

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Deltagere: Formand Conny Birkholm, næstformand Torben Steen Nielsen; bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Gitte Line Rasmussen, Vilhelm Kent, Pernille Silja Cardel, Camilla Paludan, Stig Nielsen, Christian Fink Elkjær.

Gæster: Ingen.

Afbud: Stig Nielsen

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Nyt fra formanden.
- 3) Nyt fra hovedbestyrelsen.
- 4) Nyt fra administrationen.
 - Udlejningen
- 5) Nyt fra afdelingerne.
- 6) Byggeafdelingen:
 - Afdeling 008-0
 - Afdeling 202-0
- 7) Orientering om solceller v/Torben Nielsen
- 8) Godkendelser
- 9) Eventuelt

**

1) Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt med et par tilføjelser og en korrektion:

Godkendelse af kollektiv råderet for afd.003-0.
Deltagelse i feriefonden.

Der var en enkelt som havde registreret, at indkaldelsen var udsendt med forkert dato i brevet.

2) Nyt fra formanden.

Vi havde et godt repræsentantskab med stor deltagelse – dette var nok grundet dagsordenens punkt vedrørende frasalg af afd. 710 – Nærum Søpark II, som blev annulleret dagen før. Dette punkt vender vi tilbage til.

Jeg vil endnu engang takke for tilliden til mig for genvalg. Jeg vil gøre alt, hvad jeg kan for at leve op til den.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Det første møde jeg deltog i, var stormødet med beboerdemokrater fra hele Nordsjællands organisationer i Lejerbo vedr. klager og proceduren. Et emne, som vi alle i bestyrelser må forholde os til, da det er noget vi konstant må tage stilling til. I Lejerbo har vi valgt, at alle klager bliver sendt direkte til en Klagemail, hvor jurister behandler og besvarer dem. Derfor ved vi heller ikke, hvad klagerne omhandler.

Vores jurist Henrik Okdahl gennemgik hvilke typer sager, der var modtaget, og der var mange spørgsmål til ham. Jeg tror, der var flere, der blev overrasket over, hvor svært det er at opsiges beboere, som ikke overholder husordenen. Ikke at overholde en vedtaget husorden er ikke et brud på lejeloven – hvilket blev kraftigt understreget. Et godt og informativt møde.

Desværre fik vi en sygemelding fra vores lokalinspektør i starten af december. I skrivende stund er han langsomt på vej tilbage – vi skylder stor tak til ejendomskontoret for at have klaret sig igennem uden de store problemer.

Jeg har sammen med vores driftschef Lars Hansen deltaget i afdelingsmøde i afd. 710 – Nærum Søpark II – det var stille og roligt – vi var kun vores kontaktperson, Lars og undertegnede. Der var ingen problemer – bortset fra, at de beboere, som på det tidspunkt var genhuset fra afd. 202, gav nogle andre udfordringer end de Ukrainske. De kunne heller ikke finde ud af at bruge dørsystemerne, som åbner ved et tryk på en knap, men skubbede døren brutalt op og ødelagde den automatiske døråbner.

Og så var der utilfredshed med, at de parkeringspladser, som var etableret af Rudersdal Kommune langs Nærum Hovedgade til handicappibilerne, ikke gav mulighed for at komme korrekt ud og ind af køretøjerne. Vores kontaktperson gav udtryk for stor glæde for at bo der og godkendte - uden at overveje det - en huslejeforhøjelse, som vi andre synes er alt for høj.

Et par dage senere havde vi styringsdialogmøde med vores jurist fra Rudersdal Kommune. Hele vores organisation blev gennemgået og der var stort set bemærkninger til alle vores afdelingers regnskaber. Forklaringerne på at nogle af afdelingerne har underskud er naturligvis den ekstra udgift, som alle afdelinger har fået i forbindelse med renovationen. Effektivitetstallene for Bistruplund, Dambakken og Nærum Søpark II er røde, hvilket vi er bevidste om.

Og vi gennemgik vore helhedsplaner for afd. 202 og afd. 008 – Nærum og Bistruplund. Mere herom under punkt 6 – Byggeafdelingen.

Men generelt har revisionen ingen bemærkninger og vores henlæggelser er ok. Vi fik orientering om fremtiden for vores boliger på Nærum Hovedgade 33. Når vi har afsluttet renoveringen på Rundforbivej – afd. 202, og ikke har brug for lejlighederne til genhusning vil Rudersdal Kommune hjemtage boligerne til udlejning med 100 % kommunal anvisningsret og med betalt tomgangsleje.

Der var møde i styregruppen, hvor vi fik den officielle udmelding om, at der var reduceret i medarbejdergruppen, som var en del af aftalen mellem Rudersdal Kommune og den almene boligsektor. Der er en boligsocial medarbejder, som skal tage sig af de problemer, som måtte opstå.

