

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

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

Afbud:

Fra administrationen: Lokalinspektør Truels Truelsen og forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden.
 - 8 råderetskatalog
 - Ejendomsvurderinger
- 2) Nyt fra formand og næstformand.
- 3) Nyt fra hovedbestyrelsen.
- 4) Nyt fra BL
- 5) Nyt fra administrationen
- 6) Nyt fra afdelingerne.
- 7) Renoveringer
- 8) Godkendelser
- 9) Eventuelt.

**

1) Godkendelse af dagsorden.

Dagsordenen blev godkendt – dog med tilføjelse af 2 punkter til dagsordens punkt 8: råderetskatalog og Ejendomsvurderinger.

2) Nyt fra formanden.

Det er 2 måneder siden, vi havde det sidste møde her i bestyrelsen. Normalt har vi et længere interval mellem vores planlagte møder, men denne gang har det været en fordel, at der ikke har været en lang pause.

Der har ikke været megen aktivitet på den front, men til gengæld vigtige infomøder, som fylder meget og får stor betydning for os i fremtiden.

Den 4. marts deltog 6 personer fra vores bestyrelse i dialogmøde vedr. en evt. sammenlægning af DAB og Lejerbo. Jeg ved, at der er sendt referat, slides og en oversigt med 20 gode spørgsmål, som blev stillet på møderne. Derfor vil jeg ikke skrive det i min beretning, da jeg formoder, at alle har læst det og sat sig ind i processen. Jeg formoder også, at både Erik Gemmer fra Hovedbestyrelsen og Torben Steen Nielsen som næstformand vil komme ind på det.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Vi har modtaget indkaldelse til Landsrepræsentantskabsmødet den 19. maj, og der er medsendt et meget udførligt materiale med overgangsregler og vedtægter.

Den 6. maj 2025 har DAB deres Repræsentantskabsmøde, hvor de skal stemme om sammenlægningen – skulle de stemme nej – ja, så er der ikke noget for os at stemme om.

Min personlige holdning er, at jeg tror, det er et godt match med de 2 organisationer. Vi ligner hinanden på mange måder – dog har jeg hørt, at de er mere serviceorienteret i DAB ved tilbud på boliger. Der skriver man også ud til dem, der ikke fik boligen. Der kan vi åbenbart lære noget.

Jeg har været skeptisk – men er blevet bekræftet i, at det ikke bliver "manden på gulvet", som bliver ramt. Kun på pengepungen – og det i en positiv retning. Hvis I sidder med spørgsmål, som I ikke kan se vendt i de referater og informationer, som er udsendt, så lad os tage dialogen her. Men jeg synes, at informationen har været god – og at det er understreget, at det kun er administrativt – til fordel for os alle.

Og nu til noget helt andet – byggeudvalgsmøderne tager Lars og Torben sig af. Den ene Helhedsplan kører næsten efter bogen – den anden kører slet ikke.

I Bistruplund fik vi et forslag til beboermødet om etablering af el-ladestandere. Vi nedsatte en gruppe, som bestod af en beboerrepræsentant, driftschefen, lokalinspektøren og næstformanden i organisationsbestyrelsen, og som har fået et tilbud, som skal fremlægges og stemmes om på et ekstraordinært beboermøde den 28. april 2025.

Ved det sidste møde fortalte jeg om samarbejdsaftalen med Rudersdal Kommune og de almene Boligorganisationer. De to boligsociale medarbejdere - som var en del af aftalen – var nu reduceret til en.

Vi protesterede, som jeg beskrev – dog uden den store virkning – vi manglede halvdelen af repræsentanterne fra de andre Boligselskaber. Vi har nu modtaget en indkaldelse i den samlede styregruppe til et møde med henblik på at justere aftalen.

Der ønskes større fokus på de tekniske områder som for eksempel affald og renovation. Jeg er ikke helt sikker på, om jeg har forstået hensigten – men har valgt at vente – og lytte til – hvad det er man lægger op til. Mødet er den 21. maj – så det bliver næste gang, I får referat herfra.

