

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej

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

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.).

Fraværende med afbud: Christian Fink Elkjær.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 9. maj 2022.
2. Nyt fra organisationsformanden.
3. Nyt fra Hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Status i afdelinger.
6. LBF-sagerne.
7. Punkter til godkendelse
 - Ekstra tilskud til afd. 008-0 (materiale kommer senere)
 - Lånegodkendelse til afd.: 006-0 til udskiftning af faldstammer og vandinstallationer (materiale sendes senere)
 - Genhusningsproces – afd.: 202-0 (materiale sendes senere)
 - Oplæg til udlejningsaftale fra kommunen (materiale sendes senere)
 - Udvidelse af åbningstiden på lokalinspektørkontoret i afd.: 008-0.
8. Evt.

Ad. 1 Godkendelse af referat af 9. maj 2022

Der var ikke nogen kommentarer til det fremsendte referat.

Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Allerførst tak for jeres velvilje til at flytte mødedatoen, så vores forretningsfører kan deltage. Det er efter min mening vigtigt, at vi har administrationen med til disse møder, så tak endnu engang.

Fremover skal vi bestræbe os på at fastholde de planlagte datoer.

Umiddelbart efter vort sidste organisationsbestyrelsesmøde var Lars Schmidt og jeg til styringsdialogmøde med Rudersdal Kommunes jurist Henriette Bærentsen.

Overordnet set er flertallet af vore afdelinger godt fungerende med overskud på regnskaberne pr. 30. juni 2021. En enkelt afdeling – Nærum Søpark, afd. 202 – har et underskud, som hænger sammen med, at der er en del vedligeholdelsesarbejder, som ikke kan vente på den store reovering, som er igangsat.

Effektivitetstallene for Nærum Søpark II – afd. 710-0 - og ældreboligerne på Dambakken, afd. 381-0 har været "røde" de sidste tre år. Vi (Lejerbo Rudersdal) er klar over de lave værdier og vil prøve at se hvad der kan gøres fremadrettet.

Effektivitetstallene på de andre afdelinger er fine.

Vi havde en lang snak om de to helhedsplaner – afd. 202-0 Nærum, som er igangsat og afd. 008-0, som afventer en ny afstemning med de vedtagne ændringer, hvor tilgængeligheds-boligerne blev fjernet.

Vi talte naturligvis også om den kontrakt, som vi har indgået vedr. udlejning af afd. 710-0 til ukrainske flygtninge. Den nævnte jeg på det sidste møde i maj.

Næste styringsdialogmøde er aftalt til december 2022.

I maj deltog jeg sammen med Jørn Larsen og Kirsten Storhaug – Vilhelm Kent havde meldt fra - i Landsrepræsentantskabet i Aarhus, og vi havde fornøjelsen af Silja Cardels selskab som observatør. Det er en fornøjelse at deltage igen – man fornemmer, at der er kommet ro på i hovedbestyrelsen. Til jeres information blev jeg genvalgt som 1. suppleant til hovedbestyrelsen for Kreds 2.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej

Vi har haft 2 byggeudvalgsmøder i afd. 202-0 – Nærum Søpark, og det er meget op ad bakke. Vi bruger meget tid på gentagelser og spørgsmål, som ikke vedrører byggeudvalget. Der er sendt informationsbrev ud til beboerne den 29. august 2022.

Lars Schmidt, Truels Truelsen og jeg deltog i et møde med 2 bestyrelsesmedlemmer fra afd. 202-0. Det var en klage over administrationen, men det viste sig, at der var tale om beboerservice og den måde, der blev talt på ved beboerhenvendelser. Lars Schmidt har handlet på det.

Bestyrelsen havde en udlejningssag med, som jeg mener, vi kommer ind på senere på dagsordenen.

Vi havde inviteret alle afdelinger via formændene til et infomøde den 16. august 2022 vedr. el ladestandere, da Flintemarken og Rudersdalsvej gerne vil i gang med processen. Der kom 7 tilmeldinger hvoraf de 5 havde deltaget i mødet om samme emne i Flintemarken – derfor aflyste vi det.

Repræsentanter fra Flintemarken og Rudersdalsvej vil nu sammen med administrationen arbejde videre med projektet.

