

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Til stede var: Formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Stig Nielsen, Silja Cardel, Torben Steen Nielsen, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen og Gitte Line Rasmussen og Christian Fink Elkjær.

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.).

Afbud: Kirsten Storhaug.

Dagsorden for mødet:

- 1) Godkendelse af referat af den 19.06.2023 og 3. juli 2023.
- 2) Godkendelse af dagsorden.
- 3) Nyt fra for formanden.
- 4) Nyt fra hovedbestyrelsen.
- 5) Nyt fra administrationen.
- 6) Evt. ændring af pkt.11 i vedtægterne valg suppleanter ændres til 3 stk.
- 7) Nyt fra afdelingerne.
- 8) LBF:
 - Afdeling 008-0
 - Afdeling 202-0
- 9) Godkendelser
- 10) Eventuelt.

Ad 1. Godkendelse af referater fra møderne den 19. juni 2023 og den 3. juli 2023

Bestyrelsen godkendte møderne af ovennævnte datoer uden kommentarer.

Ad 2. Godkendelse af dagsorden.

Godkendt med tilføjelse af punkter ved overdragelseserklæringer. Punktet referat føres under nyt fra afdelingerne.

Et bestyrelsesmedlem ønskede indført, at den endelige dagsorden til bestyrelsesmødet blev udsendt 8 dage før mødet. Der var en del dialog om dette, men bestyrelsen besluttede at fortsætte som tidligere.

Ad 3. Nyt fra formanden.

Det første arrangement efter vores sidste møde i organisationen var den endelige godkendelse af Helhedsplanen i afd. 202-0 – Nærum Søpark. Der var stor deltagelse og interesse fra beboerne og efter en god debat samt besvarelse på mange spørgsmål, blev planen godkendt med et stort flertal. Stor ros til vores projektleder og hele gruppen for at få fremlagt planen på en god og forståelig måde selv om huslejestigningen blev højere end først antaget. Dette betød også, at organisationsbestyrelsen måtte ud i en mailvotering og godkende den endelige stigning. Tak for jeres hurtige tilbagemelding.

Der er desværre opstået forsinkelser, så arbejdet er endnu ikke igangsat. Den endelige godkendelse forventes at finde sted på kommunalbestyrelsens møde den 27. september – men alle er klar til at starte renoveringen, så snart kommunen siger god for det. Beboerne er informeret om forsinkelsen. Vi er i det hele taget ramt af forsinkelser i stort set alle igangværende projekter – Jeg formoder, at Torben vil fortælle om, hvor langt vi er med el-ladestanderne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Byggeudvalget for Helhedsplanen i afd. 008-0 – Bistruplund er på nuværende tidspunkt i gang med en revideret plan – der er sendt meddelelser ud til beboerne med information om, at der forhandles med Landsbyggefonden og Rudersdal Kommune om at få lov til at opføre 20 tilgængelighedsboliger for at holde huslejen nede. Den plan, som beboerne vedtog som alternativ til den oprindelige plan med 40 tilgængelighedsboliger, ville indebære en huslejestigning på ca. 50%.

Derfor er vores projektleder i samarbejde med byggeafdelingen, administrationen og arkitektfirmaet ved at undersøge mulighederne for et alternativ. Det håber vi selvfølgelig kan lykkes.

Vi har haft møde i byggeudvalget sidste uge, hvor vi havde en forventning om, at vi kunne udarbejde en informationsfolder til beboerne og samtidig fastsætte en dato for fremlæggelse og godkendelse. Desværre mangler der tilbagemelding fra Landsbyggefonden, så vi må udsætte det. Der bliver sendt information ud til beboere.

Når planen skal forelægges for vores beboere, så håber jeg, at vi får den samme gode, effektive fremlægning som i afd. 202 – Nærum Søpark. Så tror jeg, vi har en chance for at få det godkendt. Jeg har deltaget i Rudersdal Folkemøde, hvor jeg hørte en debat mellem Bjarne Hastrup direktør i Ældresagen, Bent Madsen direktør i BL – Danmarks almene boliger og Ann Sofie Orth Borgmester i Rudersdal.

Emnet var "Bofællesskaber mod ensomhed" og var tilrettelagt af Ældresagen Rudersdal.

Der var oplæg fra de tre debattører og ikke meget taletid til de fremmødte tilhørere. Emnet var godt – Ensomhed er den største lykkedræber – det var de alle enige om. Men hvilke muligheder er der i Rudersdal for at oprette bofællesskaber for seniorer?

Der er ikke mulighed for at bygge nyt – så det er kun gamle, fredede bygninger, som kan indrettes/ombygges og det er ikke rentabelt for os som boligorganisation.

