

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

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

Afbud: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Gemmer og Pernille Silja Kerl Cardel

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

Dagsorden:

- 1) Godkendelse af dagsorden.
- 2) Nyt fra formandskabet.
- 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.

Dagsorden godkendt uden ændringer.

Fremtidige møder indkaldes til kl.17.15.

Dialog om dagsordens indhold.

2) Nyt fra formandskabet.

Som omtalt ved sidste møde var der i Bistruplund afd. 008 stillet et forslag om etablering af ladestandere ved det ordinære afdelingsmøde. Der var indkaldt til ekstraordinært beboermøde med henblik på at informere og for at stemme om forslaget.

Udvalget, som havde arbejdet med projektet, bestod af driftschef Lars Hansen, Torben Steen Nielsen fra organisationsbestyrelsen, lokalinspektør Truels Østergaard Truelsen og Benny Birkholm som repræsentant for de beboere, som var forslagsstillere.

Der deltog 16 beboere - Lars Hansen fremlagde tilbuddet fra Nortec, som er uden udgift for beboerne, og derefter gik vi over til afstemning.

10 stemte for - 5 stemte imod og 1 undlod at stemme.
Der arbejdes nu videre med projektet.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Så oprandt dagen, hvor vi i Lejerbo skulle beslutte, om vi ønskede en sammenlægning med DAB. Vi var jo via dialogmøder forberedt og vi har også haft mulighed for at stille spørgsmål inden vi mødtes til landsrepræsentantskabsmødet.

Selve mødet forløb godt, og der var ikke de store spørgsmål, og afstemningen gik flot. 92 % stemte for. Et flot resultat og et bevis på, at alle kan se fordelene ved sammenlægningen.

Vi har sikkert alle i vores bestyrelser informeret de andre medlemmer – og personligt har jeg kun oplevet positiv modtagelse. Et af mine bestyrelsesmedlemmer meddelte mig lige inden jeg tog afsted, at hun havde fået en lejlighed med have i en af DAB's ejendomme. Så mens jeg drog til Aarhus, flyttede hun med familien.

DAB har sendt et brev ud til alle deres beboere med informationen. Jeg sendte en mail til kommunikationschefen og spurgte, om vi gjorde det samme til vores "gamle Lejerbo-beboere". Svaret var, at det gør vi ikke, før systemerne ændrer sig, dvs. når der for eksempel kommer til at stå noget andet på huslejeopkrævningerne, varslinger og så videre.

Det vigtigste er, at boligorganisationer og -afdelinger er det samme. Der er jeg ikke enig – men det er jo den beslutning, der er taget. Det er lagt ud på en fælles hjemmeside, men det er ikke alle, der har en computer og kan tilgå nyheder ad den vej.

Umiddelbart efter landsrepræsentantskabsmødet deltog jeg i mødet med Styregruppen for samarbejdsaftalen mellem de almene boligorganisationer og Rudersdal Kommune.

Ann Sofie Orth bød velkommen og gav ordet til den nye direktør for de tekniske områder Christian Bruhn Rieper, som gav en kort præsentation af sig selv.

Han fortalte om de mange forandringer på affalds-/renovationsområdet, som skyldes lovgivning. Der har netop været gennemført udbud af forbrænding, som fremover varetages af Argo i Roskilde.

På spørgsmål om kommunens interesser i Norfors fortæller Ann Sofie, at det er en udfordring afstedkommet af den lovgivning, som rammer kommunen negativt. Der arbejdes med sagsanlæg mod staten og fusionsmuligheder med Vestforbrændingen. På spørgsmål om tilbagebetaling af fejlagtigt opkrævet moms, lover Christian Rieper at undersøge sagen og vende tilbage.

Vi blev præsenteret for de erfaringer Rudersdals Kommune havde med den boligsociale indsats efter halveringen af medarbejderstaben. Lederen mente, at det gik godt fordi medarbejderen har et stort netværk. Men der var ikke enighed fra forsamlingen. Der blev udtrykt bekymring for, at den boligsociale indsats er svækket især i forbindelse med huslejesager, hvor der går længere tid efter besparelsen og beboerne risikerer at blive sat på gaden.

Der var en drøftelse af kontanthjælpsreformen, som kan give anledning til flere problemer i forhold til huslejerestanser. De boligsociale medarbejdere skal være behjælpelige med støtte til svage beboere, nytillflyttede med anden etnisk herkomst eller andre opgaver.

Rudersdal Kommune ønsker at justere repræsentationen, så deltagerkredsen på de samlede styregruppemøder udover borgmesteren kommer til at bestå af politiske repræsentanter og for de tekniske områder og at socialrådets repræsentant deltager en gang årligt, eller hvis der er behov for det. Der lægges ikke op til ændringer i boliganvisninger.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Derudover havde vi en dialog om udrulning af ladestandere, trafik og hastighedsgrænser og beredskab. I forhold til beredskab bemærker Ann Sofie, at det er vigtigt, at vi ikke kun fokuserer på sikringsrum, men de mere alvorlige trusler såsom strømnedbrud, hvor der f.eks. ikke vil være vand i vores toiletter og mange lignende problemer. Der er behov for at hjælpe hinanden i krisesituationer og for at alle har et hjemmeberedskab. Der kan evt. hentes inspiration fra Vejlesøparken til en udfoldet drøftelse.

Der var enkelte spørgsmål fra bestyrelsen som formanden besvarede.

Klimarådet.

I Klimarådet taler vi meget overordnet om aktiviteter indenfor alle genrer, såsom bæredygtighed, genbrug, kost, regeringens og kommunens klimamål, biodiversitet og meget andet.

Klimarådets sekretariat har netop udsendt et ansøgningsskema, som skal bruges, hvis man vil søge tilskud til projekter, der falder indenfor områderne. Der er ingen tvivl om, at de almenyttige boligselskaber særligt udmærker sig på området om biodiversitet. Her ligger vi langt foran alle andre. Jeg har fået vores sekretariat til at udsende meddelelsen fra Klimarådet. Det indeholder bl.a. et link til ansøgningsskemaet.

Ansøgning under 10.000 – over 10.000 i folkeoplysningsudvalget. Næste møde sep.25.

Konference om sikkerhed.

Den 25. maj deltog jeg på Lejerbos vegne i en sikkerhedskonference på Nærum Gymnasium.

Emnerne var:

1. Indbrud v/ Nordsjællands Politi
2. Datasikkerhed v/ chef for et datasikkerhedsfirma
3. Projekt Nabohjælp i Gentofte

Nordsjællands Politi gennemgik statistikker for indbrud, der viste, at Gentofte og Rudersdal ligger absolut højest i hele landet. De opfordrede til, at man i højere grad sikrer sine døre og vinduer. Men at man også lavede aftaler med naboer og genboer om at føre tilsyn, hvis man er bortrejst. F.eks. at fylde affald i affaldscontainere, sætte bil i carporten osv.

Chefen for datasikkerhedsfirmaet gennemgik de typiske fejl, vi begår. Godtroenhed, når vi bliver ringet op fra "bank eller politi", hvor vi udleverer kort og koder. At de koder, vi bruger til vores adgange til nettet, er ens for alle konti, og alt for simple og de er meget nemme at knække. (Mindst 15 tegn). Meget større omhyggelighed!!!

I Gentofte Kommune, der har flest indbrud (i villaer) har man ansat en tidligere politikvinde, der samarbejder med borgere og grundejerforeninger om råd (og ikke på Rådhuset). Hun er meget opsøgende i sit arbejde og i sin arbejdsfacon. Enkle råd om sikring af stiger o.a.

Jeg oplyste i min gruppe, at vi havde sikkerhedsdøre i ca. 550 af vores 725 lejligheder. De var tydeligt imponerede. Flere gav udtryk for, at man ønskede, at vi i Rudersdal også ansatte en sådan person med stor ildhu. Jeg foreslog, at kommunen tilbød et besøg, hvor man gennemgik boligen med henblik på sikkerhed.

Beboerdemokrati.

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

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

I flere år har vi konstateret, at aldersgennemsnittet er steget både i de fleste afdelingsbestyrelser og i organisationsbestyrelsen. En anden udfordring er, at fremmødet til afdelingsmøderne ikke er så højt, som vi kunne ønske – det er faktisk meget lavt! Vi taler jo her om noget meget vigtigt! Fungerer beboerdemokratiet, når så få tager beslutning på det store ofte tavse flertals vegne? Er det fordi, vores afdelinger kører upåklageligt? Næppe derfor!

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 trods alt har valgt at bo i, og hvad gør vi for at få lidt yngre mennesker til at tage del i nærdemokratiet og bestyrelsesarbejdet og dermed også i organisationsbestyrelsesarbejdet.

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

Conny og jeg er enige om at foruden organisationsbestyrelsen så også at invitere alle forpersoner for de afdelinger, der ikke er repræsenteret her i vores udvalgte kreds.

Vi tænker at holde mødet her i lokalet tirsdag den 26. august kl. 19.00.

3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

Første møde afholdt 17. juni 2025. Der er ikke referat fra mødet.

4) Nyt fra BL.

Afbud fra Silja. Så intet nyt.

Anita har sammen med Silja deltaget i repræsentantskabsmøde i Nyborg. Godt møde hvor man fik mere fokus på sine opgaver.

Herunder om:

Sundhedshuse.

Temaer for 2025; seniorvenlige boliger; skæve udgifter til affald.

Kommunal og regionsvalg indsatser for efteråret 2025 – indsats for at øge det.

Til slut kunne Anita nævne, at der er Nyt nyhedsbrev fra BL – bo godt.

Formanden orienterede om – konference for organisationsbestyrelser – september på Nyborg Strand.

5) Nyt fra administrationen.

Beboerservicecenteret flytter medio august 2025, til Huginsvej. Der er p.t. gang i en større renovering af kontoret. Så personale sidder p.t. meget tæt og der er håndværkere på begge sider af os.

Regionskontoret bliver opnormeret med en driftschef mere. Stillingen er beskrevet og slås op på mandag. Det er især en styrkelse af de byggetekniske tiltag der er vigtige.

IT og DAB-Lejerbo: Der skal forventes en del uddannelse frem mod påsken 2026, hvor alle systemer ensrettes og alle kører på samme systemer.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59**6) Nyt fra afdelingerne.**

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Rydning af trekanten er planlagt til anden omgang rydning. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Helhedsplanen. Det byggemøde, der blev rykket et par gange, for til sidst at blive aflyst, er nu genplanlagt til den 25. ds. – os i driften er meget spændte på at høre nyt om helhedsplanen. Kontrakten med Nortec om etablering af ladestandere er underskrevet. Nu venter vi på levering af ampere og målertilslutning hos Radius, der kan være op til 6 måneders leveringstid. Vi har en enkelt rottesag, den kommunale rottebekæmpelse er sat på sagen. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd.016-0 Solbjærget:	Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Vi har været efter gartnerne, der passer de grønne områder, de er ved at komme efter det nu. Der er etableret siveslanger, som sørger for vand til de nye hækplanter. Vi har pt. en sag med en beboer, som har installeret en opvaskemaskine uden forudgående tilladelse. Maskinen er tilmed installeret med et stykke haveslange og en Gardena-kobling, hvilket har forårsaget en vandskade. Vi er ved at undersøge, om udgiften for vandskaden kan pålægges lejerer. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Afd. 187-0 Flintemarken:	Der er kommet tilbud ind på etablering af nye forbrugsmålere og nye automatudlufte, priserne er ved at blive gennemgået. Der er etableret nye hækplanter af Kirsebær Laurbær "Etna", der er etableret siveslanger til vanding. I forbindelse med brandgennemgang af afdelingen har det vist sig, at der er en del af røglemmene i opgangene, der ikke virker. Vi har hentet en tilbud på et stillads hjem, som er nødvendigt for at komme op til røglemmene, som ligger oven over durchsichten i opgangen. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Vi er ved at indhente tilbud på ny udebelysning. Vi er ligeledes ved at justere vinduespudsningskontrakten, efter at der er kommet vinduer i opgangene. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd.236-0 Marievej:	Østgavlen er omfuget og resultatet er blevet godt. Selve arbejdet er forløbet gnidningsfrit set i forhold til samarbejdet med naboen, hvor vi var nødt til at etablere stillads i deres indkørsel. Vi har en enkelt rottesag, den kommunale rottebekæmpelse er sat på sagen. Vi har haft en sag med en beboer, der blev ved med at fjerne vasketidsbestillingstavlen, for til sidst at få den ned fra væggen. Beboeren er blevet faktureret for en ny tavle. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Vi er i gang med at etablere et råderetskøkken. Vi har en enkelt rottesag, den kommunale rottebekæmpelse er sat på sagen. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Afd. 381-0 Dambakken:	Vi har en enkelt rottesag. Den kommunale rottebekæmpelse er sat på sagen. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	Parkeringspladsen er blevet frigivet. Vi har igangsat ny opstribning og genetablering af faste pladser til de tre faste beboere. Vi har lavet brandgennemgang af afdelingen.

