensborg**Ad 10) Eventuelt**

Knud oplyste, at der er kommet en Facebookside i afdeling 171-1 Dannevang. Den hedder: Beboere Dannevang Lejerbo

Godkendt af formanden den / 2025

Finn Elmeskov
Organisationsformand

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.”

Finn Elmeskov

Underskriver

På vegne af: Finn Elmeskov

Serienummer: 7e36c28e-618b-445c-8a00-55c9eab5f04f

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-01-28 14:00:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: W0A4E-0XPWH-3Q05I-CHEHD-ETBQO-1Z17Z

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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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