Der var en enkelt spørger – der var ikke tid til mere – hun ville gerne høre, hvordan det gik med omdannelsen af Piberødhus, som jo var i spil for et par år siden. Der var en gruppe seniorer, som havde vist interesse for at oprette et bofællesskab her – men de havde åbenbart ikke fået besked om, at der i øjeblikket bor flygtninge fra Ukraine. Jeg var til stede ved rundvisningen på Piberødhus og Egebækskolen, hvor den samme gruppe var med. Piberødhus er en fredet bygning og var ikke interessant for os – og Egebækskolen er siden taget ud igen grundet støjen fra motorvejen.

Men Rudersdal Kommune er stadig åben for tiltag og gode ideer til oprettelse af seniorbofællesskaber. På mødet traf jeg Claus Hjorting som sidder i bestyrelsen for Gl. Holte Boligselskab og som har deltaget i samarbejds møderne mellem den almene sektor og Rudersdal Kommune. Jeg forelagde Gittes forslag om at være repræsentative på Folkemødet og vi blev enige om, at tage det op på vores møde i gruppen i oktober. Vi har siden vores sidste møde lavet en permanent aftale med vores jurister i Valby om behandling af klager. Jeg personligt er meget glad for den beslutning – vi har en beboer, som må have sin egen mappe med klager. Hun er total ignorant over de påtaler, som hun får, så vi er meget glade for at opgaven ligger hos eksperterne.

Til orientering så er Rudersdals Huslejenævn og Beboerklagenævn sat lidt i stå. Man valgte at opsig sekretæren ved den massive fyringsrunde i marts og der har ikke været nogen til at overtage opgaven. Det betyder, at der kan ligge sager, som er indbragt, og som endnu ikke er behandlet. Der er nu ansat en advokat til at varetage opgaven, men der er en "pukkel" som skal fjernes.

Jeg har hilst på den nye kontorassistent i Hillerød og hun virker som en kompetent person. Jeg har haft hende i telefonen et par gange blandt andet en opfølgning på dato for afdelingsmøde.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken Torben Steen Nielsen om ladestandere

El-laderne skulle jo have været i gang på dette tidspunkt. Men det er de ikke! Det firma Atea, som skal udføre arbejdet for Norlys, har haft visse problemer.

På grund af leveringvanskeligheder af målerne fra Radius er hele projektet blevet mindst 1 måned forsinket.

Det betyder lige nu, at Rudersdalsvej kommer i gang sidst i september, mens Flintemarken skulle kunne starte i sidste halvdel af oktober.

Det bliver spændene endelig at kunne afsluttet dette projekt, som der egentlig har været megen fokus på – også fra mange andre sider.

Bestyrelsen stillede en række spørgsmål til beretningerne, som blev besvaret af formanden og Torben Steen Nielsen.

Ad 4. Nyt fra hovedbestyrelsen.

Mødet var et teamsmøde med orienteringspunkter til hovedbestyrelsen.

- Halvårsregnskabet ser ikke for godt ud. Det er primært byggeafdelingen – der på grund af forskydninger – ikke når de budgetterede honorarmidler.
- Status for kapitalforvaltningen er, at det ser lidt bedre ud nu; der opnås større afkast end tidligere.
- Udlejningssituationen er gået den forkerte vej; det er de kendte områder, der giver udfordringer.
- Der blev orienteret om sagen i Borgergården, som kan have betydning for andre afdelinger med hjemfald. Retssag mod borgergårdens bestyrelse – Lejerbo adm. Organisationen afventer afklaring før fremtidig aftale.
- IT-sikkerhed og beredskabsplaner blev gennemgået.
- Retningslinjer for hædring af beboerdemokrater blev gennemgået.

Der var spørgsmål til Erik for så vidt angår økonomi og hædring af beboerdemokrater, som blev besvaret efterfølgende.

Ad 5. Nyt fra administrationen.

Ikke meget nyt lige efter sommerferien.

Vi har fået ny medarbejder på Hillerød kontoret, oplæringen er i gang.

Afd. 236-0 byggeregnskab.

Ad 6. Evt. ændring af pkt. 11 i vedtægterne valg af suppleanter ændres til 3 stk.

Bestyrelsen diskuterede forslaget.

Beslutningen blev: Bliver sat på dagsordenen som forslag til ændringer. Vedtægtsændringer skal endelig godkendes på repræsentantskabsmødet.

Ad 7. Nyt fra afdelingerne.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Det er ved at blive undersøgt, hvorfor det ene af husene dørjer med vand i kælderen.
------------------------------	--