Truels og jeg deltog i et informationsmøde om den grønne omstilling i Rudersdal Kommune. Jeg sender materialet fra mødet ud, så snart jeg har modtaget det. De vigtigste emner var – Fra gas til grøn opvarmning – fjernvarme og alternative opvarmningskilder – Affaldssortering – indsamling af 10 fraktioner – og El ladestandere – sådan kan I komme i gang. Flere af vore afdelinger er udfordret grundet de stigende gaspriser og opvarmning. I Flintemarken ved jeg, at de fik varslet en prisstigning, som var fuldstændig hen i vejret – det tror jeg de selv fortæller om senere. Jeg har endnu ikke hørt om beboere, som har været nødt til at flytte på grund af prisstigninger på el – men vi skal selvfølgelig være opmærksomme på, om det sker.

Jeg var til Rudersdal Folkemødedag og deltog bl.a. i emnet Værdig ældrepleje. Dette har jo intet med boligorganisationen at gøre eller?? Emnet kom ret hurtigt til at dreje sig om rekruttering og fastholdelse af personale, og i den forbindelse blev det nævnt, at Rudersdal Kommune burde bygge flere almene boliger, som er til at betale. Samtidig var der forslag om bofællesskaber med unge og ældre i samme bebyggelse – en ide som alle bifaldt, men hvor er grundene til at bygge på?

Jeg har været til budgetmøde i afd. 710-0 – Nærum Søpark II, og pt. er alle lejligheder udlejet. Der er kommet liv i bebyggelsen, og det kan selvfølgelig mærkes, men det største problem er at skaffe pladser nok.

Hovedbestyrelsen har sendt invitation til bestyrelseskonference ud – den afholdes fredag den 11. og lørdag den 12. november på Hotel Radisson Blu i Aarhus. Den bør være sendt ud til hele organisationsbestyrelsen.

Til den hyggelige del af mit job – så har jeg været til 10-års jubilæum for Lars Hansen – sendt en opmærksomhed til chefsekretær Tina Brorlys 40-års jubilæum – jeg var optaget af et andet møde, da hun holdt reception – og den 28. august 2022 deltog jeg i afd. 173-0 – Rudersdalsvejs 50-års jubilæum. Jeg tillod mig på organisationens vegne at give afdelingen en dirigentklokke i gave.

Jeg har sikkert bemærkninger til resten af dagsordenen, men afslutter nu denne beretning.

Anita B. Svendsen udtrykte glæde over det fuldt udlejede Nærum Søpark.

Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen

HB møde 21. juni 2022.

Orienteret om at Tina Brorly har 40-års jubilæum 1. august og fejres 30. august kl. 15-17.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej

Ombygning på Gl Køgevej er sat på pause.

Der har været flere møder omkring Østjysk Bolig. Afklaring forventes efter 30. august.

Orientering om byggesag i Allerød.

Der er kommet lov om "etablering af Fonden for blandede byer". Den handler om tilskud til billige boliger.

Kapitalforvaltningen viser tab.

Evaluering af landsrepræsentantskabsmødet.

Der er udsendt rapport om forsikringsstatistik, bonus udbetales i oktober.

Status på visioner og målsætning.

Hovedbestyrelsen holder seminar 27.-28. september.

Seminar i Århus 11.-12. november. Temaet bliver "Aktive naboskaber".

Der blev fastlagt mødedatoer for 2023 samt 2024 indtil landsrepræsentantskabsmødet 16. maj 2024.

EGE 8.8.2022.

HB møde 30. august 2022.

Hovedbestyrelsens seminar 26.-27. september går til Horsens, Vejle, Sønderborg, Tinglev og Esbjerg.

Orientering om halvårsregnskab der viser et underskud på nettodriften med 9.877.000 kr. samt en nettorentudgift på 8.949.000 kr.

Prognosen for hele året er at nettorentudgiften bliver i niveau 6. mio.

Der blev orienteret om byggeaktivitet og renoveringer, hvor de store prisstigninger på materialer giver en negativ indvirkning.

Der er på landsplan aktuelt 163 ledige boliger, flest i det nordjyske.

Der blev orienteret om IT-sikkerhed samt beredskabsplan.

Præmievarsling fra Tryg pr 1.1.2023 var først på 20% stigning, men vores forsikringsmægler er kommet igennem med at stigningen "kun" bliver på 5%, grundet vores pæne statistik.

Der lægges igen op til at der ansættes elever i administrationen.

Der udsendes primo september indkaldelse for tilmeldinger til seminar.

Efter HB-mødet var der fejring af Tina Brorly, som havde 40-års jubilæum fra kl. 15-17.