Stig orienterede om møde på rådhuset, om nye lokalplaner for især Birkerød. Formanden for arkitekturudvalget og diverse administrative ansatte deltog.

Godt og informativt møde.

Anita spurgte ind til vandskade i afdeling 173-0 – Lars forhører sig hos Truels.

7) Renoveringer**008-0 Bistruplund**

Rudersdal kommune har med baggrund i projekteringsmaterialet, fremsendt byggetilladelse på renoveringssagen som helhed. Det betyder, at vi nu kan udbyde projektet i begrænset udbud, som består af en prækvalifikation, hvor alle entreprenører med tilfredsstillende økonomi og erfaring kan anmode om at afgive et endeligt tilbud.

Når der er valgt mellem de prækvalificerede, vil de blive bedt om at afgive et bud samt angive det hold af medarbejdere, som de tilbyder på sagen og referencer fra tilsvarende sager i almene boliger.

Udbudsprojektet vil blive præsenteret for byggeudvalget på møde den 25. juni – og processen med udbud og efterfølgende godkendelse af skema B i kommune og Landsbyggefond må forventes at løbe frem til udgangen af 2025. Udførelse forventes at opstarte i første kvartal 2026, og den samlede byggeperiode vil vare ca. 2 år.

202-0 Nærum Søpark

Renoveringen følger overordnet set tidsplanen, og beboerne i blok 6 flytter retur til deres boliger fra den 10. juli. Da boligerne de genhuses i, ikke skal bruges til ny genhusning, er beboerne i blok 6 blevet tilbudt en periode, hvor de kan råde over genhusningsboligen, mens de istandsætter deres kontraktbolig i løbet af juli. Det har ingen økonomisk konsekvens, da boligerne alligevel ikke genudlejes i løbet af juli, men kan skabe stor værdi for de beboere, der har mulighed for at gøre lidt ekstra i boligerne, før de flytter hjem. Vi ved ikke, hvor mange der tager mod tilbuddet, men forventer 3 – 5 beboere.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 18. juni 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

I blok 7 har der været lidt udfordringer med at få placeret betonelementer i de nye kombinerede opgange og elvatortårne. Udfordringerne er nu løst, og beboere får efter planen stillet de nye tilgængelighedsboliger til rådighed i god tid inden jul.

Nedriveren har ved en fejl lavet en skade på den inderste mur ved gavlen i nummer 247. Skaden er anmeldt og erkendt af forsikringen og bør ikke få yderligere konsekvenser for hverken økonomi og tid.

Generelt har vi oplevet meget få problemer med fejl og mangler – hvilket vi forventer fortsætter, når de sidste to blokke afleveres og udearealerne bliver færdige.

8) Godkendelser

Intet til godkendelse.

9) Eventuelt.

Opfordring til opdatering af hjemmesider fra organisationsformanden.

Vilhelm orienterede om, at handicap p-pladser får nummerplade på i Flintemarken.,.

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 07:57:58 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.