

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122

Til stede var formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Storhaug, Vilhelm Kent, Anita Brøndum Svendsen, Gitte Line Rasmussen, Torben Steen Nielsen, Christian Fink Elkjær og Jørn Larsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref) og lokalinspektør Truels Truelson.

Fraværende med afbud: Erik Gemmer, Stig Nielsen og Silja Cardel.

Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat af 25. november 2021
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.

Præsentation af bestyrelsesmedlemmerne for de nye medlemmer.

Ad. 1 Godkendelse af referat af 25. november 2021

Der var ikke nogen kommentarer til det fremsendte referat.

Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Det har været en stille periode - i hvert fald med hensyn til mødeaktivitet.

Vores planlagte styringsdialogmøde i december blev aflyst, da vores jurist blev syg med Corona – og vi har endnu ikke fået en ny dato.

Der er ikke noget nyt om evt. fornyelse af boligaftalen – den blev jo forlænget til 30. juni, så vi må forvente snart at høre, hvad kommunen har tænkt sig. Det sidste udspil blev totalt nedstemt af samtlige boligselskaber, så der skal nytænkning til fra den kommunale side. Vi vil dog gerne bevare muligheden for at kunne kontakte de boligsociale medarbejdere.

Vi har nu bestyrelser i alle vore afdelinger undtagen afd. 710-0, Nærum Søpark II, hvor der nu kun er 5 beboere – dette vender vi tilbage til.

Vi har haft et par møder i byggeudvalget om helhedsplanen i afdeling 202-0, Nærum Søpark. Der sker ikke så meget, hvilket vi også har gjort opmærksom på overfor vores ledelse. Vi kommer nærmere ind på de udfordringer der er under punkt 6. - LBF-sagerne - på denne dagsorden.

Elbiler – Rudersdal Kommune er en kommune med mange elbiler. Der er pt 20 ladepunkter fordelt på 7 destinationer i kommunen, og der er planlagt 8 ladepunkter i Ebberød inden sommerferien. Jeg er ikke klar over, om vi har fået nogen ansøgninger om opladning af elbiler i nogen af vores afdelinger, men Teknik og Miljø har fået en anlægsbevilling og opfordrer til, at borgerne skriver til Rudersdal Kommune med forslag om etablering af flere ladestander og tilbyder også rådgivning til evt. boligforeninger ved opsætning af ladestander. Der er mange spørgsmål der skal besvares, før man kan etablere ladestander i en boligafdeling – er der p-pladser, som kan frigives? – hvem skal administrere økonomien dvs. opkræve for strøm? – hvordan administrerer man brugen? – hvem må bruge ladestanderne? osv.

Vedr. energi - vi må forvente store udfordringer i de stigende energipriser, og jeg tror vores administration har et større overblik og kan give en bedre orientering end jeg kan. Jeg ved at Flintemarken kan bidrage med nyt fra deres afdeling – det kommer under punkt 5. - Status fra afdelingerne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122

Vi er stadig på udkig efter muligheder for at bygge flere almene boliger. Der er informationsmøde om et par dage vedr. lokalplan 280 - som er et stort område i industrikvarteret i Birkerød, og selv om vores mand, Esben fra byggeafdelingen, har læst op på projektet og konstateret, at der ikke er planer om at nogen af de 110 boliger, som kan etableres, skal være almene, så deltager jeg alligevel for at høre begrundelsen. Esben har tilbudt at mødes med mig inden borgermødet. Og det ender sikkert med, at vi må have et møde med den nye borgmester vedr. den manglende forståelse for at bygge betalbare almene boliger.

Det sidste jeg vil omtale er brugen af vores hjemmesider – eller rettere sagt – mangel på samme. Jeg deltager gerne i beboermøder, hvis jeg må – men jeg ved ikke hvornår møderne afholdes, og jeg får heller ikke referater. Jeg søgte derfor på hjemmesiden efter et referat fra et beboermøde og måtte konstatere, at der ikke var skrevet noget. Jeg tjekkede alle vore afdelinger og konstaterede, at der kun er et par afdelinger, som lægger informationer ind. Min opfordring er, at vi prøver at anvende vores hjemmesider til informationer – referater – indkaldelser – husorden - vedtægter mm – når vi nu har muligheden. Det er blevet meget almindeligt at søge informationer på hjemmesider, så der bør vi også være med.