Ad. 4 Nyt fra administrationen

Udsendelse af materiale til møder:

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, har vi kigget på mulighederne for digital fremsendelse. I dag modtager bestyrelsen følgende materiale i forbindelse med behandling af regnskaber, budgetter m.m.: • Budgetmøde: Udkast til regnskab, budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport. • Afdelingsmøde: Endeligt regnskab, forslag til budget, vedligeholdelsesplan og tilstandsrapport. • Organisationsmøde (regnskabsmøde): Endelige regnskaber, budgetter, vedligeholdelsesplaner og tilstandsrapporter for organisation og afdelinger. • Repræsentantskabsmøde: Endelige regnskab og budget for organisationen. Beboerne vil fortsat modtage POP regnskabet som fysisk post som de plejer. I har nu mulighed for at fravælge den fysiske fremsendelse af ovenstående materiale. Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat samt være vedhæftet som pdf-fil i mail. Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette. Det aftales individuelt i afdelingerne og organisationerne, om fremsendelse skal ske fysisk eller digitalt til de enkelte møder nævnt ovenfor. Dog skal det bemærkes, at valg af digital fremsendelse vil gælde alle medlemmer af afdelingsbestyrelse, organisations bestyrelse eller repræsentantskab. Det er desværre ikke muligt at håndtere enkeltpersoners valg men alene hele bestyrelser.

El-arbejder: Lars orienterede om midlertidig ansættelse af ejendomsfunktionær i 6 måneder til at supportere effektiviseringer på el-siden.

En længere dialog om mulighederne for investeringer i energibesparende hårde hvidevarer. Det blev konkluderet at tiltag skal foregå i afdelingerne og via de enkelte afdelingsmøder.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej**Ad. 5 Status i afdelinger**

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Den 2. september bliver der foretaget et års gennemgang af de nye tage, med rådgiver og entreprenør.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Byggesagen med nye stistrengene og faldstammer er godkendt på et ekstraordinært beboermøde. Naboejendommen til Mio Nido går i gang med deres helhedsplan, så området omkring både Mio Nido og Nobis Mølle, kommer til at være belastet af byggeri de kommende år. Særligt bliver der udfordringer med de i forvejen ringe adgangsforhold.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Vi afventer nyt om helhedsplanen.
Afd.016-0 Solbjærget:	Der er en enkelt forsikrings sag, hvor en regnvandsbrønd er styrtet sammen.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	De fejl og mangler fra fem-årsgennemgangen med entreprenøren, er tæt på at være afsluttet. Afdelingen har holdt 50-års jubilæum.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Vi arbejder på et projekt, hvor en del af stibelægningen skal afdrænes for regnvand. I den lille byggesag er der også medregnet at der skal etableres ekstra belysning af området. Ultimo 2022 går TDC i gang med at etablere fibernet i afdelingen. Det er lykkedes ejendomskontoret at påvirke sagen således, at der ikke kommer skabe op ved hver opgang, i stedet for kommer teknikken til at være i de gamle skralderum.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Ultimo 2022, eller primo 2023 etablerer Nordfors fjernvarme til afdelingen. Byggeudvalgsmøder vedrørende helhedsplanen pågår. Sagen er sendt til myndighedsgodkendelse. Der er udsendt et nyhedsbrev til beboerne.
Afd.236-0 Marievej:	Oliehaven skal reetableres så snart vejret tillader at plante hæk.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Udvendigt træværk i afdelingen er blevet malet. Den sidste svalegang bliver malet i efteråret. Vi har en reklamationssag kørende med TRESS, som har leveret en dårligt udført legeplads.
Afd. 381-0 Dambakken:	Pt. har vi ikke gang i nogen projekter i afdelingen.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	Ukrainerne er flyttet ind, det forløber nogenlunde problemfrit. Der er lidt udfordringer

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej

	med parkering, og der er lidt ekstra larm fra de mange børn. Fibernet tilmeldt.
--	--

Generelt til orientering:

Rudersdal renovation – prisstigning+ flere fraktioner.

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

Intet nyt. Projektleder fratrukket – næste byggeudvalgsmøde udsat til efter den 21.09.2022.

Afdeling 202-0 Rundforbivej

I forbindelse med projektering forud for myndighedsbehandling af renoveringssagen i 202-0 Nærum Søpark, er rådgiver blevet opmærksom på, at det nuværende – og også kommende fællesareal, fordeler sig over matrikelområderne for 202-0 og 710-0.

