

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Anita Brøndum Svendsen, Silja Cardel, Torben Steen Nielsen, Stig Nielsen, Jørn Larsen og Jacob Netteberg.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref).

Fraværende: Lene Juhl Stener

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat af 24. november 2020.
2. Nyt fra organisationsformanden.
3. Nyt fra hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Status i afdelinger.
6. LBF Sagerne.
7. Punkter til godkendelse:
8. Eventuelt.

Ad. 1 Godkendelse af referat af 24. november 2020

Bestyrelsen godkendte det udsendte referat uden kommentarer.

Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Så er det næsten et år siden Danmark lukkede ned grundet en ny virus kaldet Corona.

Den har fået godt tag i os alle, i hele samfundet og er grunden til, at vi endnu ikke kan mødes og holde møde som vi plejer. Al mødeaktivitet er sat på vågeblus siden midten af december, og det vil min korte beretning også være præget af.

Jeg nåede at mødes med hele vort personale og ønske god jul og uddele gavekort i starten af december, og det var hyggeligt at mødes med hele staben. De sendte stor tak tilbage til hele organisationsbestyrelsen for at tænke på dem.

Vi havde planlagt sidste besluttende møde vedr. vores helhedsplan for afd. 008-0 Bistruplund til at finde sted den 15. december 2020, men dette måtte vi desværre udsætte på ubestemt tid.

Godkendelse for helhedsplanen afd. 202-0, Nærum Søpark er på plads, og bestyrelsen har haft det første møde med den nye projektleder fra Lejerbo, John Kim Fletting. Vi måtte desværre sige farvel til den projektleder, som tidlige havde sagen.

Den 20. januar 2021 havde vi et møde på Skype med opfølgingsgruppen, som blev nedsat i forbindelse med den nye lokalinspektørordning, der blev etableret i juni 2020. Det var positive meldinger fra alle sider, dog havde bestyrelsen fra afd. 202-0 givet udtryk for, at de ikke følte sig særlig godt informeret om, hvad ordningen indebar. De havde en kontaktperson, som deltog i de indledende møder, da der ikke var en afdelingsbestyrelse på det tidspunkt. Det er selvfølgelig ikke i orden, og derfor har vi: Truels Truelsen, Lars Hansen og undertegnede efterfølgende holdt møde med bestyrelsen, så de nu er opdateret.

Vi afventer at kunne holde møde med Rudersdal Kommune vedr. afd. 710-0. Det kommer vi ind på under et særskilt punkt.

Der bliver forhåbentligt også snart indkaldt til styringsdialogmøde. Det plejer at være i december, men alt er jo sat på vent.

Det er en vanskelig tid for os alle, og vi håber på, at der snart bliver lempet på restriktionerne, så vi kan få normaliserede tilstande igen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

Torben Steen Nielsen kommenterede på personalesituationen i Lejerbo Rudersdal. Generelt stor tilfredshed med udviklingen.

Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen

HB møde 27.01.21

Landsformanden er kommet til skade med et brækket lårben, men det går fremad.

Ny effektiviseringsaftale på 1,8 mia. gældende indtil 2026, dog modregnes tidligere så det betyder en effektivisering på 1,1 mia.

Handleplanen drøftes med kommunerne på det årlige styringsdialogmøde. Besparelsen bliver i den enkelte afdeling.

Lejerbo har vundet et udbud på plejecenter i Holbæk med 80 boliger og servicecenter.

18.maj 2020 er der indført skærpede regler vedr. granskning af vedligeholdelsesplanen. Efter 2021 skal det ske hvert 5. år.

Landsbyggefonden har hen over efteråret opbygget et nyt digitalt alment bygningsregister (DCAB) (Det centrale almene bygningsregister). Der er givet oplysninger pr. 1.12.20 og yderligere skal være leveret pr. 1.4.21.

F.s.v. angår den eksterne granskning, vil LBF forestå udbud og finansiering af de to første runder.

Mere digital kommunikation med beboerne, først varmeregnskab, underskrift på lejekontrakt, ansættelser, årsregnskaber osv. Årsmagasinet bliver digitalt.

Almenindkøb kommer ud med et overskud på 1,6 mio., hvilket bruges til nedskrivning af investering.

Rentemarginalen giver et beløb til Rudersdal på kr. 49.611,91.

Familieferie sendte Lejerbo 151 personer - 34 familier - på efterårsferie i Søndervig.

