

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken

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 22. februar 2021
2. Nyt fra organisationsformanden
3. Nyt fra hovedbestyrelsen
4. Nyt fra administrationen
5. Status i afdelinger
6. Årsrapport på det boligsociale arbejde og ny udlejningsaftale.
7. LBF Sagerne
8. Punkter til godkendelse
9. Eventuelt.

### Ad. 1 Godkendelse af referat af 22. februar 2021

Bestyrelsen godkendte det udsendte referat uden kommentarer. Vilhelm Kent var tilfreds med referatet, dog blev det noteret at hans holdning om gennemsyn ikke var taget til notat.

### Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Allerførst tak til jer alle for den positive indstilling og holdning til at flytte mødet til i dag, så vi kunne se hinanden igen. Og tak til Torben og Vilhelm for at tage initiativ til det. Vi har jo tidligere besluttet at vi ikke flytter planlagte møder – men dette var en god anledning.

Det har været OK med de virtuelle møder, men det giver noget mere at holde fysiske møder og være sammen. Vi må så håbe, at vi slipper for pludselige nedlukninger – det har jo været tæt på i Rudersdal og lige nu er vores nabokommune ramt.

Tiden siden februar har været præget af knap så meget aktivitet, og det meste af det har været virtuelt.

Der har været afholdt møde vedr. boligaftalen, som vi har med Rudersdal Kommune, og vi har sendt statusrapporten ud til jer til orientering. Der kommer et oplæg fra Rudersdal Kommune i løbet af efteråret med henblik på fornyelse af aftalen, og vi skal så tage stilling til en genforhandling. Min holdning er, at vi fortsat skal være en del af aftalen, men ikke for enhver pris. Kommunen har et ønske om kun at få tilbudt de "billige boliger" – det har vi allerede fortalt er udelukket – men vi vil stadig gerne gøre brug af de boligsociale medarbejdere, som er kommunens bidrag til aftalen. Men vi tager det op igen, når vi får udspillet fra kommunen.

Vi har fået en henvendelse i dag fra Rudersdal Kommune, som meddeler, at de har brug for mere tid til udarbejdelse af en ny aftale, og de beder om, at boligaftalen forlænges med et år – altså til udgangen af 2022. Og naturligvis på de bestående vilkår. Er det noget vi kan tilslutte os?

Vi har også en del boliger, som kommunen har 100% anvisning på, der står tomme i længere perioder. Gudskelov betaler kommunen tomgangslejen – men vi ser helst at boligerne er udlejet. Vi er også stadig i dialog vedr. afd. 710 Nærum Søpark – Handicaphuset.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken

Vi har stadig en helhedsplan, som ikke er kommet på plads. Vi måtte aflyse det sidste og afgørende møde, da Danmark lukkede ned i december. Vi håber at komme til at afholde det indenfor den nærmeste fremtid – vi har lige nogle spørgsmål som skal afklares.

Vedr. den anden helhedsplan så har vi nu afholdt to møder i byggeudvalget – det sidste som et fysisk møde. Der er en lille udfordring omkring beføjelser, som vi skal have indarbejdet i bestyrelsen, men det er vi i gang med.

I min egen afdeling har vi haft den glædelige oplevelse, at vi har fået ændret vores ejendomsvurdering helt tilbage til 2012 – og det har da givet afdelingen lidt penge retur

Som nævnt ved sidste møde plejer vi at holde styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune i december – der afventer vi en snarlig indkaldelse til, medmindre kommunen aflyser det. Men så bliver vi vel orienteret.

Vi har opfølgingsmøde vedr. lokalinspektørordningen i starten af juni, og endnu har der kun været positive tilbagemeldinger.

Og vi har Landsrepræsentantskabsmøder i starten af næste uge – møder for 2 år på samme dag, så det bliver en anderledes oplevelse. Vi deltager 4 personer her fra Lejerbo Rudersdal.

Jeg har ikke fået nogen tilbagemeldinger vedr. vores beslutning om at aflyse alle vores afdelingsmøder, hverken negative eller positive. Jeg tror, vi kommer ind på flere fremtidige opgaver, som vi skal forholde os til – såsom el-ladestandere i vores bebyggelser – der tror jeg, at Lars Schmidt kan bidrage med nye informationer, og en ny affaldsaftale.

Og da jeg helt sikkert også har bemærkninger til de øvrige punkter på vores dagsorden, vil jeg slutte her.

Der var en dialog om de p.t. tomme boliger. Adresserne bliver sendt til Jakob Netteberg, som ville vende det i kommunen.

### Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen

#### **HB møde 23.02.21**

Sagen fra Alfabo, Kolding er udsat til 3 sammenhængende dage i efteråret.

Borgergården, København har tilbagefaldsklausul i 2022. Der søges en løsning.

El-ladestandere undersøges i et udvalg.

Status på huslejeopkrævninger, ca. 20 % betales af boligsikring/boligyldelse. Der er i snit 2,5% rykkere pr måned i 2020 mod 3,34% i 2019.

#### **HB møde 24.03.21**

Godkendelse af regnskab og revisionsprotokol, som viser et underskud på 1.167.000 kr. Format er blevet mere overskueligt. Revisionsberetningen er uden forbehold. Hovedbestyrelsen godkendte årsregnskab & fællesforvaltning blev taget til efterretning.

Vær opmærksom på et firma der kalder sig Fauna Energi, søger at kapre kunder, men er meldt til forbrugerombudsmanden.

En arbejdsgruppe ser på indretning af især stueetagen i domicilet.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken

Orientering om advokatundersøgelse i Østjysk boligselskab.

Udspil 17. marts om parallelsamfund. Listen omfatter 58 såkaldte "forebyggelsesområder". Hvor der er flere Lejerbo afdelinger med.

Afrapportering for ladestandere. Vi skal skynde os langsomt.

Der er 24. marts sendt påskeæg til alle landsrepræsentantskabsmedlemmer.

Der udsendes indkaldelse til landsrepræsentantskabsmødet 17. maj.

### Ad. 4 Nyt fra administrationen

Lars Schmidt gennemgik åbningsprocessen på kontorerne, der er blevet åbent og alle i driften er tilbage på arbejde.

### Anbefalinger fra Hovedbestyrelsen til boligorganisationerne om ladestandere til elbiler

For at gøre vores boliger tidssvarende, mere bæredygtige og attraktive, bør det overvejes, om det vil være relevant at etablere ladestandere i de enkelte afdelinger. Dette vil også imødekomme regeringens planer om stop for salg af diesel- og benzinbiler i 2030.

Hovedbestyrelsen har derfor haft et udvalg til at undersøge området nærmere for at se på, hvilke anbefalinger man kan give til boligorganisationerne.

På baggrund heraf anbefaler Hovedbestyrelsen, at man i boligorganisationerne tager følgende forhold i betragtning, inden man etablerer ladestandere:

### **Den teknologiske udvikling**

Den teknologiske udvikling på området går meget stærkt – bare indenfor det seneste halve år er der sket en stor udvikling i batteriernes kapacitet. Dette vil påvirke behovet for ladestandere både ved bopælen og i det offentlige rum.

Desuden bliver der udviklet på ladestanderne - de bliver mere og mere intelligente og hurtigere og hurtigere. Man må derfor forudse, at udviklingen kan løbe fra investeringen i ladestandere.

### **Valg af operatør**

Mange elbiler købes sammen med et ladeabonnement fra E.ON eller Clever. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på mellem 300 og 800 kroner pr. måned afhængigt af batteri- og biltype. Det er imidlertid de færreste, der har et behov for en abonnementsløsning med gratis opladning i hele landet. Opladning ved bopælen vil kunne dække hovedparten af kørselsbehovet for beboerne.

Flere firmaer, fx Clever, tilbyder færdige løsninger, hvor det er firmaet, der står for etableringen og driften af ladestanderne. Denne løsning kan imidlertid vise sig at være en dyr løsning. Det bliver nemlig firmaet, som ejer hele infrastrukturen, og som i fremtiden frit kan sætte prisen pr. kW.

Det anbefales derfor, at der indgås aftaler, hvor infrastrukturen tilhører boligorganisationen, ikke en ekstern operatør.