Oplægget var oprindeligt, at begge medarbejdere skulle have været sparet væk i forbindelse med det store sparekatalog, som man gennemførte sidste efterår. Styregruppen gjorde opmærksom på, at man blot flyttede opgaven til andre områder, for der vil ofte opstå problemer ved indflytning af udsatte beboere og evt. flygtninge.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Så vi skal nærmest være taknemmelige for, at vi stadig har en medarbejder tilbage. Desværre var der stort fravær fra vores kollegaer i de andre boligorganisationer til mødet, så protesten havde ikke den store effekt – dog var der ikke tvivl om, at der altid kan hentes hjælp i det kommunale system.

Nu nærmede julen sig og jeg havde fornøjelsen af at blive inviteret til julefrokost sammen med medarbejderne og bestyrelsen i Flintemarken. En dejlig dag, hvor jeg fik afleveret julegaver til medarbejderne.

Der er kredsmøde i BL den 8. marts 2025 – der er gået koks i udsendelsen af invitationen, men Silja har gjort mig opmærksom på det og jeg har fået rettet op på det, da jeg fik det direkte fra BL og videresendte det. Vi vender tilbage til BL i oplæg senere.

Jeg deltager jævnligt i møder med SFOF – Socialistisk Folke Oplysnings Forbund – og bestyrelsen fra Boligkontoret Birkebos afdeling Skolebakken, som har gang i en masse aktiviteter om biodiversitet.

Torben er kommet med i gruppen som bestyrelsesmedlem i Klimarådet, og Flintemarken har haft møde med initiativtageren Bernt Østergaard. Torben kan sikkert berette mere herom samt om oplægget vedrørende solenergi fra Rudersdal Kommune.

Boligkontoret Birkebo har planer om at omdanne et erhvervslejemål til ældreboliger på Kajerødvej og i den forbindelse har de ansøgt Rudersdal Kommune om at måtte nedlægge 7 p-pladser, som skal bruges til haver til boligerne.

Man vil søge om tilladelse til at etablere 4 p-pladser langs med vejen i stedet og det vil betyde en reduktion på 3 p-pladser.

Vi er blevet bedt om et høringssvar, da vores afdeling 006 – Kajerødvej er genbo – og nabo til området. Der flere af vores beboere, som benytter p-pladserne, da der ikke er så mange i vores eget område. Men det er sikkert ikke nogen vi kan sige, at vi har vundet hævd på. Pladserne er kommunale.

Rudersdal Kommune har på kommunalbestyrelsens møde i januar 2025 godkendt fleksibel boligudlejning i Flintemarken og på Rudersdalsvej. Godkendelsen gælder til 31.12.2028. Udskriftet er udsendt inden dette møde.

En del dialog, hvor man talte om forholdene i afd.006-0 Kongevejen og parkeringspladser samt om de grønne tiltag.

Nyt fra B/L:

Det blev besluttet, at der fremover er et fast punkt på dagsorden, hvor man fik orientering fra de 2 medlemmer fra kreds 2.

Silja orienterede om processen for møder i kredsen, hvor man mødtes mellem 2-4 gange om året, hvoraf nogle af møderne var fællesmøder med de andre kredse, hvor man fik en ekstern oplægsholder til at holde foredrag om forskellige relevante emner.

Der var en orientering om målsætninger, blandede byer og sundhed samt nærhed. Begge emner er relevante, men set i de lokale forhold, Rudersdal kommune, kunne det være svært at finde nødvendigheden.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Til slut var der en kort orientering om de forskellige tiltag og arrangementer, man kan få støtte til, herunder grundlovsfest m.v.

Der var en del kommentarer fra bestyrelsen til de nævnte ting.

3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

Erik Gemmer gav en orientering om de afholdte bestyrelsesmøder, herunder det sidste, hvor man havde afholdt det på teams.

Derudover blev der talt om statistik for rykkere, og udsættelser som igennem mange år har ligget konstant, ca. 1000 rykkere pr. måned og omkring 110-115 udsættelser om året på landsplan.

Herefter fortalte Erik selvfølgelig en del om arbejdet i forbindelse med den mulige sammenlægning af DAB og Lejerbo. Det gav selvfølgelig anledning til en del spørgsmål, men alle glæder sig til dialogmødet den 4. marts 2025 på Pharmakon i Hillerød.

4) Nyt fra administrationen.

Ny reform af kontanthjælpen

Der er vedtaget en reform af kontanthjælpen, som bl.a. betyder, at det bedre skal kunne betale sig at arbejde samtidig med, at man får kontanthjælp.