Der var en dialog omkring forholdene ved anvisning af boliger fra kommunen. Bestyrelsen var bekymret for fortsat anvisning af en 1/3 del af boligerne til kommunen.

Dialog om vejen frem for ladestandere i Lejerbo Rudersdal. Spørgeskema fra BL sendes ud til bestyrelsen – så tages punktet op på næste møde.

Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen**HB møde 25. januar 2022**

Valg af repræsentant fra det administrative personale til HB vil fremover ske blandt alle uagtet medlemskab af en faglig organisation.

Der er modtaget opsigelse fra Lejerbo Rødovre til udgangen af 2022, der er ikke givet begrundelse. Status på vores engagement med Østjysk bolig.

Ny forretningsfører fra 1. marts i Holstebro er Bendix Jensen, har været ansat i den finansielle sektor samt direktør i Nordjylland Boligselskab.

I Kolding søges der ny forretningsfører, der er pr 1.3. ansat Lars Due Juhre, som har erfaring fra uddannelsessektoren og har erfaring som bygherre.

Orienteret om revisionsprotokollat, hvor der er beløbsgrænse på 15.000 kr.

Orientering om foreløbigt regnskab blev gennemgået.

Refinansiering af domicil med tillægsbelåning blev besluttet med 3-årigt rentetilpasningslån.

Der ses på mulighed for at investere i grønne obligationer.

Årsmagasin bliver digitalt, men også et lille trykt oplag.

Lønforhold blev afklaret.

Almen Indkøb er i gang med at genudbyde de ca.300 aftaler

Ad. 4 Nyt fra administrationen**Politiske aftaler om nybyggeri og renoveringer**

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første corona-nedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Familieferie 2022

Vi har gennem de seneste år arrangeret sommerferie for de familier blandt vores beboere, som ellers ikke ville have haft mulighed for at komme på ferie. Der har sidste år været mere end 260 deltagere på ferierne, som har fundet sted både på Sjælland, i Jylland og på Bornholm.

Vi har også fået midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond til at sørge for ferie for udsatte familier i 2022.

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.

Der er i starten af januar 2022 sendt mail ud til alle organisationsformænd om, at organisationsbestyrelserne – ligesom de tidligere år – tager stilling til, om de ønsker at støtte tilbuddet om familieferie.

Ad. 5 Status i afdelinger

| | |
|------------------------------|---|
| Afd.003-0 P. Mathiasens Vej: | Der har været et års gennemgang af tagene med Byggeskadefonden. Der er udfordringer med skimmeldannelse på det ene loft. Vi er i gang med at finde ud af hvorfor. Denne udfordring er vi ikke stødt ind i på de fem andre tage, hvor vi har været oppe på spidsloftet. |
| Afd.006-0 Kongevejen m.fl.: | Der er lavet miljøanalyse af diverse overflader, for pcb, bly, asbest osv., som en del af en (måske) kommende byggesag, med nye faldstammer og stigstreng. |
| Afd. 008-0 Bistruplund: | Vi afventer økonomi på helhedsplan. Der skal afholdes et afdelingsmøde, hvor der skal stemmes om den ændrede helhedsplan. |
| Afd.016-0 Solbjærget: | Der har været et års gennemgang af tagene med entreprenøren. |
| Afd. 173-0 Rudersdalsvej: | Vi er stadig i gang med fem års gennemgang med entreprenøren. |
| Afd. 187-0 Flintemarken: | Vi er stadig i gang med en byggesag, hvor alle boligerne, minus tagboligerne, har fået nye entredøre. Entreprenøren har ikke formået at køre projektet på en tilfredsstillende måde, hvilket blandt andet har resulteret i voldsom forsinkelse af projektet. |
| Afd. 202-0 Rundforbivej: | Vi er i gang med fokusgrupper om helhedsplanen. |

