

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 10. juli 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**

**Deltagere:** Organisationsformand Finn Elmeskov; Bestyrelsesmedlem Knud Ditlevsen og bestyrelsesmedlem Lone Bundgaard Andersen.

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

**Afbud:** Observatør Brian Børgesen

**Dagsorden for mødet**

- 1) Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 25. marts 2024
- 2) Godkendelse af dagsorden
- 3) Nyt fra formanden
- 4) Nyt fra administrationen
  - Formulering af oplæg, hvor arbejde med ladestandere godkendes som forandring
- 5) Status afdelinger v/lokalinspektøren
- 6) Status på ejerforeninger v/Lars
- 7) Status byggesager v/Lars
- 8) Renovering, afdeling 171-1
- 9) Mageskifte afd. 786-0
- 10) Godkendelser
- 11) Eventuelt

**Ad 01. Godkendelse af referat fra møde den 25. marts 2024.**

Referatet blev godkendt uden ændringer.

**Ad 02. Godkendelse af dagsorden.**

Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af nyt permanent punkt med nyt fra HB.

**Ad 03. Nyt fra formanden.**

Formanden orienterede om en lejer, der havde forespurgt til mulighed for storskraldsopbevaring. Bestyrelsen mener ikke, at der skal være en sådan mulighed – idet dette vil være en ekstra udgift for afdelingerne.

**Nyt fra HB.****Hovedbestyrelsens sammensætning**

I hovedbestyrelsen havde vi – gennem vores demokratiudvalg – fået lavet et forslag til en vedtægtsændring, som skulle på årets landsrepræsentantskabsmøde den 16. maj.

Årsagen til ændringen er, at der gennem de senere år er kommet flere boligorganisationer til i Jylland og på Fyn, mens der er et par organisationer i Københavnsområdet, der har meldt sig ud af fællesskabet (København og Rødovre).

Det synes vi skal afspejles i sammensætningen af hovedbestyrelsen.

Derfor foreslog vi, at der fremover skal vælges et hovedbestyrelsesmedlem mindre i Storkøbenhavn og et medlem mere fra Jylland og Fyn.

Vedtægtsændringen blev vedtaget med 120 stemmer for, 3 undlod at stemme og ingen stemte imod.

Ved dette års valg til hovedbestyrelsen fik vi to nye medlemmer: Kim Nielsen fra Lejerbo Næstved og Alex Young Pedersen fra Østjysk Bolig.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 10. juli 2024 kl. 17.00 i Fredensborg****Sundhed i boligområderne**

Regeringens sundhedsstrukturkommission kommer her i juni med sine anbefalinger til, hvordan vi bedre kan skrue vores sundhedstilbud sammen.

I forbindelse med kommissionens arbejde har BL sammen med KL kommet med forslag til at kæde boligpolitikken sammen med sundhedspolitikken.

En undersøgelse fra efteråret viser nemlig, at beboere i almene boliger generelt har en dårligere sundhedstilstand end andre danskere. De almene beboere er oftere i kontakt med sundhedsvæsenet, er mere ensomme og har en højere dødelighed.

Derfor er BL og kommunerne interesserede i, hvordan vi i boligområderne kan forbedre beboernes sundhed.

De foreslår tre områder, hvor vi kan være med til at gøre en forskel:

- Sundhedsrenoveringer,
- Flere lokale sundhedstilbud målrettet boligområderne,
- Fokus på civilsamfundet og den centrale rolle, ejendomsfunktionærerne kan spille som det lokale bindeled.

I hovedbestyrelsen kan vi godt se musikken i at tænke sundhed og boliger sammen. Men vi er også bekymrede for, hvem der skal finansiere de konkrete tiltag og for, om ejendomsfunktionærer nu skal påtage sig en ubetalt ekstraopgave.

Indtil videre lyder meldingerne, at i det omfang boligorganisationerne vil påtage sig ekstra opgaver, så skal der selvfølgelig også ske en betaling fra kommune eller region.

I Lejerbo-fællesskabet har vi helt konkret gang i et projekt i Holstebro, hvor vi gerne vil udnytte nogle af de boliger i Asagården, som står tomme, til sundhedstilbud. Det kan for eksempel være til læge-, tandlæge- eller fysioterapeutklinikker.

**Digitalt system til indflytning**

Emoove-systemet er i mere end 10 år blevet brugt til at udføre fraflytningssyn i Lejerbo. Det har i lang tid været et stort ønske, at også indflytninger kunne ske i Emoove.