Vi – dvs. Torben og jeg – deltager i diverse møder i klimagruppen, som hovedsagelig er repræsentanter fra Boligkontoret Birkebo, deres forretningsfører og formændene fra SFOF og Klimarådet i Rudersdal.

Afdeling 006-0 – Kongevejen har haft besøg af en "insektespert", som kom med anbefalinger til beplantning, som kunne tiltrække sommerfugle. De var meget begejstrede og ville arbejde videre med hendes ideer.

Til slut vil jeg berette om en udflugt, som Torben havde arrangeret for medarbejderne og som Vilhelm og jeg fik lov at deltage i.

Der har været talt om Vedbækfundene på kontoret – og da de er fundet på grunden ved siden af Flintemarken – og Flintemarken er navngivet grundet fund af flintesten – så var det oplagt at besøge udstillingen inden den lukker ned 30. april 2025.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Det var en fantastisk guide – Anne Birgitte Gurlev – som fortalte levende om fundene og jeg var imponeret over hele udstillingen. Jeg erkender, at jeg har boet i Kommunen siden 1967 – jeg har haft kontor i bygningen ved siden af i flere år, og jeg har aldrig været på Gl. Holtegård eller i Barokhaven.

Den kære guide var dog ved at få et chok, da noget af udstillingen pludseligt blev levende. En lille markmus havde sneget sig ind og lå og hyggede sig. Udstillingen vil senere flytte til et nyt museum, som kommer til at ligge i Maglemosen. Alle skeletterne skal DNA-analyseres inden. En stor tak til Torben for at tage initiativ og tak til administrationen for at sponsorere det.

Nu slutter min beretning – men der er åben for debat vedr. sammenlægningen DAB og Lejerbo.

Tilslut fortalte Torben om møde med Klimarådet om solceller på biblioteket. Der var kun 10 deltagere, så ikke den store interesse.

Nyt fra næstformanden:

Conny og jeg har den sidste tid flere gange talt om følgende:

I flere år har vi konstateret, at aldersgennemsnittet er steget både i afdelingernes bestyrelser og i organisationsbestyrelsen. Samtidig må vi erkende, at fremmødet til afdelingsmøderne ikke er så højt, som vi kunne ønske – det er faktisk meget lavt! Vi taler jo her om, hvordan og om beboerdemokratiet fungerer.

De to forhold, at fremmødet til vores afdelingsmøder er lavt og at alderen for dem, der bliver valgt, er ret høj, er noget, vi skal tage meget alvorligt. Hvad gør vi ved det? Hvad gør vi for at få flere til at interessere sig for at få medbestemmelse over det område, hvori de bor, og hvad gør vi for at få yngre mennesker til at tage del i nærdemokratiet og bestyrelsesarbejdet?

Derfor vil vi gerne invitere til et møde for de beboervalgte medlemmer af organisationsbestyrelsen til et møde, hvor vi som eneste punkt på dagsordenen diskuterer denne store udfordring.

Conny og jeg er ikke helt enige om, hvem der skal med til mødet. Skal alle personer for alle afdelinger med? Skal personer i de afdelinger, der ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen med? Eller skal det kun være for organisationsbestyrelsen? Der er vores forslag, at alt skal kunne diskuteres på mødet. Der er ingen "hellige køer".

En dialog om sammensætningen af bestyrelser i forhold til alder. Todeling af arbejdet! Udvalg med 2 bestyrelsesmedlemmer fra hver afdeling. Oplæg til juni mødet – "formandskabet vender tilbage".

3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

Årsregnskab og revisionsprotokolattet for 2024 blev godkendt.

Orientering om dom i svindelsagen i Østjysk bolig.

Vækststrategien er udfordret.

Renoveringsporteføljen forventes at falde kraftigt i de kommende år.

Der forventes et stigende behov i forbindelse med digitalisering, derudover investeringer i den administrative digitalisering.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Lovgivningen og den samfundsmæssige udvikling vil stille væsentlig større krav indenfor bl.a. Datasikkerhed, effektivisering, bæredygtighed og klimatilpasning, CO2 regnskaber, energistyring, dokumentationskrav til udvendig og indvendig infrastruktur samt implementering af EU's taksonomi (Miljø sociale forhold og redelighed i forvaltningen).

