

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken

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, Christian Fink Elkjær og Jørn Larsen.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.).

Fraværende med afbud: Ingen

### Dagsorden for mødet:

1. Godkendelse af referat fra mødet den 23. februar 2022 og 12. april 2022.
2. Nyt fra organisationsformanden.
3. Nyt fra Hovedbestyrelsen.
4. Nyt fra administrationen.
5. Status i afdelinger.
6. LBF-sagerne.
7. Punkter til godkendelse.
8. Evt.

### Ad. 1 Godkendelse af referat af 23. februar 2022 og 12. april 2022

Der var ikke nogen kommentarer til de fremsendte referater.

### Ad. 2 Nyt fra organisationsformanden

Siden vores sidste planlagte bestyrelsesmøde den 23. februar har vi været i dialog et par gange. Første gang i marts, da jeg bad om en hurtig tilbagemelding vedr. forlængelse af vores boligaftale med Rudersdal Kommune, og siden da vi holdt ekstraordinært møde i april om samme emne. Jeg deltog sammen med vores udlejningschef, Helle Jørgensen, i et møde med styregruppen her i starten af maj. Vi havde, i samarbejde med formænd fra de øvrige boligselskaber, sendt et brev til vicedirektøren, hvor vi gjorde klart, at vi ikke ønskede en forlængelse med anvisning af hver 3. bolig, men ville tilbage til det lovpligtige med hver 4. bolig.

Vi havde et godt og konstruktivt møde, hvor borgmesteren også deltog. Både boligselskaberne og Rudersdal Kommune gav udtryk for at være glade for samarbejdet, og ønskede at fortsætte det under en eller anden form.

Konklusionen på mødet blev: Den forlængede boligaftale ophører den 30. juni 2022

Der er nedsat et udvalg på 4 repræsentanter fra styregruppen, som skal udarbejde et oplæg til en ny aftale – baseret på 25 % anvisning og stadig med samarbejde med de boligsociale medarbejdere.

Sammen med indkaldelsen til styregruppemødet fulgte statusrapport for 2021 – og der fremgår det, hvor stor en indsats de boligsociale medarbejdere udfører, og hvilke opgaver der er forbundet med deres job.

Vedr. sær aftale på boliger til ukrainske flygtninge, så har Rudersdal Kommune ikke pt. flere flygtninge, end der er plads til på de midlertidige indkvarteringer. Der er 160 + 60 indkvarteret for tiden – heraf 40 % under 18 år og 10 % pensionister.

Da situationen er så usikker som den er – der er flere, der rejser hjem hurtigt og der er ikke melding om nye på vej – så ønsker Rudersdal Kommune ikke at lave nogen aftale lige nu, men vender tilbage, såfremt behovet er der.

Nærum Søpark II – Nærum Hovedgade 33 – vores handicapbygning er nu endelig på plads. Vores udlejningschef har gennemgået alle papirerne, og vi har nu underskrevet en aftale med Rudersdal

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken**

Kommune om udlejning af de 7 tomme boliger til ukrainske flygtninge. Der vil snart ske indflytning, og aftalen er sat til udløb den 31. december 2023.

Der er sendt orientering ud til de øvrige beboere samt til naboejendommen – afd. 202-0 Rundforbivej.

Der har været møde i byggeudvalget i dag, så der har jeg ikke noget referat fra endnu,

Vores styringsdialogmøde, som blev aflyst på grund af sygdom, vil finde sted den 12. maj 2022.

Ved det sidste møde talte vi om el-biler og behovet for ladestandere. Vi aftalte, at der skulle sendes et spørgeskema ud til vores afdelinger, men det er ikke sket endnu. Flintemarken har udformet deres eget spørgeskema og haft til høring blandt deres beboere. Det hører vi forhåbentlig om under nyt fra afdelingerne, men jeg mener, at vi skal sende det ud til alle afdelinger for at kende behovet

Der har været kredsmede i BL-kreds 2. Silja og jeg deltog, og vi fik valgt vores direktør Mette Møllerhøj som formand for kreds 2. Vi fik ligeledes en suppleant til repræsentantskabet, da Silja stillede op og blev valgt. Tillykke.