Det bør overvejes at indgå en aftale med en non-profit forening/udbyder om levering af en teknisk løsning, hvor ejerskabet til investeringen er afdelingens.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken****Finansiering**

Boligorganisationen kan via dispositionsfonden (med)finansiere udgifterne til etablering af ladestandere. Hovedbestyrelsen anbefaler, at man i boligorganisationerne træffer beslutning om, hvorvidt man vil medfinansiere etableringen.

*Store omkostninger*

Det er dyrt at udvide den elektriske infrastruktur til opladning af elbiler.

1. *Gravearbejde/nedlægning af føringsrør og kabler*

Placeringen af ladestanderne er vigtig - det kan hurtigt koste 1.000 kr. pr. meter, der skal graves/skydes rør.

2. *Køb af ladestandere*

Selve ladestanderen koster typisk mellem 10.000 og 15.000 kr. Det anbefales, at man i første omgang holder antallet af ladestandere på et lavt niveau. Så kan der hen ad vejen sættes flere ladestandere op efterhånden som antallet af elbiler stiger, blot der fra start er lagt rør ned til det.

Afregning af forbrug fra fælles ladestandere sker via et betalingssystem eller via et el-regnskab. Der vil derfor også være udgifter til at etablere og drive betalingssystemet.

3. *Tilslutningsbidrag*

Det må forventes at koste 1.000 – 1.300 kr. i tilslutningsbidrag pr. ampere ved tilslutning til elforsyningen. Ved etablering af ganske få ladestandere vil den elkapacitet, der er i afdelingen i forvejen, dog formentlig være tilstrækkelig til at dække det øgede behov som følge af etableringen af ladestandere.

**Parkeringsarealerne og antallet af p-pladser**

Når ladestandere etableres på fælles p-pladser, anbefales at man laver spilleregler for brugen af p-pladserne med ladestander. Skal der f.eks. være en begrænsning på, hvor længe man må holde på en ladestanderplads? Må andre biler parkere på ladestanderpladserne? Må et stik flyttes fra en bil til en anden? Alle sådanne spørgsmål bør reguleres i afdelingens husorden. Administrationen hjælper gerne med at få ajourført husordenen i forhold til brugen af ladestanderpladserne.

**Lovgivning vedr. etablering af ladestandere**

Der er ikke et krav om etablering af ladestandere i eksisterende bebyggelser. Hvis man laver en omfattende renovering, som også omfatter p-pladserne, kan der dog opstå et krav om, at man forbereder p-pladserne til ladestandere.

Lars Schmidt lovede at det samlede materiale fra Hovedbestyrelsen samt oplægget til driften bliver sendt med ud som inspiration.

**Ad. 5 Status i afdelinger**

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Der er gang i udskiftning af de elleve tage. Projektet er i det store og hele startet godt op, der er naturligvis altid udfordringer af forskellig art, men rådgiver og bygherre er fortrøstningsfulde
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Vi har en sag med en nabo, hvor et af vores træer ødelægger belægningen på hans parkeringsplads. Vi har løst det ved at bestille overgravning af en rod, samt beskæring af gamle døde grene.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken**