I det hele taget opleves det, at både beboere og ansatte efterspørger, at processen omkring flytning kan være mere digital, end den har været hidtil.

Derfor har administrationen sammen med en række medarbejdere fra driften udviklet systemet, så det nu kan lade sig gøre at køre indflytningsprocessen digitalt.

Det gælder både selve indflytningssynet, indkaldelse af lejer via mail, underskrifter direkte i Emoove og at kunne sende indflytningsrapporten til lejer på mail, så vi slipper for print og papir.

Senere i juni vil også fraflytningsdelen af Emoove blive opdateret. Det vil blive muligt at indkalde til syn via mail. Også underskrifter og afsendelse af rapporter vil kunne foregå digitalt.

**Ad 04. Nyt fra administrationen.****Materiale fra ekstern granskning vil nu indgå i dokumentationspakkerne til styringsdialogen**

Som vi tidligere har orienteret jer om, er der indført nye regler, som indebærer, at alle boligafdelinger hvert 5. år skal have udført en såkaldt ekstern granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 10. juli 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**

Landsbyggefonden har i den forbindelse opbygget et digitalt alment Bygningsregister i forbindelse med den eksterne granskningsopgave mv. - Det Centrale Almene Bygningsregister (DCAB).

De eksterne granskerfirmaer har via DCAB foretaget tilstandsvurderinger af 20 udvalgte bygningsdele på bygninger og foretaget kalkulationer i DCAB. Granskers tilstandsvurderinger og kalkulationer sammenholdes med boligorganisationernes indberettede drifts- og vedligeholdelsesplaner i en granskningsrapport for de enkelte afdelinger, hvor gransker ligeledes konkluderer på den foretagne granskning. Derudover udarbejdes og indlæses nye energimærker.

Efter granskers færdiggørelse og frigivelse af granskningsrapporten har vi haft mulighed for at angive evt. kommentarer til granskningsrapporten i DCAB indenfor en 6 måneders frist. Derefter kan granskningsrapporten og det øvrige granskningsmateriale tilgås af kommuner og revisorer i DCAB.

I administrationen gør vi os selvfølgelig umage med at trække mest mulig værdi ud af det arbejde, de eksterne granskere har udført, f.eks. i forhold til fastlæggelse af strategier for henlæggelser og i forhold til beregning af levetiden på bygningsdele.

Granskningsrapporterne bærer desværre i mange tilfælde præg af, at granskerne ikke har tilstrækkeligt kendskab til den almene branche og det skal vi naturligvis tage højde for ved vurderingen af fremtidige tiltag.

Vi vil helt konkret inddrage materialet fra de eksterne granskere i det videre arbejde med fastlæggelse af budgetter. Materialet indgår nu i dokumentationspakkerne til styringsdialogen, så mange af jer vil derfor stifte nærmere bekendtskab med materialet.

**Formulering af oplæg, hvor arbejde med ladestandere godkendes som forandring**

FF. Lars Schmidt laver en formulering til bestyrelsens godkendelse.

Knud Ditlevsen ønsker tilføjelse til råderetskataloget omkring skur i haven. DC. Lars Hansen ser på formulering til dette sammen med lokalinspektøren. Forslag til tekst skal sendes til bestyrelsens godkendelse.

**Ad 05. Status afdelinger v/lokalinspektøren**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Afd.171-0 Dannevang.:      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• En fraflytning d.15/7</li> <li>• Opstart på fiber</li> <li>• En mand langtids syg</li> <li>• Der er udført små reparationer.</li> </ul>   |
| Afd.672-0 Øresundshjemmet: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gulve i haverne mangler at blive slebet og lakeret, Rikke giver en melding når arbejdet kan genoptages.</li> <li>• Følger af BGT, kommunen er påbegyndt arbejdet. Mangler tilbagemelding om det er udført.</li> <li>• Nyt låsesystem</li> <li>• Der er udført små reparationer</li> </ul> |
| Afd.747-0 Hegels Minde:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er udført små reparationer</li> <li>• Fiber indlagt, ikke færdigmeldt</li> <li>• En fraflytning d.15/7</li> </ul>   |