I næste uge er der Landsrepræsentantskabsmøde i Aarhus. Jørn, Kirsten, og jeg deltager som delegerede og Silja tager med som observatør.

Jørn og jeg var til "indoktrineringsmøde" i torsdags – og det tegner til at blive et landsrepræsentantskabsmøde som i de gode gamle dage.

Jeg har som lovet spurgt vores borgmester om hun vil stille op til et møde hos os – og vi skal blot sige til, så kommer hun. Dette var ordene for nu – der vil sikkert også komme kommentarer fra mig under resten af mødet.

Styringsrapport for 2021 sendes ud sammen med referatet.

**Ad. 3 Nyt fra hovedbestyrelsen**

Næstformand for hovedbestyrelsen, Erik Gemmer, orienterede om følgende:

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, som har været ansat i den finansielle sektor, samt direktør i Nordjylland Boligselskab.

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

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

Orientering om foreløbigt regnskab.

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

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken**

Der ses på mulighed for at investere i grønne obligationer.

Arsmagasin bliver digitalt, men også et lille trykt oplag.

Lønforhold blev afklaret.

AlmenIndkøb er i gang med at genudbyde de ca. 300 aftaler.

**HB-møde 22. marts 2022**

Revisionen deltog omkring regnskab og revisionsprotokol. Der var ingen bemærkninger.

Der mangler fortsat afklaring om Borgergården og fremtiden.

Der søges efter nye lokaler til regionskontoret i Holbæk.

Budgetudkast for 2023 blev gennemgået.

Kontrakter for formand/næstformænd samt bestyrelse blev gennemgået.

Orientering omkring landsrepræsentantskabsmødet.

Opfølgning af god almen ledelse.

Arsmagasin laves digitalt, samt et trykt oplag til landsrepræsentantskabsmøde.

Ledige boliger, renoveringer samt materialepriser blev gennemgået.

**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, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet.
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen.
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

FF. Lars Schmidt gav herefter en kort fortrolig orientering omkring bestyrelsesforhold i organisationen.

B/L har sendt meddelelse ud om at afdelinger, som i forbindelse med styringsdialogen, tre år i træk, er markeret med "rød" - dårlig effektivisering - skal udarbejde en handleplan for at øge effektiviteten.

PT. har 2 afdelinger, afd.381-0 Dambakken og afd.710-0Nærum Søpark II, røde markeringer og kan blive mødt af krav om handleplan fra kommunen.

Der kan forventes en dialog på det kommende styringsdialogmøde.

## Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken

### Ad. 5 Status i afdelinger

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Byggeskedefonden har holdt etårsgennemgang på de nye tage.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Børnehaven, som er nabo til Birkerød Kongevej 69, er ved at blive renoveret. I den forbindelse laver de et nyt hegn i skel. Det er vi rigtig glade for, fordi det gamle hegn var ved at være udtjent, så vi havde forventet at få en udgift der.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Vi har sat et hegn op i skel til en nabo på Vasevej. Afdelingen og naboen har slået halv skade om udgiften.  Vi afventer helhedsplanen.
Afd.016-0 Solbjærget:	Der har været en fraflytning.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Den eksterne trappevask er opstartet.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Den 9. maj er der afleveringsforretning på dørprojektet.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Forarbejdet på helhedsplanen pågår. Der er lavet undersøgelser af sandwichelementerne og geotekniske undersøgelser ved tilgængelighedsboligerne.  Afdelingen har vedtaget at skifte varmekilde til fjernvarme.
Afd.236-0 Marievej:	Projektet med nye faldstammer og vandrør pågår. Projektet følger tidsplanen.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Den nye legeplads er sat op. Der mangler dog fortsat at få udbedret de sidste mangler inden ibrugtagning.  Vi har malet gelænderne ved svalegangene mod Kongevejen. Arbejdet er udført af funktionærerne.
Afd. 381-0 Dambakken:	Vi har opsat fuglegitre ved tagudhæng.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	De syv tomme boliger er udlejet til kommunen, som vil benytte dem til ukrainske flygtninge.

