

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

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

Afbud: Christian Fink Kjær

Fra administrationen: Forretningsfører Lars Schmidt (ref.); driftschef Jens-Christian Kjær

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) Evaluering af mødet om bestræbelserne på at få flere til at deltage i afdelingsmøder og bestyrelsesarbejdet.
- 8) Renoveringer.
- 9) Udpegning af yderligere 1 repræsentant til Landsrepræsentantskabet
- 10) Godkendelser.
- 11) Eventuelt

**

Jens Christian Kjær præsenterede sig selv. Bestyrelsen præsenterede sig efterfølgende selv.

1) Godkendelse af dagsorden.

Ingen kommentarer – godkendt.

2) Nyt fra formandskabet.

Allerførst skal jeg komme med en rettelse til det sidste referat. Ikke fordi det er skrevet forkert, men fordi jeg kom med fejlagtige oplysninger.

Jeg fortalte, at DAB havde sendt meddelelse ud til deres beboere om sammenlægningen – det er ikke helt korrekt. Vores kommunikationschef Tine Staun læste vores referat og kontaktede mig efterfølgende og korrigerede mig. Så jeg beklager, at jeg er "løbet med en halv vind", og ikke har undersøgt rigtigheden af de rygter, som var i omløb.

En uge efter vores sidste bestyrelsesmøde havde vi møde i byggeudvalget vedr. Bistruplund – og vi fik lidt flere informationer og sat et infobrev sammen til beboerne.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Og ved det sidste møde i samme udvalg kom vi lidt nærmere noget, som kan indikere, at vi har en helhedsplan i gang. Vores beboere er begyndt at undre sig over, at det tager så lang tid, hvilket er fuldt forståeligt. Torben og Lars vil komme med en grundigere gennemgang af det videre forløb.

Som tidligere omtalt har vi deltaget i møder med klimagruppen og de tiltag, som er taget for at inddrage vores beboere i de grønne arealer. Der arbejdes med vild med vilje og andre tiltag i afdeling 6, Kajerødvej. I Flintemarken har de sat projekter i gang og vi er med i planlægning af det kommende arrangement i Birkerød Biblioteks store sal. Det vil der blive orienteret om senere.

Vi skal dog huske os selv på, at alle de beslutninger, der bliver taget sammen med beboerne også kræver en indsats af de samme folk. Det skal være udgiftsneutralt for afdelingerne, og vores medarbejdere skal ikke være en del af opgaverne. Hvis det er tilfældet, skal administrationen inddrages, og det kan få indflydelse på huslejen – blot til orientering.

En af vores tidligere politiker Jens Bruun har – i forbindelse med projekt byfornyelse i Nærum – været forbi det nyrenoverede byggeri i Nærum Søpark, Rundforbivej. Han har i den forbindelse sendt en mail til formanden for afdelingen samt til vores forretningsfører og rost det færdige resultat samt foreslået at bruge de store gavflader til kunst – altså store vægmalerier.

Han har fået svaret, at det er beboerne, som skal beslutte dette. Men hvad er kunst? Nogen kan lide Monet andre Picasso – og endnu andre Krøyer.

Vi havde, så vidt jeg husker, en afstemning om det samme på Rudersdalsvej – og det faldt helt til jorden. Men det er beboerne, som skal beslutte det og formanden har ikke tænkt sig at omtale det på deres beboermøde.

Vi var til rejsegilde i forbindelse med, at man nu var i gang med den sidste blok, og der talte jeg med flere af beboerne om, hvad de mente om det færdige resultat. De gav alle udtryk for, at der – til trods for enkelte bump på vejen – var stor tilfredshed med processen. Og resultatet var det hele værd.

Nu taler vi om små detaljer såsom trappevasken, som ikke er kommet helt i gang. Der er udsendt evalueringsskemaer til beboerne og jeg er spændt på at se resultatet.