Budget 2026 og udfordringer - en sammenlægning med DAB opfattes som et fundament til at håndtere de skitserede udfordringer på såvel kort som lang sigt.

Landsrepræsentantskabsmøde mandag den 19. maj 2025 i Aarhus.

Der sendes invitation ud 6 uger før mødet med materiale om dagsorden samt sammenlægningsaftale med DAB samt om, hvordan valg skal foregå m.v.

Årsmagasinet 2024 bliver digitalt og offentliggøres 1. maj.

4) Nyt fra BL.

Silja orienterede om BL`s arbejde.

- Den almene sektors rolle – i forbindelse med evt. kriser
- Rebranded de digitale platforme
- Beboerbladet – kommer i fysiske form 3 gange om året.

Punktet foranledigede en snak om alderssammensætning af bestyrelser, dette gjorde, at man aftalte, at punktet skulle på til det kommende bestyrelsesmøde.

5) Nyt fra administrationen.

NTI er i fuld drift i Nordsjælland. Der er i en opstart altid mange tilretninger – når man ser systemet i drift. Det har givet lidt stress.

Flytningen af beboerservicecenteret vil ske medio august efter afholdelser af sommerferier. Lejekontrakt er på plads og der er indgået aftaler med håndværkere.

Status på klagesager i Lejerbo Rudersdal:

Samlet antal for Lejerbo Rudersdal					
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt
03-0 - Peder Mathiasens Vej	0	0	0	0	0
06-0 - Kongevejen	0	0	0	0	0
08-0 - Bistruplund	0	0	0	0	0
16-0 - Solbjærget	0	0	0	0	0
173-0 - Rudersdalvej	0	0	0	0	0
187-0 - Flintemarken	2	0	0	0	2
202-0 - Nærum Søpark	0	0	0	0	0
236-0 - Marievej	0	0	0	0	0
241-0 - Nobis Mølle	0	0	0	0	0
381-0 - Dambakken Ældreboliger	0	0	0	0	0
710-0 - Nærum Søpark II	0	0	0	0	0
I alt	2	0	0	0	2

Penneo dokumentnøgle: SFBGI-ZH14T-7XH9Y-UETDB-I1YUT-SJ3DD

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Det boligsociale arbejde.

Møderne er delt op i en administrative styregruppe (kommenen og de adm. ansatte i boligorganisationerne) samt en samlet styregruppe, hvor formændene i de enkelte organisationer også deltager.

Der sker ændringer – således, at de administrative møder er rent digitale møder. Fokus på møderne vil være mere inddragende overfor kommunens andre områder – herunder de tekniske områder for at udvikle samarbejdet.

Dette afklares endeligt af på det samlede styregruppemøde den 21. maj 2025.

6) Nyt fra afdelingerne.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Kollektiv råderet på køkkener er godkendt ved urafstemning i afdelingen. "Trekanten" (den lille matrikel der ligger bagved husene og som er udlagt til legeplads) er blevet forårsryddet for brumbærrænker. Husene fik nye tage for et par år siden. I den forbindelse har vi reklameret over hakkebrædder og vindskeder, hvor malingen skaller af. Entreprenøren har erkendt forholdet og får snarest udbedret det.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Vi har haft besøg af Eva Anna Frederiksen fra klimarådet, med henblik på at få gode ideer til biodiverse tiltag i afdelingen. Bestyrelsen og driften arbejder sammen på en plan for bebyggelsen, der kan effektueres over en årrække. Afdelingen har fået etableret fibernet. Der er afsluttende gennemgang med projektlederen den 23. ds.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Helhedsplanen. Der er byggeudvalgsmøde den 23. ds., det blev rykket fra et par uger før påske, fordi der manglede noget projektgodkendelse fra tekniskforvaltning i kommunen. Som vedtaget på det ordinære afdelingsmøde i 2024, er der blevet nedsat et udvalg, der skulle arbejde på et forslag om etablering af ladestandere til elbiler i afdelingen. Udvalget er klar med et oplæg til afstemning, som der skal stemmes om ved ekstraordinært afdelingsmøde den 28. ds. Udvalget har valgt Nortecs ladeløsning til opgaven.

Penneo dokumentnøgle: SFBGI-ZH14T-7XH9Y-UETDB-I1YUT-SJ3DD

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

	Afdelingen har fået etableret fibernet, vi har rykket for en ibrugtagningsmeddelelse.
Afd.016-0 Solbjærget:	Der har været afholdt femårsgennemgang på projektet, hvor husene fik udskiftet tagene. Der var en fejl ved en skorstensinddækning, som entreprenøren udbedr.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Der har været afholdt etårsgennemgang på projektet, hvor afdelingen fik færdiggjort, de grønne områder. Der er i den forbindelse blevet udskiftet nogen bøgehækplanter. Der er ligeledes indkøbt lidt ekstraarbejder, ekstra hæk og mere vild med vilje til afdelingen.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Blok seks har nu næsten fået malet alle de stolper på tagetagen, der skulle have ny brandmaling. Rådgiveren har færdiggjort udbudsmaterialet for nye målere samt selvudluftningsventiler. Projektet kommer snarest i udbud. Jordstykkerne foran blok ni og ti er blevet kultiveret og der er indkøbt en frøblanding bestående af et og flerårige vilde urter. Alle arter i blandingen er hjemmehørende til vores biogeografiske region, således at både insekter såvel som pattedyr får noget ud af de flotte blomstrende urter. Sommerens og efterårets rotteplage lader til at være blevet løst, som resultat af de mange forebyggende tiltag, vi har igangsat. Der er udskiftet en motor til central-udsugning i blok seks.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Byggeriet kører i fuld fart derudad. Arbejderne i blok et, to og tre er næsten færdiggjorte, herunder de udvendige arbejder. Der er plantet stauder og buske i de bede som er udført i cortensstål, foran opgangene og der er etableret hegn ved haverne, samt sået græs. Byggepladsen er også rykket mere eller mindre væk fra området ved blok et til tre. Blok syv er blevet en måneds tid forsinket, grundet arbejde med etablering af nye trappeforløb og elevatorer.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

	Vi arbejder på at få ordnet udendørsbelysningen ved blok et til tre nu hvor entreprenøren er væk fra området.
Afd.236-0 Marievej:	Den østvendte gavl er ved at blive omfuget. Der er efter aftale med naboen, opsat stillads i deres indkørsel. Der er valgt en løsning med en strøget fuge, da det vil minimere risiko for vandindtrængen. I de øverste tyve skifter, bliver der udskiftet enkelte frostsprængte sten. Da vi nu har sat stillads op og haft lejlighed til at inspicere taget nærmere, har vi besluttet at udskifte sternprofil og brænde en ny bane pap på taget, ud imod gavlen.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Den problematik, der har været med udendørsbelysningen er blevet løst, efter de store lamper er blevet bygget om. Afdelingen har fået etableret fibernet, der er afsluttende gennemgang med projektlederen den 23. ds. Der er udskiftet en motor til centraludsugning.

Afd.006-0 har haft besøg af Eva Anne, frivillig rådgiver for boligforeninger. Der var stor begejstring for deltagelse i Flintemarken.

Anita – kommunen startede det op gratis.
Jorden ikke gennemarbejdet nok. Dialog med ok Nygaard.

Afd.003-0 skimmel, hvad er status.

Godt nyhedsbrev – ros til Lokalinspektørerne.

7) Renoveringer**Bistruplund:**

Ifølge tidsplanen skulle vi for 1 måned siden have diskuteret tilbud, der var kommet ind efter prækvalifikationsrunden. Imidlertid afventer vi byggetilladelsen fra Rudersdal Kommune. De havde lovet, at tilladelsen kom inden påske. Men endnu har vi ikke modtaget den.

Byggeudvalget holder under alle omstændigheder møde i morgen. Måske bliver det udelukkende af orienterende art. Men det er ellers gået efter planen. Men vi må se i øjnene, at det vil forsinke starten af den store renovering med nogle måneder.

Nærum Søpark:

De første 3 blokke står nu færdige og beboerne er flyttet tilbage. Det er blevet rigtig pænt. I den sidste blok, der skal indrettes med tilgængelige boliger, er vi imidlertid stødt på store udfordringer, idet trappetårnene (med elevatorer) skal stå på en betonblok, der vejer 10 ton.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Der var ikke plads nok til at få disse betonblokke ind, og derfor har man måttet tage noget af taget af for at kunne hejse disse meget tunge betonblokke på plads. Dette vil forsinke færdiggørelsen i ca. 5 uger. Vi regner pt. med, at færdiggørelsen vil være omkring 1. december i år.

Vi har tidligere orienteret om, at der er blevet afsat en informationsmedarbejder (Vibeke Harder) på de 2 projekter til at skrive nyhedsbrevene til beboerne. I får nu det nyhedsbrev, som beboerne i Nærum Søpark modtog lige inden Påske.

8) Godkendelser

Ekstern vurdering af ejendomsvurderinger:

Ligesom alle andre boliger i Danmark i disse år vurderes på baggrund af de nye regler i ejendomsvurderingsloven, kommer der også nye vurderinger for boligerne i jeres organisation. Almene boliger følger loven om erhvervsjendomme, og da vi forventer en stigning i vurderingerne i langt størstedelen af boligerne, hvilket har direkte konsekvens på grundskylden, vil vi gerne sikre os, at vurderingerne er korrekte og retvisende.

For at sikre dette, har Lejerbo kontaktet advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius (herefter KLA), der har særlig stor ekspertise på området. De har også flere andre store almene administrationsorganisationer som kunder, bl.a. DAB.

Hvad omfatter KLA's arbejde?

KLA tilbyder en ydelse, hvor de gennemgår det såkaldte deklarationsbrev, der udsendes af Vurderingsstyrelsen forud for den endelige ejendomsvurdering (pr. 1. marts 2021) og en omvurdering (pr. 1. januar 2022).

Denne gennemgang omfatter følgende:

- Besvarelse af deklarationsbrevet, hvis de faktuelle oplysninger ikke er korrekte.
- Løbende gennemgang af de modtagne ejendomsvurderinger.
- Løbende dialog med SKAT og kommunale myndigheder vedr. vurderingerne.
- Gennemgang af BBR-oplysninger og historiske byggesager.
- Gennemgang af plan-grundlag (kommuneplaner, byplansvedtægter, lokalplaner m.v.).
- Gennemgang af tingbøger, herunder servitutter, romertalsdeklarationer, bebyggelsesplaner m.v.
- Løbende vurdering af eventuelle klage- og genoptagelsesmuligheder.
- Løbende sammenligninger med lignende ejendommers vurderinger.
- Konsekvensberegning af ejendomsvurderinger og omvurderinger til brug for budgetlægning.

Denne 'pakke' af ydelser fra KLA koster kr. 4.500,- inkl. moms pr. ejendomsnummer. For jeres boligorganisation betyder det en forventet pris på kr. 67.500,- svarende til kr. 94,- pr. lejemål.

Viser KLA's gennemgang, at der er grundlag for at klage over den endelige ejendomsvurdering, kan de også hjælpe med dette. Det koster i udgangspunktet kr. 31.250,- inkl. moms at få KLA til at køre en klagesag. Der vil i tilfælde af opstart af evt. klagesag først være en dialog mellem jer som boligorganisation, Lejerbos administration og KLA.

Lejerbos anbefaling og køreplan

Den klare anbefaling er, at I tager imod KLA's tilbud om at gennemgå deklarationsbrevene. Herved opnås bedste grundlag for ejendomsvurderingerne, hvilket sikrer, at økonomien i boligafdelingerne ikke påvirkes mere end højest nødvendigt pga. stigende grundskyld. Samtidig har KLA tilkendegivet, at de har en forventning om at finde fejl i beregningsgrundlagene i en stor del af vores ejendomme. Derfor kan der i mange tilfælde være 'noget at hente'.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 22. april 2025 kl. 17.00 På Flintemarken 59

Bestyrelsen tiltrådte opgaven med disponering fra arbejdskapitalen.

Godkendelse af råderetskatalog for afd.187-0:

Bestyrelsen tiltrådte kataloget.

9) Eventuelt.

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

2025-07-17 07:56:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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.