Som opsamling på sidste bestyrelsesmøde var der en dialog om spørgeskema til el-ladestandere. Det blev aftalt at FF modtager spørgeskema, og efterfølgende aftales en udsendelse til alle afdelinger.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken**

Vilhelm Kent orienterede om defekter på nye døre, i den netop afsluttede renoveringssag. FF kunne supplere med, at der var afholdt aflevering den 9.5.– men intet betales før de sidste mangler er udbedret.

Tværbløkke – manglende afvanding + pullerter.

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

Der er gang i endeligt oplæg til det besluttende afdelingsmøde. Den 12. maj afholdes der økonomimøde, hvor man skal se på de forskellige finansieringsmodeller.

24. maj 2022 er der så møde med afdelingsbestyrelsen og byggeudvalget, for at få godkendt et endeligt oplæg til beslutningsgrundlaget.

**Afdeling 202-0 Rundforblivevej**

Møde afholdt i dag.

**Afdeling 710-0 Nærum Søpark II**

Formanden har orienteret om det vigtigste. Efter brugen til flygtninge og vores efterfølgende brug til genhusning, skal vi have den færdige plan klar og godkendt af Landsbyggefonden.

Den sidste del vil I høre nærmere om, når Landbyggefonden vender tilbage. Den del af sagen behandles af byggeafdelingen.

**Ad. 7 Punkter til godkendelse**

**Afd.008-0: Mere kontortid – et ønske fra afdelingsbestyrelsen.**

**Organisationsformand Conny Birkholm deltog ikke i behandlingen af dette punkt.**

FF. Lars Schmidt orienterede om de besøg der har været på kontoret siden sidste bestyrelsesmøde ultimo februar 2022. 6 personer i alt har på de 2½ måned været på kontoret i de nuværende kontortider.

3 kontortider – her har der ikke været besøgende.

FF Lars Schmidt orienterede om afdelingsformandens gentagne henvendelse, hvor det blev påpeget at der var lejere som opgav at komme igennem på telefonen.

Beboerservicecenteret kunne ikke konstatere kald der ikke kom igennem, og alle mailhenvendelser blev behandlet fra dag til dag.

Bestyrelsen fastholdt, at der fortsat ikke sker en udvidelse af kontortiden i Bistruplund – da man ikke kan påvise behovet.

Det kan påpeges at der i afdelingen er følgende muligheder for at få fat i funktionærerne:

- Kontortid 1 time 1 gang ugentligt.
- Tlf.tid hver dag mellem kl.08.00 – 14.00.
- Samme tlf.nr. passes af vagten mellem kl.14.00 og 08.00 hver dag.
- Der kan sendes en mail til beboerservice, hvor man kan udbede sig løsning af en opgave, eller at blive kontaktet.
- Det er muligt at smide en seddel i postkassen ved kontoret i afdelingen. Denne postkasse tømmes en gang om dagen.

Forespørgsel om hvornår der kommer en voksnelev. FF svarede, at vi stadig søger efter egnede kandidater.

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 9. maj 2022 kl. 17.15 i Flintemarken****Ad. 8 Eventuelt**

**Forespørgsel fra afd. 173-0 om hvorfor man skulle afvente indkøb af en robot til græsklipning.**  
FF undersøger sagen.

Forespørgsel fra afd. 003-0 om nyt tagrum i nr.9 – fugt? – Hvor mange andre steder? FF følger op med lokalinspektøren.

Forespørgsel fra Anita Svendsen, afd. 173-0, om mulighed for 2 husdyr. FF. opfordrede til urafstemning om emnet. Bestyrelsen enig i, at der ikke kan dispenseres.

Forespørgsel om manglende reaktion fra lokalinspektørkontoret. FF. og DC tager en dialog med kontoret og følger op på sagen.