Ved det sidste møde omtalte jeg, at vi havde haft ekstraordinært beboermøde i Bistruplund vedrørende etablering af ladestander. Det blev vedtaget og sat i gang og vi fik en orientering om, at der kunne gå op til 6 måneder med etablering af strøm. Vi er så heldige, at det gik hurtigere end beregnet – pludselig blev der gravet og monteret uden vi fik nogen melding.

Ejendomskontoret vidste efter sigende ikke noget og så er det svært at orientere beboerne. Men for en gangs skyld var det ok at "blive taget med bukserne nede" – orientering med login blev husstandsomdelt før det var sat til – det blev beklaget via sms til beboerne og 2 timer efter fungerede det. Der er opsat skilte om ladetider.

Vi havde en aftale med leverandøren om at stille sig til rådighed for spørgsmål – men der kom kun undertegnet og lokalinspektøren. Derfor formoder vi, at det fungerer som forventet, og der bliver ladet flittigt. Nu mangler vi blot skiltning om tidsinterval for ladning.

Administrationen er i fuld gang med budgetmøder i alle afdelinger og så er vi snart klar til de årlige beboermøder.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Det næste samlede styregruppemøde for samarbejdsaftalen mellem Rudersdal Kommune og de almene boligorganisationer er fastlagt til den 28. november 2025.

DAB-Lejerbo har sendt invitation ud til fællesskabsdag den 1. november 2025 i Idrættens Hus. Der vil være workshops og oplæg fra Finn Lund Nyby – kendt fra Balladen i kolonihaven – og Özlem Cekic, som sidder i hovedbestyrelsen for DAB-Lejerbo.

Der er lagt op til en dag med hyggeligt samvær og fællesskab, og der er uddeling af fællesskabspris 2025. Jeg formoder, at det er noget man har gjort tidligere i DAB-regi – men såfremt, man har lyst, skal der tilmeldes hurtigt. Der er 200 pladser og først til mølle-princip.

Det sidste jeg vil nævne, er det arrangement, vi havde indkaldt til med henblik på at få gode ideer og input til, hvordan og hvad vi kan gøre for at rekruttere nye yngre kræfter til vores bestyrelser.

Referat er sendt ud herfra og vi vil senere debattere udfaldet af vores arrangement. Jeg vil blot sige, at vi gør meget af det, som blev foreslået, men vi fik også nogle brugbare gode råd, som vi kan arbejde videre med. Og det gælder for os alle, hvis vi stadig skal have frivillige beboerdemokrater.

Der var en smule dialog efterfølgende om dagsordens formulering og hvem der var indkaldt.

Næstformanden

Vi (Conny og jeg) har i samarbejde med SFOF, Bæredygtig Trivsel, Klimarådet og andre almene boligselskaber planlagt en konference tirsdag den 22. sept. kl. 19.00-21.20 i den store sal på Birkerød Bibliotek.

Foredrag ved bl.a. Alexander Holm, der er kendt fra TV. Han taler om biodiversitetskrisen i samfundet.

Vi vil også tale lidt om, hvordan vi får beboerne inddraget, hvad boligselskaberne kan bidrage med og endelig, hvad man her gjort andre steder. Vi får også besøg af vores rådgivere på det område.

Alt i alt skulle det blive en meget bred diskussion om forskellige sider af hele problemstillingen, vi kommer ind på i løbet af et par timer. Indbydelse uddeles.

Der kom enkelte spørgsmål om Æblelunden mod Henriksholmsalle og boldbanen, som blev besvaret af Torben. Der blev orienteret om, at der også var små projekter i gang i afdeling 006-0. Formanden nævnte, at det var godt med de grønne tiltag, men man skulle være opmærksom på, at aftalen var, at det ikke krævede flere driftstimer.

3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

Erik Gemmer orienterede fra de sidste HB møder, hvor det sidste blev holdt den 10. september 2025 og hvor man blandt andet havde dialog om: Administrationshonorar; Dansk folkeferie – nu også for det gamle DAB; bestyrelseskonference den 27-28 februar 2026 og Landsrepræsentantskabsmøde, der afholdes 18. maj 2026 i Odense med overnatning for alle deltagere.