Lovændringen indebærer også, at kommunerne fra 1. januar 2025 ikke længere vil have samme muligheder for at yde særlig støtte til personer med høje boligudgifter eller stor forsørgerbyrde. Dette risikerer at spænde ben for indsatsen mod hjemløshed og at forringe levevilkårene for psykisk sårbare.

Den særlige støtte, som man nu afskaffer, bevilges efter, at andre støttemuligheder – herunder boligstøtte – er undersøgt og/eller tildelt. Støtten kan både dække selve huslejen og de tilknyttede forbrugsudgifter (vand, varme, gas, el mv.).

BL forudser, at flere nu kan få svært ved at beholde deres bolig, og at vi risikerer en stigning i hjemløsheden. BL forudser også, at det vil blive sværere for kommunerne at anvise hjemløse til boliger, der ligger indenfor deres betalingsevne. Dvs. at ventetiden på at få anvist en bolig vil stige, fordi kun de absolut billigste boliger kan benyttes til anvisning. Dette vil forlænge borgernes ophold på diverse institutioner - i strid med intentionerne bag en storstilet hjemløsereform.

Personalsituationen:

Lars Schmidt gav en fortrolig orientering om personaleforhold i Rudersdal. Herunder at det resterende personale på kontoret har ydet en ekstraordinær indsats i den periode, hvor lokalinspektøren har været fraværende.

I den forbindelse var der en dialog om vigtigheden af, at alle mails sendes til afdelingens mailadresse eller beboerservice. Ikke direkte til den enkelte medarbejders mailadresse. Dette var i dag blevet indskærpet overfor hele lokalinspektørstaben.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Beboerservicecenteret:

FF Lars Schmidt orienterede om at i forbindelse med de tiltag på driftssiden, er det besluttet, at beboerservicecenteret flytter adresse til regionskontoret i Hillerød.

I samme forbindelse orienterede FF Lars Schmidt om, at der sker en fysisk udvidelse af regionskontoret, hvor der skal være plads til beboerservice samt få oprettet nogle fleksible mødelokaler.

Arbejdet forventes færdigt efter sommerferien.

Udlejningen

FF Lars Schmidt orienterede kort om den nye udlejningsaftale, hvor man pludselig ikke længere ønskede at have den faste anvisning til de 7 små boliger i afd.241-0 Nobis Mølle. Udlejningschef Helle Jørgensen følger sagen op overfor Rudersdal kommune.

5) Nyt fra afdelingerne

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Der er ikke noget at notere.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Der er blevet udført et badeværelse med den kollektive råderet. Angående udearealer, pågår der stadig fjernelse af hække i afdelingen samt renovering af terrasser i det kommende efterår.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Der har været et par lejligheder med genhusning, idet der har været et par større vandskader. Fibernettet er i gang med at blive afsluttet og vi afventer en færdigmelding.
Afd.016-0 Solbjærget:	Der er ikke noget at notere.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Der har været møde med OK Nygaard omkring 1 års gennemgang af ude-arealerne i afdelingen. Vild med vilje projektet i afdelingen har været med til at inspirere andre afdelinger.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Afd. 187-0 Flintemarken:	Der er i øjeblikket et igangværende projekt vedrørende brandmaling på svalegangene i afdelingen. Mange vandskader i afdelingen og brud på faldstammer i vores kældre.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Helhedsplanen kører.
Afd.236-0 Marievej:	Fugtskaden, som har præget afdelingen, er ved at være afsluttet. Der mangler lige oppudsning af facaden.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Der er blevet skiftet motor på ventilationen i afdelingen.
Afd. 381-0 Dambakken:	TDC har været i gang med etablering af fibernet, men på nuværende tidspunkt mangler reetableringen.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	Afdelingen har været benyttet som genhusningstilbud for afdeling 202-0 Helhedsplanen.

6) Byggeafdelingen**Vores byggerier Nærum Søpark og Bistruplund**

Den vedtagne plan om information til beboerne fungerer. I Nærum Søpark er det hver 2. måned og i Bistruplund er det hver 3. indtil byggeriet går i gang.

I **Nærum Søpark** kører alt efter planen. Det betyder, at man snart går i gang med de 2 blokke med de tilgængelige boliger. Det er noget større byggeri, idet alt skal bygges om og der skal opføres 2 elevatortårne. Ifølge planen skal der være indflytning i oktober måned.

Vedr. **Bistruplund** er hele projektet ude til prækvalifikation lige pt. Så snart det er færdigt, skal vi vurdere alt det økonomiske inden projektet bliver sendt ud til 4-5 firmaer til endeligt udbud. Det skal være klart inden sommerferien, så den udpegede entreprenør kan bruge juli-august måned til planlægning med igangsættelse i oktober måned 2025. En meget spændende fase vi er inde i. Mens vi har skønnet at Nærum Søpark kommer til at koste ca. 100 mill. kr., så regner vi med, at Bistruplund kommer til at ligge på mere end det dobbelte.