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>Den tredje marts afholder vi et orienteringsmøde for beboerne. Mødet vil ligeledes omhandle genhusning.</p> <p>Vi er ved at afdække muligheden for at udfase naturgas som primær varmekilde, og overgå til fjernvarme i stedet.</p> <p>Norfors har været ude at besigtige varmecentralerne. Der var ligeledes forskellige håndværksfirmaer repræsenteret ved denne besigtigelse, som skal afgive tilbud på etablering af fjernvarmen.</p> |
| Afd.236-0 Marievej: | <p>Vi er i gang med at etablere nye faldstammer og stigstreng. Projektet kører i det store hele efter planen, der har dog været lidt udfordringer med at få arbejdsgangene til at hænge sammen, set i forhold til lægeklinikken som holder åben under processen. Det ser dog ud til vi kommer godt i mål.</p> |
| Afd. 241-0 Nobis Mølle: | <p>Vi har etableret ny legeplads. Vi har reklameret over udførelsen til TRESS, som er leverandør.</p> <p>I løbet af denne uge kommer der indkaldelser ud til sundhedstjek af boligerne.</p> |
| Afd. 381-0 Dambakken: | <p>Så snart vejret er til det, går vi i gang med at fastgøre snefangsrør. Det skal blandt andet forhindre at fuglene bygger rede på lofterne.</p> |
| Afd. 710-0 Nærum Søpark II: | <p>Udlejningssituation.</p> |

Renovering afd. 187-0 Flintemarken:

Problemer med især færdiggørelsen. Administrationen har nu fra 2 fløje, prøvet at gøre sagen mere klar.

Fejl ved fodlister på dørene leveret af Daloc. Daloc påtager sig det fulde ansvar. De arbejder med en permanent løsning, hvorfor de overfor rådgiver og Lejerbo indestår for at komme hele vejen rundt og udbedre alle døre for så vidt angår bundstykket.

Den anden vinkel i sagen er overfor entreprenøren, den part som skal isætte døre og færdiggøre arbejdet. Vi har bedt driften om at gå igennem og kontrollere alt fugearbejdet. De har fået en reference-dør, de skal sammenligne med.

Vi har sat vore egne folk til dette, da der er brugt alt for meget tid og penge på opfølgning. En rådgiver er dyr, og vi stoler ikke på entreprenørens egenkontrol.

Afdelingsbestyrelsen vil blive orienteret om dette, når resultat foreligger.

236-0 Marievej

Ros fra formanden med hensyn til det udførte arbejde.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122**Ad. 6 LBF - sagerne****Afdeling 008-0 Bistruplund**

Der har været dialog med Landsbyggefonden om den videre fremfærd på sagen. I den forbindelse er det sådan, at den nuværende finansieringsskitse fastholdes og der kan arbejdes videre inden for de allerede kendte økonomiske rammer.

Pr. 1.marts 2022 overgår sagen til en ny projektchef i Lejerbo. Han vil få ansvaret for blandt andet denne sag. Her skal ske overdragelsesmøde fra gammel til ny projektleder og samtidigt skal der holdes møde med den nye afdelingsbestyrelse for opdatering overfor dem.

Afdeling 202-0 Rundforbivej

Organisationsbestyrelsen besluttede på sidste møde at bidrage med et tilskud til projektering og udbud af glasinddækning på indvendige altaner. KHS som er totalrådgiver på sagen har bearbejdet facadetegninger og fremsendt skitser til byggeudvalget, hvor man visuelt kan vurdere hvilken betydning, det vil have, at altanerne inddækkes.

Byggeudvalget vil fortsat arbejde videre med det nødvendige spor – betonrenoveringen - som første prioritet, men bevare muligheden for glasinddækkede altaner såfremt der efter licitationen er mulighed for det. Hvis det viser sig at glasinddækning ikke er mulig inden for den huslejestigning beboerne har godkendt, vil spørgsmålet om glasinddækningen, som tidligere beskrevet, blive forelagt et ekstraordinært afdelingsmøde hvor beboerne kan tage stilling til en eventuel merudgift, som følge af glasinddækningen.

Der har været landinspektør for at måle op til adgangsveje ved de kommende tilgængelighedsboliger, og der er for tiden igangværende undersøgelser for miljøfremmede stoffer i boliger. Dette skulle have fundet sted, men er blandt andet udskudt grundet corona, og manglende ressourcer hos rådgiver.

Byggeudvalget har udtrykt kritik af den manglende fremdrift, og Lejerbo har via projektledelsen og teamledelsen i byggeafdelingen henvendt sig til rådgiver, for at sikre den fornødne fremdrift og fokus på sagen. Det er også blevet påtalt at byggeudvalget ikke er trygge ved at den nuværende projektleder fra rådgiver kan løfte opgaven, og KHS har via tegnestue chef Jess Sørensen forsikret os om at der vil være fokus på såvel sagen som projektledelsen fremadrettet.