	<p>I Mio Nido er vi i gang med at opsætte en låge med lås på, da vi har store udfordringer med at nabo-boligselskabet benytter vores affaldsløsning. Viceværten i naboejendommen har ligeledes skrevet rundt til hans lejere om at benytte deres egen ordning.</p> <p>Ejendomskontoret og bestyrelsen er blevet enige om, at foretage sundhedstjek af boligerne hen over vinteren.</p>
Afd. 008-0 Bistruplund:	<p>I efteråret tabte vi en sag i hegnssynet til en nabo, vedrørende højden på bevoksningen i skel. Da vi fik en henvendelse fra selvsamme nabo, benyttede vi chancen for at kunne mødes og begrave stridsøksen. Det har vi gjort, og vi er pt. i gang med, at finde fælles fodslag om højden på både træer og hæk.</p> <p>Vi har en sag med en lejer som beboer sin bolig på en mindre heldig måde. Vi er i dialog med kommunen. Næste skridt bliver at indkalde til et opfølgende sundhedstjek af boligen.</p>
Afd.016-0 Solbjærget:	<p>Den 18. maj foretager Byggeskadefonden et-års gennemgang, af projektet med udskiftning af afdelingens tage.</p>
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	<p>Byggeskadefonden har foretaget fem-års gennemgang af renoveringen. Vi har fundet flere udfordringer med klimaskærmen, herunder to huller i tagkonstruktionen samt facadepuds der revner ved sålbænkene.</p> <p>Vi er i gang med at indhente priser på ekstern trappevask, samt robotter til at klippe græsset.</p>
Afd. 187-0 Flintemarken:	<p>Afdelingen skal have sikkerhedsdøre. Vi har foretaget udskiftning af en prøvedør, det har vist sig at være en god beslutning, da vi har kunne lokalisere alle børnesygdommene. EON har henvendt sig vedrørende opstilling af en luft til vand varmepumpe. Projektet er endnu i et tidligt stadie.</p> <p>Vi er i gang med af afdække mulighederne, for etablering af ladestandere til elbiler. So far har vi haft dialog med Eon. Dette projekt er ligeledes i et tidligt stadie.</p>
Afd. 202-0 Rundforbivej:	<p>Helhedsplanen blev som bekendt vedtaget ultimo 2020. Der er samlet et byggeudvalg, samt et bygherreudvalg. Hen over forår og sommer, vil der blive etableret fokusgrupper,</p>

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken**

	inden projektet på et senere stade skal sendes i licitation.
Afd.236-0 Marievej:	Opgravning af olietankene er igangsat, herefter vil "Oliehaven" blive renoveret i stil med "Molokhaven". Næste store projekt, bliver udskiftning af af rør og faldstammer.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Der skal etableres en ny legeplads, ansøgning om byggetilladelse er sendt ind til kommunens byggeafdeling, driften har forestået ansøgningen.  Vi er i gang med at finde en standard for råderetsbadeværelserne. Råderetsbadeværelser er godkendt ultimo 2020, forventningen er at lave et til to badeværelser om året.  Vi har en sag med en beboer der beboer sin bolig på en måde, som bringer sundheden af de omkringliggende lejemål i fare. Ved indkaldt syn af boligen, blev vi nægtet adgang. Sagen er herefter sendt til advokat, med henblik på ophør af lejeforholdet.
Afd. 381-0 Dambakken:	På Dambakken og Fredensvej skulle et firma have beskåret og fældet en hel masse beplantning i løbet af vinteren. Dette arbejde er udført af egne funktionærer, med økonomisk besparelse for afdelingen som konsekvens.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	Der er stadig fem ledige boliger, som kommunen ikke formår at genudleje. I det hele taget har vi mange tomme lejemål, hvor kommunen skal anvise lejere, fordelt ud på flere afdelinger i Rudersdal.

**Ad. 6 LBF - sagerne****Afdeling 008-0 Bistruplund:**

Intet nyt p.t. Vi afventer mulighederne for åbning af de store mødesteder.

**Afdeling 202-0 Rundforbivej:**

Der har været afholdt 2 bygherreudvalgsmøder. Arbejdet fortsætter.

Næste opgave er nedsættelse af fokusgrupper.

**Ad. 7 Punkter til godkendelse.**

Der var under bestyrelsesmødet en længere dialog om forlængelsen af den boligsociale aftale med Rudersdal kommune. Bestyrelsen besluttede sig for at tiltræde forlængelsen frem til 31.12.2022.

Forretningsføreren vil meddele Rudersdal kommune dette.

**Ad. 8 Eventuelt**

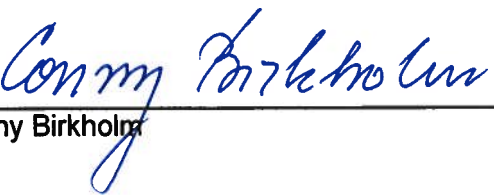
Intet taget til referat.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 12. maj 2021 kl. 17.30 i Flintemarken**

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den <sup>28</sup>/<sub>15</sub> 2021

  
\_\_\_\_\_  
Conny Birkholm