Ad. 4 Nyt fra administrationenNy aftale om effektivisering

Boligministeriet, KL og BL er blevet enige om en ny effektiviseringsaftale for alle landets almene boliger.

Aftalen løber fra 2021 til 2026. Målet er, at der skal effektiviseres for i alt 1,5 milliarder kroner. Dermed er der ikke opsat bestemte mål for den enkelte boligorganisation, men kun for branchen som helhed.

Lige som for den tidligere effektiviseringsaftale gælder det, at det er boligorganisationerne som er ansvarlige for at beslutte og gennemføre tiltagene. Men denne gang skal de boligorganisationer, der har haft lave effektivitetstal over en årrække, udarbejde obligatoriske handleplaner for effektivisering.

Handleplanerne skal drøftes med kommunen på det årlige styringsdialogmøde.

I aftalen ligger der et særligt fokus på indkøb, effektiv bygningsdrift og energirenoveringer. Alene de energirenoveringer, der ligger i de renoveringssager man har igangsat, regner man med vil betyde en effektivisering på 300 millioner kr. ud af de 1,5 milliarder.

I administrationen skal vi nu have overblik over, hvilke af vores boligorganisationer der skal udarbejde obligatoriske handleplaner. Herefter skal vi hjælpe med at udarbejde og implementere de nævnte handleplaner. Og så skal vi selvfølgelig hjælpe de øvrige boligorganisationer med fortsat at have øje for effektiviseringsmulighederne.

Mere digital kommunikation, mindre fysisk post

I administrationen har vi igangsat et projekt, som skal sørge for mere digital kommunikation med beboerne og andre i Lejerbo, så servicen styrkes, papirforbruget reduceres og arbejds gange lettes.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

I første omgang arbejdes der på, at beboerne let og sikkert skal kunne hente deres forbrugsregnskaber på hjemmesiden, og at vi skal kunne underskrive dokumenter digitalt.

I løbet af foråret forventer vi at ca. 80% af alle beboere i Lejerbo kan logge ind på hjemmesiden, og under "Min bolig" få mulighed for at hente deres forbrugsopgørelse. Der vil i perioden køre en kampagne, hvor beboerne får breve om, at de nu kan tjekke deres opgørelse på hjemmesiden. I 2021 vil beboerne dog også kunne hente deres forbrugsopgørelse hos deres varmemester, men fra 2022 forventer vi, at man som udgangspunkt kun vil kunne hente opgørelsen digitalt.

I 2021 vil vi desuden gå over til digitale underskrifter på lejekontrakter, ansættelseskontrakter og årsregnskaber. Ved overgangen til digitale underskrifter på årsregnskaber vil administrationen hjælpe beboerdemokratiet mest muligt, så ændringen skaber mindst muligt støj. Vi vil i 2021 køre en række piloter, hvor vi får bestyrelserne over på at underskrive digitalt. Erfaringerne fra dette vil herefter kunne indgå i den videre udrulning af ændringen. Ændringen vil betyde, at vi får en mere effektiv sagsgang, og at vi undgår ventetid med Post Nord og de usikkerheder, der er i postgangen.

Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer, fordelt på 34 familier, på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som Corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltog på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelserne vil derfor – ligesom de tidligere år – blive bedt om at tage stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Lidt fra den lokale organisation.

Afdeling 173-0 Rudersdalsvej og godkendelse af byggeregnskab. Det kan meddeles, at byggeregnskabet er godkendt i Landsbyggefonden og i Rudersdal kommune. Overskridelsen på de støttede arbejder er godkendt af Landsbyggefonden og der er sket en tilpasning af udestående finansiering på de udstøttede arbejder, hvilket gør at det ikke har nogen huslejekonsekvens for afdelingen for så vidt angår disse 2 punkter.

Afdeling 236-0 Marievej, i forbindelse med forskellige arbejder og herunder færdigmeldinger på de nye affaldsmolokker, er det konstateret, at der på matriklen er 1 eller 2 nedgravede oliebeholdere. Regionskontoret er sammen med lokalinspektøren p.t. i gang med at se, hvilke udgifter der vil være ved en fjernelse.

Det forventes at udgiften kan afholdes af afdelingens drift, men vi kender endnu ikke risikoen for eventuel forurening. Tilbud på kr., 52.500, - for fjernelse. Hertil kommer udgift til prøver for at sikre, at der ikke er forurening.