Onsdag den 3. marts afholdes et orienteringsmøde for beboerne i afdelingen. Her vil der blive orienteret om projektets udvikling, det videre forløb og ikke mindst om genhusning, regler og muligheder. Vi forventer at mange af de rygter og usikkerheder der florerer iblandt nogle af afdelingens beboere vil kunne imødegås og forhåbentligt skabe en tryggere hverdag frem mod renoveringen.

Afdeling 710-0 Nærum Søpark II

Der er p.t. 7 tomme boliger.

Kommunen har forespurgt om muligheden for at de resterende kan permanent genhuses i en af tilgængelighedsopgangene i afdeling 202-0. Dette er p.t. ved at blive undersøgt.

Byggeafdelingen har p.t. sagen lidt på bero idet vi skal bruge boligerne som genhushningsboliger for afd.202-0, dette gør at der er en lidt længere tidshorisont før der skal om finansieres.

På trods af ovenstående er det er aftalt med byggeafdelingen at møde mellem Landsbyggefonden, Lejerbo og Rudersdal kommune arrangeres hurtigst muligt.

Ad. 7 Punkter til godkendelse**Skal Lejerbo Rudersdal ansætte en voksenelev som ejendomsfunktionær?**

Omkostninger: grundløn: kr. 20.195,72 + pension og feriepenge ca. 22.501,83.

Tilskud pr. skoleuge kr. 5.360,00

Tidsforløb: Her henvises til den udsendte folder side 10 af 84 sider.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 23. februar 2022 kl. 17.30 på Rudersdalsvej 122

Beslutning efter dialog: Bestyrelsen godkendte at administrationen kan arbejde videre med at ansætte en vokselev. Organisationen afholder lønudgiften.

Ansøgning om mere kontortid til afd.008-0 Bistruplund:

Organisationsformand Conny Birkholm erklærede sig selv inhabil i denne sag, da hun bor i afdelingen.

- Afdelingsformanden havde på vegne af bestyrelsen fremsat ønske om mere kontortid til Bistruplund.
- Der var fremlagt en orientering fra driften om mulighederne.

Bestyrelsen undrede sig, men man besluttede sig for at bede driften og administrationen om at udarbejde en opgørelse over de næste 3 måneder med, hvor mange henvendelser der kommer. Viser dette et andet billede af behovet, end da modellen blev besluttet, må man vurdere dette igen. Punktet tages op på det næste møde.

Genudlejning i afd. 202-0 Nærum Søpark.

Rudersdal kommune har godkendt kriterierne for genhusning i forbindelse med renoveringen af afdeling 202-0 Rundforbivej.

I forbindelse med de nuværende tomme boliger på Rundforbivej er der et par punkter som skal afklares inden 3. marts 2022, hvor der er møde med beboerne og som tages op på førstkommende bestyrelsesmøde den 23. februar 2022.

- 1) Genudlejning på midlertidige lejekontrakter frem til renoveringen starter. (*)
- 2) Vi har et par lejere som ønsker at flytte internt i afdelingen i forbindelse med renoveringen (både til og fra de tilgængelige boliger). Skal vi give dem lov til at flytte nu, eller først når vi er færdige?

Ad.1. Bestyrelsen godkendte udlejning på midlertidige lejekontrakter.

Ad.2. Bestyrelsen besluttede sig for, at lejere som ønskede at flytte internt forud for renoveringen, at disse ønsker blev imødekommet. Lejerne skal dog gøres opmærksom på den ekstra ulempe, idet de så efterfølgende skal genhuses.

Ad. 8 Eventuelt

FF. sørger for information om mødedatoer over for de nye organisationsbestyrelsesmedlemmer.

FF. Sørger for, sammen med referatet, at udsende information om indkomstgrænser i forbindelse med ansøgninger til feriefonden.

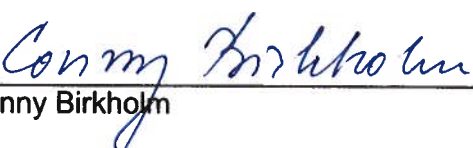
Bestyrelsen besluttede, at repræsentantskabsmødet afholdes på Nautilus, og bad administrationen om at sørge for det nødvendige i forhold til reservation.

Bestyrelsen havde en snak omkring evt. afholdelse af regnskabsmøde i Valby, men besluttede sig for at fastholde den nuværende praksis.

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 25/2 2022


Conny Birkholm