Herudover havde byggeafdelingen følgende kommentarer.

Afdeling 008-0 Bistruplund:

Udbudsprojekt er udarbejdet og klar til offentliggørelse – når kommunen har fået svar på de sidste spørgsmål og godkendt de beskrevne løsninger.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118

Det har medført forsinkelser i forhold til tidsplanen, men da vi under alle omstændigheder har forudsat en opstart på den anden side af sommerferien, er forsinkelsen ikke kritisk i forhold til dato for opstart. Hvis licitationsresultatet betyder øget sagsbehandling i kommune og Landsbyggefond, vil en opstart risikere at rykke tæt på jul, og dermed reelt først kunne være i januar 2026.

Kommunen har spurgt en del ind til løsningen med ventilationsvindue og indvendig gavlisolering, samt elevatordifte. Forhold som egentlig var afklaret, men som har været igennem ekstra sagsbehandling.

Rådgiver er fortrøstningsfuld i forhold til snarlig godkendelse, så projektet kan udbydes i starten af marts.

Afdeling 202-0 Nærum Søpark:

3 af de 5 blokke er afleveret med meget få og uvæsentlige mangler.

Blok 6 er under renovering og forventes gennemført i henhold til tidsplanen. Det er besluttet, at beboerne som er genhuset fra blok 6, flyttes hjem når alle væsentlige arbejder er færdige, inde såvel som ude. Der har været udfordringer med beboere, som er flyttet hjem i blokke hvor facader, tag og udearealer fortsat var under renovering og det har byggeudvalget ønsket at undgå i blok 6, hvilket der har været mulighed for.

I forbindelse med arbejdet i blok 7, har det vist sig at forudsætninger om kraning af betonelementer i de to opgange med elevatortårne, ikke er mulige alligevel. Entreprenøren har derfor varslet en forsinkelse på ca. 6 uger, så den endelige aflevering må udskydes til midt november, i stedet for starten af oktober.

Der har været udfordringer, som entreprenøren ikke har haft mulighed for at kende til og udfordringer, hvor entreprenøren har været selvforskyldt i forsinkelsen.

Vi har derfor aftalt, at forsinkelsen ikke har en økonomisk konsekvens fra begge sider, altså ingen tidsfristforlængelse fra entreprenøren, og ingen varslet dagbods krav fra bygherre.

Det er vores vurdering, at kun advokater vil få noget ud af en konflikt om varsling af økonomiske konsekvenser på baggrund af forsinkelsen.

Generelt er samarbejdet på sagen rigtigt godt.

7) Orientering om solceller v/Torben Nielsen

I har fået udsendt et bilag i form af den miniguide, som Klimasekretariatet har udgivet. Klimarådet havde på opfordring taget emnet op på et møde i december. Her havde man en ekspert til at fortælle om selve etableringen og hvad man som boligforening skulle være særlig opmærksom på.

Om taget skulle udskiftes alligevel, bæreevne på bygningerne osv. En god og saglig gennemgang. Men der var utroligt mange regler ved etablering af eget el-selskab. Hvis strømmen skal fra én bygning til én anden, skal man købe/sælge mellem de to bygninger. Man skal betale afgifter til staten, medmindre der er et "sokkelfællesskab". Tilbagebetalingstid er på 8-15 år. (8 år, hvis man alligevel skal skifte taget ud.)

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 19. februar 2025 kl. 17.00 på Rudersdalsvej 118**8) Godkendelser**

Kollektiv råderet på køkkener i afd.003-0 blev godkendt. Der må laves i alt 5 køkkener til maks. Kr. 70.000, hvilket vil give en maks. huslejestigning på 10,6%.

De nødvendige tilskud til Arbejdsmarkeds Feriefond 2025 blev godkendt.

Det blev besluttet at for fremtiden er der et fast punkt på dagsorden som hedder Nyt fra B/L.

9) Eventuelt

Silja Cardel syntes, at kommentarerne for status i afdelingerne var mangelfulde. Det blev aftalt, at man kan sende information ind til regionskontoret, hvis der er specifikke ting, som man ønsker med i det udsendte materiale til mødet.

Vilhelm Kent orienterede om afholdt afdelingsmøde i Flintemarken, hvor man havde godkendt, råderetskatalog, vedligeholdelsesreglement og husorden.

Formanden takkede herefter for et godt møde.

Godkendt af formanden den / 2025

Conny Birkholm

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2025-03-10 08:58:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter