

Skriftlig beretning fra afdelingsbestyrelsen, februar 2024 til februar 2025

Rør projekt

I foråret 2024 blev der endelig aftalt et projekt til udskiftning af varme og vandrør. På et ekstraordinært afdelingsmøde d. 18. april 2024 blev økonomien vedtaget. Anlægsbudgettet er på samlet 25 millioner kr.

Vi fik i efteråret 2022 tilsagn fra Lejerbo Frederiksborgs dispositionsfond om støtte til projektet i form af 4 millioner over 10 år. Da budgettet for det reviderede projekt er højere, besluttede bestyrelsen at søge om 1 million mere. Det blev ikke godkendt.

En foreløbig tidsplan for projektet er omdelt til beboerne medio maj. Projektet styres fra Lejerbos byggeafdeling i Valby, og at det er dem, der indkaldte til det orienterende møde.

Der er afholdt et fælles informationsmøde for alle beboere d. 3. juli 2024 med deltagelse af rådgivende ingeniørfirma AFRY, hovedentreprenør Wolff Svendsen samt Lejerbo.

Arbejdet startede op i gruppe 6 pr. 1. juli 2024. Den første gruppe var en forsøgsgruppe. Der var mange forhold og konstruktioner, der først blev afklaret, mens arbejdet blev udført. Arbejdet kom til at vare længere tid end forventet. Informationerne til beboerne var ofte mangelfulde.

Bestyrelsen besluttede, at alle boliger, der mister væsentlig garderobeplads pga. af nye rørkasser, skal tilbydes et erstatningsskab på 60 x 200 cm.

Bestyrelsen fik en status på projektet i gruppe 6 i midten af september. Den reviderede tidsplan indebar at arbejdet i gruppe 6 først var færdig ca. 1. november. Der var også orientering om opstarten i gruppe 7 og 8. Erfaringerne fra gruppe 6 kunne bruges i arbejdet i gruppe 7 og 8. Arbejdet startede i gruppe 7 og 8 ca. 1. september og var færdig lige før jul.

Efter erfaringerne fra gruppe 7 og 8 blev det besluttet, at der fremover skulle startes i én gruppe ad gangen. I midten af december 2024 blev der omdelt en ny tidsplan for de resterende grupper.

På et bestyrelsesmøde d. 15. januar fik bestyrelsen en status på projektet fra vores rådgiver.

Midten af januar 2025: Arbejdet er nu færdigt i gruppe 6, 7 og 8.

Arbejdet er i gang i gruppe 2, 3 og 4 og er endnu ikke startet i gruppe 1 og 5.

Preben Krath orienterede om, at samarbejdet mellem hovedentreprenør Wolff Svendsen og underentreprenør Funder & Schultz (VVS) er ophørt. Funder har forladt byggepladsen og har fjernet deres materialer. Sagen bliver nu indbragt for Voldgiftsnævnet for Bygge- & Anlægsvirksomhed, hvor der skal udarbejdes rapport.

Arbejdet i projektet er indstillet indtil videre, men AFRY håber, at det kan genoptages med en ny underentreprenør på VVS meget snart. (skrevet 6-2 2025).



Beboerne i gruppe 2 og 4 er informeret om opholdet i arbejdet d. 14-1, og resten af afdelingen bliver informeret, så snart den videre tidsplan kendes.

Gruppe 6 til venstre. Gruppe 7 til højre.



Badeværelser

Hillerød Kommune har nu godkendt kollektiv råderet på 15 nye badeværelser. Lokalinspektørkontoret foretager på et tidspunkt opmålinger i en udvalgt bolig. Der skal derefter indhentes tilbud og pris. Udskiftning af badeværelserne sættes i bero indtil videre pga. af det igangværende rørprojekt.

Sternbrædder og trapper

Maling og reparationer i gruppe 4 og 5 er afsluttet, men diverse mangler skal udbedres. Dette gælder også for gruppe 6, 7 og 8. Gruppe 2 og 3 startes op, når vejret tillader det.