Silja forespurgte til råderetten i afd. 241-0: Hvorfor er man ikke kommet i gang? FF. Lars Schmidt kunne meddele at der er flere sager, hvor de generelle prisstigninger gør at sagerne skal godkendes på nyt afdelingsmøde.

Herefter takkede formanden for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 11/15 2022

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



# Styringsrapport for almen boligorganisation med egne boligafdelinger

Organisationstype:	Boligorganisation
Organisationsnr:	0121
Navn:	Lejerbo, Rudersdal
Regnskabsperiode start:	01-07-2020
Regnskabsperiode slut:	30-06-2021

## I. Boligorganisationen

*Pkt. I omhandler boligorganisationens generelle forhold på tværs af de enkelte afdelinger.*

**1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?**  
Ingen yderligere p.t.

**2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?**  
Boligorganisationen ønsker at bygge mere og har styrken, men er samtidigt meget opmærksom på, at de kommende helhedsplaner også belaster likviditeten.

*Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og reovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.*

**3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved reovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?**  
Ingen det sidste år.

**4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?**  
Ikke det seneste år.

**5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke?**  
Nej.



## II. De enkelte afdelinger

### 6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Lejerbo Rudersdal ønsker gerne at bygge nyt. Men mulighederne er svære at finde.

*Svar overført fra afdelingskemaer, punkt A :*

### 7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Afd. nr.	Afd. navn
2	202-0, Nærum Søpark
8	008-0, Bistruplund
710	710-0, Nærum Søpark 2