Ad. 5 Status i afdelinger

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Wolff Svendsen har vundet udbuddet på udskiftning af tagene. Planen er, at det skal starte op forår/sommer.
------------------------------	---

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

	Vi har en sag med en nabo der klager over et træ i skel. Vores vurdering er, at træet står i skellinjen, hvorfor vi har tilbudt at slå halv skade om fældning, dette tilbud ønsker naboen dog ikke at benytte sig af.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Der er blevet rensset tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet. Der er en sag med en nabo, som er generet af et træ der ødelægger asfalten på hans side af skel. Vi er i gang med at undersøge, om hvorvidt vi kan løse problemet ved, at grave den ene rod over, og således redde træet, som er et stort og flot gammelt træ.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Helhedsplanen skal på beboermøde igen, når Coronasituationen tillader det. Der bliver etableret to ekstra tørretumblere med briksystem til betaling. Således bliver det gamle system med to-kroner skrottet. Vi har udfordringer med en lejer hvor kommunen er inde over, med henblik på at lave en social rengøring. Efterfølgende skal vi op og vurdere, hvor meget skimmelsvamp der er i lejemålet. Der er blevet rensset tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet.
Afd.016-0 Solbjærgset:	Det seneste gasfyr der blev udskiftet, er udskiftet til en model, der er forberedt til at kunne arbejde sammen med en varmepumpe (luft til vand).
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Der bliver installeret nye vaskemaskiner. I den forbindelse bliver vaskeriet malet. Der er ligeledes malet døre og indfatninger i kælderen, samt repareret lysninger. Malerarbejdet er udført af funktionær. Der er blevet rensset tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet. Politiet har givet samtykke til etablering af et fartbump. Fartbump er indkøbt.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Der er blevet rensset tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet. Projektet med de nye døre er sat på pause, indtil Coronasituationen tillader vi går i gang.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Det er varslet hvilke opgange der bliver bygget efter tilgængelighedsprincip jf. bygningsreglementets regler om tilgængelighed. Så snart situationen tillader det, skal der sættes gang i beboermøder, så den enkelte lejers ønsker kan imødeses.
Afd.236-0 Marievej:	Der er blevet rensset tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet. Økonomien for projektet med de nye faldstammer/rør er godkendt i byrådet. Derefter kan udbudsprocessen gå i gang. Der er udfordringer med en nabo, som har etableret varmepumper tæt op ad skel, sagen ligger hos advokaten.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Der er blevet rensat tagrender i afdelingen. Funktionærerne har selv udført arbejdet. En lejer et sendt til advokat med henblik på opsigelse af lejemålet, grundet vanrøgt. Derud over har han lavet vandskade hos underboen. De boligsociale er kontaktet. Der skal etableres ny legeplads. Der skal bygges halvtag over affaldssorteringsområdet. Vi udfører selv bygning af halvtag, med henblik på at spare afdelingen for penge. Til forår/sommer går vi i gang med at male træværk på svalegangene.
Afd. 381-0 Dambakken:	Der er indhentet tilbud på fældning af træer, samt tilbagebeskæring af bøgehække. Det er dog besluttet selv at udføre arbejdet, da to af funktionærerne er i besiddelse af et motorsavsbevis.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	TNT arkitekter har tegnet forslag til ombygning af lejemålene, så de kan lejes ud til beboere uden handicap.

Vilhelm Kent supplerede med at afdelingens affaldsrum er ved at blive ryddet og rensat.

De mange ledige m2 skal bestyrelsen fremadrettet finde benyttelse til.

Ad. 6 LBF - sagerneAfdeling 710-0 Nærum Søpark II

I henhold til tidligere beslutning i bestyrelsen er der bevilget kr. 100.000, - til nærmere undersøgelse af muligheden for ommærkning og anden brug af boligerne i afdelingen.

- PT. 5 tomme boliger.
- Den udestående husleje afholdes af Rudersdal kommune.
- Kommunen har henvendt sig om en permanent løsning.

Følgende har været udført:

- Der er udført tegningsoplæg til ændret brug.
- Der er foretaget en beregning på de estimerede udgifter til ombygning i den forbindelse.

Vi er i gang med følgende:

- Beregning af huslejekonsekvens ved ombygning, ommærkning og ansøgning til Landsbyggefonden inkl. de følgeomkostninger dette må have.
- Afklaring ved internt møde mellem drift, byggeafdeling og økonomi om de forskellige løsningsmuligheder. Her tænkes økonomi.
- Koordinering for møde medio marts med Rudersdal kommune om afklaring af mulighederne.