Der opføres ikke bygninger, men de pullerter og planter samt legeredskaber der opstilles, vil være fordelt på de to matrikler som projektet er tegnet.

På tegninger vedlagt denne orientering, kan man se hhv., fællesarealets placering og matrikelgrænser. Da fællesarealet ikke ændrer funktion – blot udtryk - er det projektledelsens og rådgivers opfattelse, at placering af fællesarealet ikke er et punkt som skal fremhæves i myndighedsprojektet, men organisationsbestyrelsen bedes diskutere om placeringen kan accepteres i forhold til de nye oplysninger. Organisationsbestyrelsen tiltrådte den påtænkte placering af byggeplads.

Ad. 7 Punkter til godkendelse**- Ekstra tilskud til afd. 008-0 Bistruplund**

Organisationsformand Conny Birkholm deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bestyrelsen besluttede, at såfremt afdelingsbestyrelsen godkendte en budgetstigning på driftsbudgettet på mellem 4-5%, ville man bevilge et ekstra tilskud på 1 million kroner til helhedsplanen.

- Lånegodkendelse til afd. 006-0

Bestyrelsen tiltrådte kr. 400.000,- fra dispositionsfonden til afdelingens projekt til udskiftning af faldstammer og vandinstallationer. Bestyrelsen tiltrådte Huslejekonsekvensen på 9,71% svarende til en ny årsleje på 1.052,99 pr. m2.

- Genhusningsproces – afd.: 202-0

- Lejer skal midlertidigt genhuses - lejer hæfter ikke for de 14 dages istandsættelse (frigøres altså samme dag, som nøglerne afleveres til nuværende bolig)
- Lejer skal permanent genhuses - lejer hæfter ikke for de 14 dages istandsættelse, men for mislighold, der ikke renoveres. (Frigøres altså samme dag, som nøglerne afleveres til nuværende bolig)
- Hvis lejer opsiger boligen, og boligen skal anvendes til genhusning, hæfter lejer for 14 dages istandsættelse og for mislighold, der ikke renoveres
- Hvis lejer opsiger boligen, og boligen ikke skal anvendes til genhusning, men lejes ud på sædvanlige vilkår, så hæfter lejer både for de 14 dages istandsættelse samt mislighold med det almindelige opsigelsesvarsel.

Bestyrelsen tiltrådte tillægget.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 8. september 2022 kl. 17.15 på Rudersdalsvej

- **Oplæg til udlejningsaftale fra kommunen**
Bestyrelsen havde fået rundsendt et oplæg til udlejningsaftale, udsendt af kommunen. Da den kommunale andel af anviste boliger er tilbage på normalen, accepterede bestyrelsen oplægget. Det endelige dokument fremsendes til bestyrelsen til orientering.
- **Udvidelse af åbningstiden på lokalinspektørkontoret i afd.008-0 - Bistruplund**
Organisationsbestyrelsesformand Conny Birkholm deltog ikke i behandlingen af dette punkt. Bestyrelsen konstaterede at der intet nyt var i forhold til det tidligere oplyste. Samtidigt blev der fra flere medlemmer forespurgt om hvornår kontortiden var skåret ned til 1 time.
Her kunne administrationen oplyse, at der siden 2017 har været 1 times kontortid.
- **Anmodning om tilskud til rådgivning, el-ladestandere: 50.000,00 fra arbejdskapitalen**
Bestyrelsen tiltrådte bevillingen fra arbejdskapitalen. Beløbet skal bruges til rådgivning i forbindelse med opsætning af ladestandere i potentielt 3 afdelinger.

Ad. 8 Eventuelt**Sagsstyringssystem:**

Bestyrelsen havde en dialog omkring styringen, mængden af opgaver på driftskontoret samt tilbagemelding på mangler og ikke færdiggjorte opgaver.

Det blev aftalt at FF Lars Schmidt på første ordinære bestyrelsesmøde, efter repræsentantskabsmødet, sørger for oplæg på ovenstående.

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den / 2022

Conny Birkholm

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Conny Birkholm

Underskriver

Serienummer: 27d898c5-4cea-4292-8e53-05420c0348d5

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-09-23 08:07:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: G4OJ1-D3XAS-EMDAS-6LLT-YOYVC-O8P3Z

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 tidsstemplet 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/validate>