### III. Tidligere drøftede forhold

**8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?**

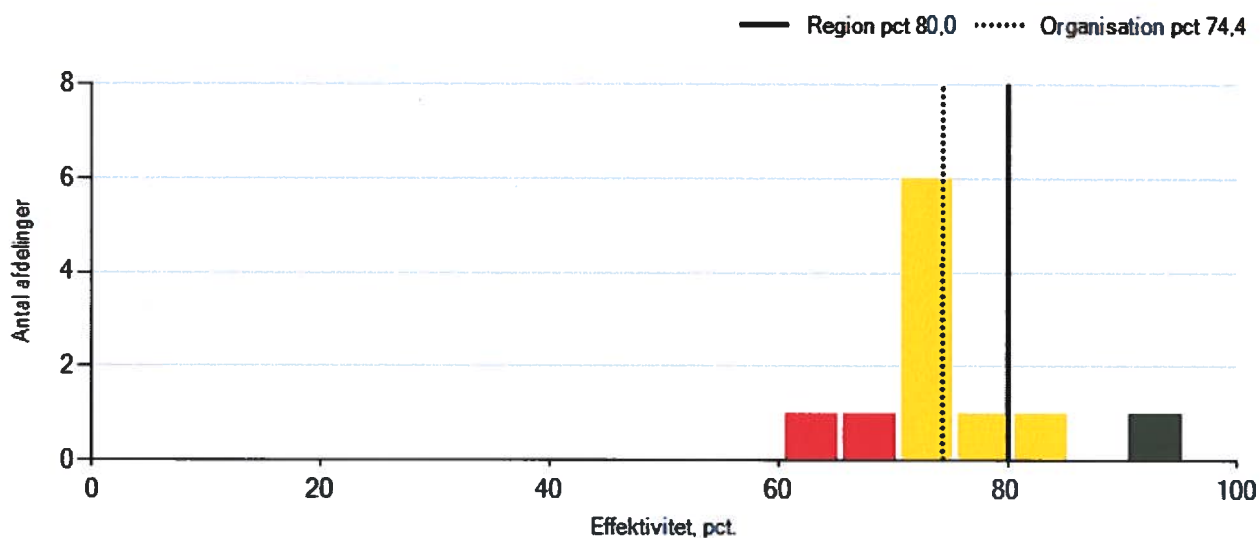
**Intet nyt.**



## IV. Centrale facts om boligorganisationen

### Effektivitetsfordeling

Opgørelsestidspunkt 03-03-2022



Tallene indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale



Tallene indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale



Tallene indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive

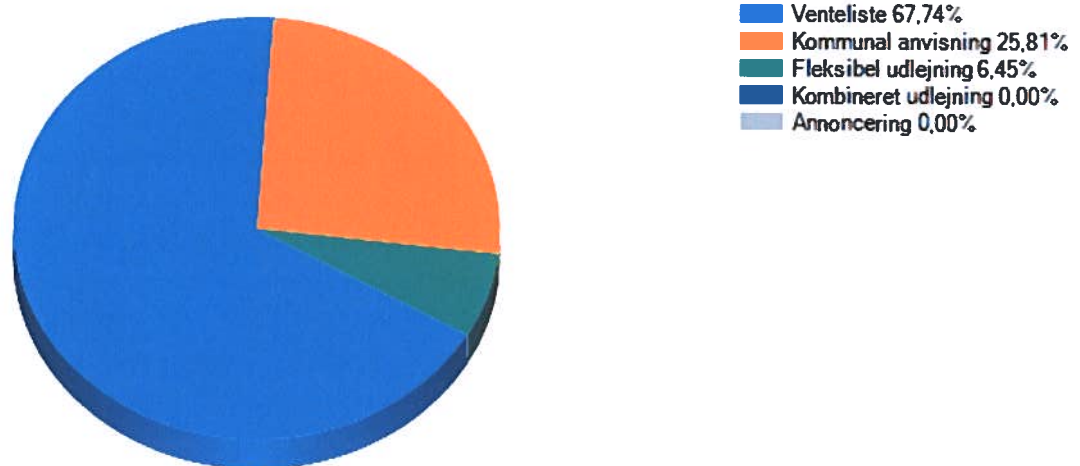
**Evt. kommentarer (Om redegørelse for effektivitetstal, se i øvrigt bilag 1).**

**Der arbejdes p.t. med yderligere effektivisering i forbindelse med sammenlægning af de 2 driftskontorer i boligorganisationen.**

**Anvendte udlejningsredskaber**

Diagram over kommunevis fordeling af boligorganisationens familieboliger på udlejningsredskaber

Rudersdal Kommune

**Evt. kommentarer****Regnskabsnøgletal**

	Værdi	Benchmark	Sidste års værdi
Administrationsbidrag, kr. pr. lejemålsenhed	4.436,81	4.180,40	4.962,39
Byggesagshonorar, nybyggeri, andel af anskaffelsessum	i/t	i/t	i/t
Byggesagshonorar, støttet renovering, andel af anskaffelsessum	2,72	2,35	2,68
Dispositionsfond, kr. pr. lejemålsenhed	14.066,34	7.646,58	12.493,49
Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed	4.742,72	2.602,15	4.702,57

**Evt. kommentarer**

x

**Sager ved beboerklagenævnet**

	I år		Sidste år	
	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte	Afgjorte sager	Helt/delvist tabte
I alt	0	0	0	0
Forbrugsregnskaber				
Fraflytning				
Husordenssager				
Andet				

**Evt. kommentarer, herunder om boligorganisationens opfølgning på tabte sager**



## V. Centrale facts om afdelingerne

### Afdelinger med kritiske nøgletal

Er der afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser (jf. kommentarer i afdelingsskemaer)?

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Ledige boliger	Kritiske nøgletal	
				Fraflytning	Henlæggelser vedligeholdelse
Rudersdal	006	006-0, Kongevejen		X	

### Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler	Arbejdsmarkedstilknytning	
					Afdeling	Kommune
Rudersdal	001	173-0, Rudersdalsvej	48		i/t	i/t
Rudersdal	002	202-0, Nærum Søpark	66		i/t	i/t
Rudersdal	003	003-0, Peder Mathiasensvej	11		i/t	i/t
Rudersdal	004	236-0, Marievej	23		i/t	i/t
Rudersdal	006	006-0, Kongevejen	42		i/t	i/t
Rudersdal	008	008-0, Bistruplund	126		i/t	i/t
Rudersdal	016	016-0, Solbjærget	22		i/t	i/t
Rudersdal	187	187-0, Flintemarken	299		i/t	i/t
Rudersdal	241	241-0, Nobis Mølle	42		i/t	i/t
Rudersdal	381	381-0, Dambakken Ældreboliger	0		i/t	i/t
Rudersdal	710	710-0, Nærum Søpark 2	0		i/t	i/t