Yderligere tiltag:

- Formøde inden møde med kommunen hvor byggeudvalget kommer med anbefaling ud fra det præsenterede.

Afdeling 202-0 Nærum Søpark

Bestyrelsen havde forud for mødet fået udsendt mødereferat nr.1 fra opstarten af byggeudvalgsmøderne. Bestyrelsen besluttede at byggeudvalget stadigvæk bestod af: Conny Birkholm, Kirsten Storhaug og Torben Steen Nielsen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.Ad. 7 Punkter til godkendelse.Familieferie 2021

Lejerbo sendte i 2020 151 personer fordelt på 34 familier på familieferie i Søndervig med hjælp fra midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Ferien blev afviklet i efterårsferien og med behørig hensyntagen til de begrænsninger, som corona gav.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2021.

Midlerne må ikke anvendes til administration eller aflønning af de medarbejdere, der står for at afvikle ferieopholdene. Den udgift er i de tidligere år blevet delt mellem de boligorganisationer, hvis beboere deltager på ferierne, og administrationsorganisationen. Konkret er der for organisationernes vedkommende tale om en udgift på max 335 kr. pr. deltager. Skal 10 beboere fra samme boligorganisation afsted på ferie, vil det altså koste boligorganisationen omkring 3.350 kr.

Organisationsbestyrelsen's godkendte deltagelsen.

Godkendelse af råderet for pizzeria:

I henhold til aftale på stedet leveres og monteres der 2 stk. vandvarmeplader – indblæsningsposer i køkken og restaurant for at udligne undertrykket i restauranten.

Indeholdt i tilbuddet:

Levering og montering af 2 stk. vandvarmeplader 300X300

Levering og montering af ventilationskanaler – udvendige riste – overgangsstykker for fuldt færdigt projekt

Levering og montering af 2 stk. D form indblæsningsposer i valgfri farve.

Hultagning i murværk, køkken.

VVS-arbejder for VVS-installation for de 2 stk. nye vandvarmeplader- anbringning på nærmeste varme installation - disse leveres med alm reguleringsventil som aftalt på stedet.

Ovenstående Ventilation/VVS-arbejder kan udføres for kr. 37.956,00 ekskl. moms.

Inkl. moms. 47.445,00.

Forslag kan afvikles over 10 år med månedlige ydelse på ca. 408,00 kr.

Bestyrelsen tiltrådte forslaget. Men kravet er stadig, at lejer skal betale for alle ønsker om forbedringer.

Beslutning om endelig aflysning af afdelingsmøder i de afdelinger, hvor der p.t. mangler afholdelse af møder fra 2020.

Det drejer sig om følgende afdelinger:

003-0	Peder Mathiasens Vej
006-0	Kongevejen
008-0	Bistruplund
187-0	Flintemarken
236-0	Marievej
241-0	Nobis Mølle
381-0	Dambakken
710-0	Nærum Søpark II

Administrationen sørger for nødvendige beboerorienteringer på vegne af bestyrelsen, hvor valgprocessen bliver beskrevet.

Bestyrelsen godkendte den fremsendte indstilling.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. februar 2021 kl. 17.00 på Zoom.

Repræsentantskabsmødet afventer nærmere meldinger om at mødes.

Bevilling af billeder til det nye lokalinspektørkontor

I forbindelse med færdiggørelse af det nye lokalinspektør kontor vil man gerne have nye fotografier af afdelingerne til ophængning.

Billederne tages af professionel fotograf og leveres i 70x100 af hver afdeling. Pris kr. 15.000, -

Bestyrelsen godkendte brugen af beløbet fra dispositionsfonden.

Ad. 8 Eventuelt

Forespørgsel fra Anita om el-lade standere. Erik Gemmer orienterede omkring HB-udvalget som tog vare på dette punkt.

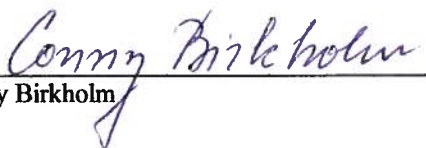
Lars Schmidt kunne orientere at regionskontorøct i den kommende uge vil afholde møde med Clever omkring mulighederne.

Der var efterfølgende en dialog omkring behov, pris og hvordan løsninger kan skrues sammen.

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 3/3 2021


Conny Birkholm