4) Nyt fra BL.

Silja orienterede om nyt fra BL. Der er ingen møder i sommerhalvåret. Første møde er 01.10.2025. Temaerne er lidt det samme som tidligere; beredskab og kommunalvalget.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Den 14. marts 2026 er der kredsmøde, ikke en hel dag, som man plejer. Temaerne er Bosætning og flyttemønstre.

5) Nyt fra administrationen.

Orientering om kameraparkering kan ikke længere bruges til kontrolafgifter

Fra 1. juli 2025 gælder nye regler for, hvordan parkeringsselskaber må udstede kontrolafgifter på private parkeringsområder. En kontrolafgift skal fremover gives ved et fysisk dokument med oplysninger om afgiften, som enten placeres synligt på køretøjet eller overgives direkte til føreren på parkeringsområdet. Det bliver dermed ikke længere muligt at anvende kameraparkering/ANPR-systemer til at registrere overtrædelser og efterfølgende sende afgiften til køretøjets ejer.

Hvis en eller flere boligafdelinger anvender kameraparkering, er der behov for dialog med administrationen og afdelingens parkeringsselskab, så parkeringsordningen kan tilpasses de nye regler.

Orientering om nye regler for tv-overvågning og opholdsforbud

Fra 1. juli 2025 bliver det lettere for boligafdelinger at få politiets tilladelse til tv-overvågning, og politiet får et nyt redskab "tryghedsskabende opholdsforbud", som kan bruges overfor personer, der skaber utryghed i et område, også selvom der ikke er begået kriminalitet.

Tidligere kunne en boligafdeling kun få tilladelse til tv-overvågning, hvis den var vigtig for at bekæmpe kriminalitet. Fremover er forudsætningen, at overvågningen kan være med til at fremme trygheden i området, f.eks. i baggårde, tunneller, parkeringsområder m.v.

Samtidigt er der indført et nyt redskab, som politiet kan bruge direkte overfor personer, der skaber utryghed i et område, "et tryghedsskabende opholdsforbud". Dvs. personer med utryghedsskabende adfærd kan nu midlertidigt forbydes ophold også uden, at der er begået kriminalitet. De må stadig færdes til og fra bolig eller arbejde, men ikke opholde sig unødigt i området. Forbuddet kan gives for en periode på højst 30 dage, men kan forlænges med op til 30 dage ad gangen.

Der er kommet en ny sideaktivitetsbekendtgørelse.

Som den tidligere bekendtgørelse er fra 1998, så får nye samlet op, på en række områder. Den nye bekendtgørelse kommer ind på etableringen af mindre erhverv, adgang til deltagelse i selskaber, som leverer vedvarende energi, medejerskab af ladestandere og mere pragmatisk brug af vores fælleshuse.

I relevant omfang kommer vi tilbage til det.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Status på klagesager i Rudersdal:

Samlet antal for Lejerbo Rudersda						
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	I alt	
03-0 - Peder Mathias	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 Søpa	0	1	0	0	1	
236-0 - Marievej	1	0	0	0	1	
241-0 - Nobis Mølle	0	0	0	0	0	
381-0 - Dambakken	0	0	0	0	0	
710-0 - Nærum Søpa	0	0	0	0	0	
	3	1	0	0	4	

6) Nyt fra afdelingerne.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Der er en kloakskade i nummer 5, forsikringen dækker skaden. Dog afskrives skaden med 50%, grundet alder på kloakken, inden selvrisko, så forsikringen dækker kun et par tusinde kroner.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Vi er i gang med at male terrasserne i Kajerød. Fremadrettet bliver de sat i et rul i vedligeholdelsesplanen.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Der er etableret ladestandere til elbiler. Nortec har leveret dem uden beregning, og det er så dem der tager overskuddet for opladning. Prisen ligger på 2,79 kr. Helhedsplan; Der har været prækval, hvor der skal findes en række leverandører der kan byde ind på licitationen. Driften har holdt et møde med rådgiver, hvor vi har gennemgået afdelingen og set på muligheder for etablering af nye parkeringspladser. Driften har ligeledes holdt et møde med Nada, som er genhusningskonsulent på sagen, så hun har haft mulighed for at danne sig et indtryk af afdelingen.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59

Afd.016-0 Solbjærget:	Der har været en rådgiver ude at lave et oplæg til udskiftning af stigstreng, faldstammer og muligvis også badeværelser.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Vi har en udfordring med væghængte toiletter, som når de går i stykker kræver en murer til at genopbygge væggen, da vvs reparatøren ellers ikke kan komme til.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Arbejdet med udskiftning af vandmålere og automatudlufte, er påbegyndt og vil fortsætte de næste par måneder. Automatudlufterne fik vi et forsikringsforbehold på, så det var tvingende nødvendigt at gøre noget.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Helhedsplan: Entreprenøren har fået lov til at låne en lejlighed de sidste par måneder indtil sagen er slut. Det gør at de har mulighed for at afrigge skurbyen, så de kan starte på de udvendige arbejder der skal pågå på arealet. Der skal etableres et rekreativt område, med gymnastik redskaber og planter og blomster.
Afd.236-0 Marievej:	I indeværende regnskabsår skal der males opgange og renses facader, jf. vedligeholdelsesplanen. Vi er i gang med tilbudsindhentning.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	I indeværende regnskabsår er der midler til udbedring af fuger på kampestensmuren mod Birkerød Kongevej, samt udskiftning af vinduesparti/karnap mod hovedgaden, vi er i gang med tilbudsindhentning.
Afd. 381-0 Dambakken:	Elevator liften er gået i stykker, og den har en alder hvor der ikke længere kan skaffes reservedele. Vi har hentet tilbud på etablering af en ny. Prisen på en ny elevatorlift 146837,50 kr., plus der har været udgifter til en elektriker, da der lå et kabel i væggen der hvor elevatoren skulle fastgøres. Vi har en vandskade hvor en beboer er genhuset. Sagen er forsikringsdækket.
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	De fleste boliger er stadig i brug til genhusning af blok syv, fra Nærum Søpark I.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59**7) Evaluering af mødet om bestræbelserne på at få flere til at deltage i afdelingsmøder og bestyrelsesarbejdet**

Hvordan kan vi motivere beboere til at deltage i demokratiet? (Møde op til afd.-møderne).

- For at få beboerne til at deltage i møderne, bør man være meget tydelig omkring, hvad der skal tages stilling til og konsekvenserne heraf.
- Byde på forplejning på en eller anden måde. Det kunne være pizza, kaffe el. andet. Fællesspisning inden mødet.
- Afsætte lidt tid til at beboerne kan tale uformelt sammen.
- Oprette FB gruppe, hvor beboerne kan komme til orde.
- Bestyrelsesmedlemmerne skal være mere synlige, måske forsøge med "træffetid". Evt. i forbindelse med et bestyrelsesmøde.
- For at skærpe interessen kunne man lave en spørgerunde om, hvad beboerne kunne tænke sig.
- Sociale arrangementer, som henvender sig til forskellige målgrupper. Pynte til jul, grill-arrangementer?
- Bestyrelsen kunne byde nye beboere velkommen og være en slags mentor, hvis der er spørgsmål.
- Øge den digitale kommunikation.
- Udsende et spørgeskema for at høre om grunde til, at folk ikke vil deltage.

Hvordan får vi en mere repræsentativ sammensætning af afd.-bestyrelserne, således det ikke kun er de ældre årgange, der lader sig vælge.