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Byggesagen med de nye faldstammer og stigstrengene er i fuld gang.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Der arbejdes fortsat på helhedsplanen.
Afd.016-0 Solbjærget:	Vi er i gang med at indhente priser på fotografering af kloakkerne, for at afdække tilstanden.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	<p>Byggesagen med udeområderne er i gang. Der er lavet nye terrasser foran de stuelejligheder, der ikke havde terrasser, der er blevet terrænreguleret ved indgangen fra Øverødvej.</p> <p>Næste skridt er, at der skal etableres et bed med liljer, sommerfuglebuske, træer og skovjordbær belagt med trædesten, der er spredt ud.</p> <p>Dertil bliver der etableret bærhavne med bærbuske og i et stort stykke mod Øverødvej, bliver der etableret vild med vilje.</p> <p>Mod naboen bliver der etableret nyttehaver og til sidst bliver en stor del af den eksisterende ligusterhæk udskiftet med en ny bøgehæk.</p> <p>Som prikken over i'et bliver der plantet en blodbøg, på trekanten hvor Rudersdalsvej og Øverødvej rammer hinanden, hvor der tillige bliver etableret petanguebane.</p> <p>Vi er i gang med at etablere el ladestandere.</p>
Afd. 187-0 Flintemarken:	<p>Vi er i gang med at etablere parkeringspladser i græsarmering.</p> <p>Vi går forhåbentlig snart i gang med at etablere el-ladestandere. Der er dog lang leveringstid på en el måler.</p> <p>Forsøg med 4 pladser med græsarmeringssten.</p>
Afd. 202-0 Rundforbivej:	<p>Etape 1 af fjernvarmeprojektet er gravet færdigt, så etape to starter op nu.</p> <p>De midlertidigt genudlejede boliger er alle rømmede og ved at blive gjort klar til, at kunne benyttes som genhusningsboliger.</p>
Afd.236-0 Marievej:	Vi starter snart op på projekt "gårdmiljø".
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Der er indkøbt nyt service og møbler til festlokalerne, møblerne er i restordre.
Afd. 381-0 Dambakken:	Vi har haft udfordringer med rotter i afdelingen, hvilket vi nu har fået bugt med.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	<p>Der har været udfordringer med de ukrainske lejere, der har været for meget støj i de sene aftentimer og der har været en masse rod på fællesarealerne.</p> <p>Kommunens medarbejdere har været ude og rydde op og deres boligsociale har talt med ukrainerne, så støjniveauet er blevet sænket til et acceptabelt niveau.</p>

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

2 forslag blev debatteret om overdragelse af løsøre og andet inventar. Der var en længere dialog, hvor man til sidst blev enige om at tage punktet op igen, når man havde holdt møde med kursusafdelingen om råderetskatalog med videre.

Ad 8. LBF.

Afdeling 008-0:

Byggeudvalget har besluttet, at helhedsplanen skal projekteres i to versioner – én med 20 tilgængelighedsboliger og én uden tilgængelighedsboliger.

Projektledelsen har bedt Landsbyggefonden afklare om mulighederne for støttede lån til arbejder med tilgængelighedsboliger og miljøarbejder, da prøver har vist at skimmel og tungmetaller er hyppigt forekommende, og sandsynligvis vil betyde, at alle beboere skal genhuses. Endelig afklaring er endnu ikke sket og et forventet afdelingsmøde til beslutning om helhedsplanens gennemførelse er derfor blevet udskudt, foreløbigt til uge 43 eller 44.

Der arbejdes samtidig med mulige alternativer til traditionelt ventilationsanlæg og gavlisolering. Det skyldes hensyn til bygningernes arkitektur – bedre udnyttelse af boliger og mulige besparelser.

Afdeling 202-0:

Efter licitationen har beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde godkendt en øget huslejestigning. Beslutninger er efterfølgende godkendt af organisationsbestyrelsen og det forventes at kommunalbestyrelsen vil godkende helhedsplanens økonomi og indhold på mødet den 27. september. Beboerne i den første blok er varslet genhusning, og alle har haft individuelle møder eller samtaler med genhusningskonsulenten, så entreprenøren kan komme i gang med blok 1 hurtigst muligt efter kommunens godkendelse.

Forud for opstart er der planlagt projektgennemgangsmøder med entreprenøren og underentreprenører, så der sker en forventningsafstemning – og en sikring af at alle har samme forståelse af de arbejder, rådgiver har beskrevet og udbudt.

Ad 9. Godkendelser.

Intet.

Ad 10. Eventuelt.

Bestyrelsesmedlem Gitte Line Rasmussen spurgte ind til den manglende brandhæmmende maling på tagetagerne. FF Lars Schmidt kunne meddele, at dette var i gang og at lokalinspektøren p.t. var i gang med registrering af forholdene. FF Lars Schmidt pointerede, at organisationen havde bevilget et beløb til udbedring af tingene. Der blev udtrykt så meget bekymring, at man overvejede at henvende sig til brandmyndighederne.

Bestyrelsesmedlem Anita Svendsen spurgte ind til servicecenteret, hvor hun selv i 2 tilfælde havde afventet løsning på hendes solafskærmning. Sagen havde været i gang over 6 måneder. Hun havde fornemmelsen, at der manglede beskrivelsen af opgaven hvilket hun følte, at der blev brugt unødigt tid på. FF Lars Schmidt anerkendte, at der havde været nogle enkelte sager i foråret 2023, men at driftschefen sammen med lederen i området var ved at have styr på det.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 11. september 2023 kl. 17.15 i Flintemarken

Herudover intet taget til referat.

Godkendt af formanden den / 2023

Conny Birkholm