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 10. juli 2024 kl. 17.00 i Fredensborg**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Afd.:786-0 Lystholm:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er udført små reparationer</li> <li>• Fiber indlagt, ikke færdigmeldt</li> <li>• Nyt låsesystem</li> <li>• Røgvindue defekt.</li> </ul>  |
| Afd.819-0 Benediktehemmet: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er tilbagevendende utætheder omkring de store tagvinduer. Dette skyldes en konstruktionsfejl. Der er lavet aftale med Jens B</li> <li>• Der er udført små reparationer</li> <li>• Fiber indlagt, ikke færdigmeldt</li> <li>• Nyt ABA-anlæg, færdigmeldt og godkendt.</li> <li>• Adgang til skjult loftrum</li> </ul> |
| Afd.916-0 Lindegården:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der er udført små reparationer</li> <li>• Der er stadig store problemer med ventilationen</li> <li>• Der er bestilt tilbud på nyt vindfang, A.P har fået opgaven, da W-S ikke kom med et tilbud</li> <li>• To tomme boliger</li> </ul>   |

Organisationsbestyrelsen ønsker – for så vidt angår afd.171-1 – at der sendes en redegørelse ud efter mødet i LBF, så lejerne før afdelingsmødet er orienteret om status.

**Ad 06. Status på ejerforeningerne v/forretningsføreren****Afd.672-0**

FF. Lars Schmidt orienterede om den igangværende renovering/brandsikring. Der er kommet faktura, men den skal verificeres. Betaling for arbejdet sker efter normal fordelingsnøgle i ejerforeningen.

Herudover blev der orienteret om en igangværende ombygning i kommunens ejerlejlighedsandel. Dette giver ekstra opgaver til Lokalinspektøren. FF. Lars Schmidt har skrevet til chefen for kommunale ejendomme om problematikken.

Vi forventer en løsning efter sommerferien.

**Afd.786-0**

I ejerforeningen er der stadigvæk et udestående, hvor Fredensborg kommune skylder 2,4 mio. kr. for el gennem de sidste år. Kommunens ældrechef har anerkendt fordelingen af udgifter og har fået tilsendt et forslag til afvikling af de ikke betalte el-udgifter.

Vi afventer en tilbagemelding.

Der forventes generalforsamlinger i ejerforeningerne i august 2024.

Organisationsformanden vil gerne deltage, såfremt det er muligt. Administrationen holder ham orienteret.

**Ad 07. Status byggesager.**

FF. Lars Schmidt orienterede kort om mødet afholdt med byggeafdelingen omkring posthusgrunden og mulighederne der. Bestyrelsen afventer, hvad der kommer af tilbagemeldinger.

**Ad 08. Renovering, afdeling 171-1.**

Sagen blev kort diskuteret, men med mailen fra Lejerbo's byggechef af 28. juni 2024, afventer bestyrelsen en tilbagemelding på et forventet møde i august 2024.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Fredensborg den 10. juli 2024 kl. 17.00 i Fredensborg****Ad. 08. Renovering, afdeling 916-0.**

Det kunne meddeles, at der er kommet ny projektleder på sagen. Nicholas Bisp Nielsen. Det forventes, at der kan klargøres oplæg i efteråret 2024. I samme forbindelse har den nye projektleder lavet en aftale med rådgivende ingeniør Jens Bokelund om at assistere med oplæg.

Såfremt det er muligt, ser organisationsbestyrelsen gerne, at projektlederen kan fremlægge et oplæg evt. til det kommende regnskabsmøde som afholdes den 25. september 2024 i fælleshuset, Dannevang 101.

**Ad 09. Mageskifte afd. 786-0.**

Bestyrelsen blev orienteret om, at det kommende mageskiftet var ændret til, at kommunen gerne ville købe jord af Lejerbo i forlængelse af Lystholm plejecenter, hvor man vil opføre en helt ny institution til 120 børn.

Det fremsendte skitseoplæg på køb af jord blev gennemgået med bestyrelsen og de påpegede ønsker til ændringer fra lokalinspektøren blev godkendt af organisationsbestyrelsen. Bestyrelsen har meddelt, at kommunen skal afholde alle udgifter til sagen og man accepterede brugen af byggeafdelingens jurist til at håndtere sagen.

FF. Lars Schmidt laver en orienteringsmail til byggeafdelingen på de ønskede ændringer, hvorefter de forestår forhandlingen samt udarbejdelsen af et aftalegrundlag omkring parkeringsarealerne ved Lystholm plejecenter som for en vis del kommer til at skulle driftes i fælleskab.

**Ad 10. Godkendelse.**

Bestyrelsen godkendte brug af kr. 150.000, - til færdiggørelse af oplæg til renoveringen af Lindegården.

**Ad 11. Eventuelt.**

Intet taget til referat.

Herefter ønskede alle hinanden en god sommer.

Godkendt af formanden den        /        2024

---

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**

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

IP: 176.65.xxx.xxx

2024-07-18 07:18:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**