Grøn plan og sø



Græsslåning/vertikalskæring på arealer én gang årligt er udført med efterfølgende fjernelse af græsset. Der var i sommeren 2024 en markant fremgang i forskellige blomster på arealerne.

Der er særligt mange arter på arealet ved søen. Ahorntræer, der tidligere er beskåret v. gruppe 6, skal fortsat holdes nede. Der er blevet vertikalskåret på skrånninger ved søen. Der er kun

grødeskåret manuelt så langt ud som muligt. Sidste vinter blev der fjernet en del åkander. Det prøves, om pumpen ved søen kan ilte et større område med en ekstra difusser.



Kørevej mellem gruppe 2 og 4

Vejen skal rettes op. Det aftales, at vi venter til efter rørprojektet med at indhente tilbud ift. reparation.

Dokumenter

Opdateret råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement er omdelt til alle boliger.

Mailadresser fra nye beboere

Det skal undersøges, om nye beboere får besked ved indflytning om, at de kan oplyse deres mailadresse til bestyrelsen for at få referater og anden information. Dette er aftalt med Lejerbo, men bestyrelsen hører intet fra nye beboere.

Ladestandere

Beboere henvises til at benytte standerne v. Grønnevang Skole, afd. Jespervej.

Skimmelsvamp

Der blev for 3. gang konstateret skimmel i den samme bolig. Der er opsat ventiler til genvex ventilation i et forsøg. Genvex ventilation er ens ind og udsugning, der er i balance.



Opfølgning fra afdelingsmøde d. 28. februar 2024:

- Skilte med parkeringsregler.

Bestyrelsen beslutter, at der ikke skal skiltes pga. manglende mulighed for håndhævelse. Det vurderes desuden, at der ikke er store problemer med parkering af biler over 3.500 kg.

- Manglende striber på p-pladser. Lejerbo har malet nogle op.

Der skal følges op på det når rørprojekt er afsluttet.

- Container til tøj til direkte genbrug.

Der er rettet henvendelse til Røde Kors. Vi har ikke modtaget svar.

- Affaldssortering i Fælleshuset.

Der er kommet en grøn spand til madaffald.

40-års fødselsdag

Afdelingens 40-års jubilæum holdes i foråret 2025. Det er planlagt til **fredag d. 16. maj**, det bliver i tidsrummet eftermiddag til tidlig aften. Vi har fået et tilskud til arrangementet fra Lejerbo Frederiksborg på 100 kr. pr. bolig. Festudvalget bestående af Anne-Grethe og Bente er i gang med at indhente priser m.m. Der er plads til flere i festudvalget.



Afdelingstjek 2024

Terrænlyset er i dårlig stand. Et beløb, der var afsat til maling af facadebeklædning, flyttes til udbedring af lys med opsætning af bi-målere i hver gruppes boilerum og i fælleshuset.

Bekæmpelse af skægkræ er kommet med i abonnement på skadedyrsbekæmpelse, og det er vigtigt at melde til Beboerservice, hvis der observeres kræ i boligerne.

Behandling af klager om husorden.

- Håndtering af husordensager er **ikke** en del af en afdelingsbestyrelses opgaver.
- Kompetencen ligger hos organisationsbestyrelsen, der har delegeret opgaven til Lejerbos administration.
- Som klager skal man udfylde en formular, og der skal som udgangspunkt være mindst to underskrivere på en klage.
- Lejerbo kan sende to påtaler til en lejer i forhold til at overholde husorden.
- Lejerbo har mulighed for enten at sætte sagen i bero, at indbringe sagen for beboerklagenævnet eller i sidste instans for boligretten.

Fælleshus

Udlejningen fungerer fint.

Der er foretaget grundig rengøring af gulve, tæpper og gardiner. Isabel står for mindre indkøb til supplerende af service m.v. Der har været problemer med soundboxen, men den virker fint, hvis man husker at lade batteriet op med mellemrum. Der var 15 udlejninger i 2024

Udlejning: Isabel Schilling og Morten, Højager 275

Booking og spørgsmål

Morten tlf. 28577228 kan træffes via sms alle dage fra kl. 15 til 21. Når de modtager sms ringer eller skriver de hurtigst muligt tilbage.