- Oprette udvalg med overskuelige opgaver, som beboerne kunne deltage i uden at være med i bestyrelsen. På den måde bliver "almindelige" beboere knyttet nærmere til bestyrelsen.
- Bestyrelsens opgaver skal synliggøres med eksempler på indflydelse på beslutninger.
- Øge informationsniveauet om, hvad bestyrelsen arbejder med, hvilket mandat har bestyrelse.
- Sikre oplysninger til beboerne i form af referater, nyhedsbreve o.a.
- Nedsætte ad-hoc udvalg (Fokusgrupper), hvor bestyrelsen opfordrer beboere til at deltage.
- Være mere aktiv i rekrutteringen. Evt. prikke til folk, som man mener, der er glade for at bo i foreningen. Få dem ind som suppleanter i første omgang. (Det er lidt mere uforpligtende).
- Man bør ikke holde møder for ofte – evt. hver 3. måned.

En dialog om åbenhed og ærlighed om nødvendigheden af forandringer i mødernes afholdelse. Torben pegede på, at man i Flintemarken "prikkede" folk, til at deltage i beboerdemokratiet. Silja kommenterede, at dette også havde været bl's mantra.

Erik påpegede, at man startede med at spise – og havde dialog om dagsorden under middagen – max. 2 timer for møde med det hele.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59**8) Renoveringer**008-0 Bistruplund

Hele renoveringen har været ude i en præ-kvalifikationsrunde. 8 firmaer har budt ind på opgaven. 3 er ikke kvalificerede og udbuddet vil nu gå ud til de 5 firmaer, der er kvalificerede. Det bliver meget spændende, om prisen kan holde. På afd.-mødet blev det vedtaget, at huslejestigningen i de almindelige lejligheder max. måtte stige 42% og de 20 tilgængelighedsboliger ca. 60%.

Omtale om, at altaner bliver 25 cm dybere.

Forsøg med anden form for efterisolering af alle blokke.

De bydende får i dag besked om, hvilke entreprenører der inviteres til at give endeligt bud:

- Adserballe og Knudsen
- Hovedstadens Bygningsentreprise
- Ole Jepsen A/S
- Nordstern
- Skou Gruppen
- Samt hvilke der ikke kommer videre:
- Enemærke og Petersen
- Elindco
- GVL Entreprise

Endeligt bud skal afleveres senest den 24. oktober 2025.

202-0 Nærum Søpark

Hele renoveringen skal iflg. tidsplanen være afsluttet med udgangen af november i år. Der har været nogle bump på vejen - bl.a. fundament, der vejer 10 tons - til et elevator-/trappetårn. Det er kommet på plads, og tidsplanen ser pt. ud til at holde, således at alle beboere er flyttet tilbage senest 1. december. Der var rejsegilde for de sidste bygninger torsdag den 11. september 2025.

Den reviderede tidsplan med aflevering 25. november 2025 forventes at holde. Der vil være nogle arbejder i terræn, som bliver udført efter afleveringsdatoen, hvilket bliver håndteret som udskudte arbejder, hvor betaling først sker, når arbejdet er udført.

Der har været en overskridelse på håndværksudgifter på ca. 18%, hvilket for langt de fleste tilfælde er sket for støttede arbejder.

Generelt forventes det ikke, at overskridelser vil få indflydelse på den godkendte huslejestigning, men det kan først endeligt opgøres, når de sidste arbejder er udført og Landsbyggefonden har modtaget og accepteret fordeling af ekstraarbejder på støttede og ustøttede arbejder.

9) Udpegning af yderligere 1 repræsentant til Landsrepræsentantskabet

Erik kommenterede, at man venter til regnskabsmødet!

10) Godkendelser

Intet til godkendelse.

Bestyrelsesmøde i Lejerbo, Rudersdal den 16. september 2025 kl. 17.00 på Flintemarken 59**11) Eventuelt**

Spørgsmål fra bestyrelsesmedlem - nu hvor vi er sammenlagt, skal vi så sammenlægges med DAB i Rudersdal? Erik Gemmer besvarede spørgsmålet – at dette ikke er en del af nogen aftale – så Lejerbo Rudersdal består.

Bestyrelsen bad om at få oplæg til ændring af vedtægter sendt ud – sammen med notat om sideaktivitetsbekendtgørelsen.

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

2025-10-15 08:56:22 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.