	Venteliste
	Kommunal anvisning
	Fleksibel
	Annoncering



**Kombineret udlejning**



## IV. Bilag 1: Effektivitetstal

TABLE

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Effektivitetsgennemsnit for			
				Afdelings effektivitet pct.	Organi sation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Rudersdal	710	710-0, Nærum Søpark 2		61	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	381	381-0, Dambakken Ældreboliger		67	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	006	006-0, Kongevejen		72	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	001	173-0, Rudersdalsvej		72	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	004	236-0, Marievej		72	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	241	241-0, Nobis Mølle		72	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	016	016-0, Solbjærget		73	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	008	008-0, Bistruplund		73	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	002	202-0, Nærum Søpark		79	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	187	187-0, Flintemarken		84	74,4	75,7	80,0
Rudersdal	003	003-0, Peder Mathiasensvej		95	74,4	75,7	80,0

Effektivitetstal senest opdateret 03-03-2022

NB: Der redegøres i boligorganisationens årsberetning nærmere for arbejdet med effektivisering på organisations- og afdelingsniveau, herunder effektivitetstal, øvrige analyser og 4-årige mål for hver afdelings driftsudgifter. Farvemarkeringen er ikke, som i styringsrapporten i øvrigt udtryk for en særlig redegørelsesforpligtelse.

Logo

# Spørgeskema

## El-ladestandere

Maj 2022

Bestyrelsen har flere gange i løbet af den seneste tid diskuteret hele problematikken om el-biler og opsætning af ladestandere. Det har vi gjort, uden at kende til det reelle behov.

Vi skal derfor bede dig/jer udfylde nedenstående spørgeskema, der selvfølgelig er anonymt.

01. Er du

A  Mand

B  Kvinde

02. Hvor gammel er du?

A  18-35 år

B  36-50 år

C  51-65 år

D  66 + år

03. Antal biler i husstanden og type:

Bil nr. 1: Benzin A  Diesel B  Hybrid C  Plug-in D  el-bil E

Bil nr. 2: Benzin F  Diesel G  Hybrid H  Plug-in I  el-bil J

Bil nr. 3: Benzin K  Diesel L  Hybrid M  Plug-in N  el-bil O

Ingen bil

04. Hvis du/I **ikke** har bil: Påtænker du/I at anskaffe en?

A  Ja

B  Nej (Hvis "Nej", gå evt. til "bemærkninger" på bagsiden eller afslut).

C  Ved ikke (Hvis "Ved ikke", gå evt. til "bemærkninger" bagsiden eller afslut).

05. Hvis du/I påtænker at købe ny bil, hvilken type skal det så være?

A  Benzin

B  Diesel

C  Hybrid

D  Plug-in

E  El

F  Ved ikke



06. Hvornår påtænker du/I at købe den nye bil?

\*\*

- A  Nu
- B  Om 1 år
- C  Om 2 år
- D  Om 3 år
- E  Om 5 år
- F  Senere
- G  Ved ikke

07. Vil opstilling af ladestandere i Flintemarken have betydning for dit/jeres valg af bil?

- A  Ja
- B  Nej
- C  Ved ikke

08. Hvilken type betalingsmetode vil du foretrække, hvis der opsættes ladestandere?

- A  Kreditkort
- B  Ladebrik
- C  Betaling via App (fra f. eks. udbyderen af strøm)
- D  Betaling via Mobil (f. eks. Mobilepay)

Bemærkninger:

Det udfyldte spørgeskema bedes lagt i bestyrelsens postkasse

**senest mandag den XX. XXXX 2022 kl. 18:00**

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen