

**Bestyrelsesmøde afholdt i Flintemarken den 9. juni 2020**

Til stede:

Formand Conny Birkholm, Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Jørn Larsen, Torben Steen Nielsen, Anita Brøndum Svendsen, Lene Juhl Stener, Jacob Netteberg og Silja Cardel.

Afbud: Næstformand Kirsten Storhaug og Stig Nielsen.

Fra administrationen: FF. Lars Schmidt som optog referat.

**Dagsorden:**

- 1) **Godkendelse af referat af 14.04.20 og 21.04.20.**
- 2) **Nyt fra organisationsformanden.**
- 3) **Nyt fra hovedbestyrelsen.**
- 4) **Nyt fra administrationen**
  - **Præsentation af ny lokalinspektør.**
- 5) **Status i afdelinger.**
- 6) **LBF – sagerne.**
- 7) **Ny struktur – fordeling.**
- 8) **Punkt til godkendelse:**
  - **Kapitaltilførsel til afd. 710-0 Nærum Søpark II.**
- 9) **Eventuelt**
  - **Ekstra møde**
  - **Regnskaber m.v.**

**1) Godkendelse af referater af 14.04 og 21.04 2020.**

Godkendt uden kommentarer. Dialog omkring referatets udformning. Det blev besluttet, at referaterne fremover indeholder et punkt med opgaver frem til næste møde.

**2) Nyt fra organisationsformanden.**

Dette er den sværeste beretning, som jeg nogensinde har lavet.

De sidste tre måneder har været præget af Coronavirus, og jeg har personligt været selvisoleret de første to måneder. Ikke desto mindre har jeg været mere i kontakt med jer som bestyrelse og administrationen end jeg plejer.

Takket være den nye digitale verden – for mig – så har vi holdt telefonmøder og møder på Skype.

Ved sidste møde berettede jeg, at vi var sat i kø hos Landsbyggefonden vedr. vores helhedsplan for afd. 202. Og noget godt har Coronakrisen dog givet os. Allerede ugen efter blev der lukket op for pengekassen, og frigivet større beløb til nogen af de mange ansøgninger som lå i Landsbyggefonden

Betingelsen for at vi kunne være med var, at vi kunne få samtlige godkendelser på plads og behandlet i de respektive kommunale udvalg inden udgangen af maj. Og det lykkedes – de blev godkendt i Byplansudvalget den 6. maj, i Økonomiudvalget den 13. maj og i kommunalbestyrelsen den 27. maj, så for en gangs skyld arbejdede Rudersdal Kommune hurtigt. Og der vil jeg gerne sige en stor tak til jer for den hurtige og positive tilbagemelding, så vi fik de to helhedsplaner vi har her i Rudersdal sendt ind indenfor fristen.

Nu afventer vi blot, at vi kan afholde informationsmøder med beboerne. Der er sendt information ud i afd. 008-0, og vi holder møde med kontaktpersonen fra afd. 202 i næste uge, så vi kan få sendt informationer ud til beboerne der.

Der venter nogle spændende opgaver forude med at få sat renoveringerne i gang.

I skal også have tak for jeres tilslutning til den nye organisering, som vi drøftede på to telefonmøder.

Det blev hasteindført, da vi fik en opsigelse fra lokalinspektøren fra Vedbæk og derfor skulle finde en løsning hurtigt. Jeg har siden deltaget i et "kaffemøde" i Hillerød, hvor Vilhelm og jeg blev præsenteret for den nye lokalinspektør.

Vi har holdt Skype-møde med vores jurist fra Rudersdal Kommune, ældrechefen, sekretariatschefen, udlejningschefen fra Lejerbo, Lars Schmidt, Truels Truelsen og undertegnede. Mødet drejede sig om vores ældre- og handicapegnede boliger i Nærum, som - vi på vores sidste møde godkendte - kunne anvises som familieboliger, såfremt der ikke er efterspørgsel på ældre- og handicapegnede boliger.

Der var et ønske om, at vi fra Lejerbo bidrager med løsningsmodeller for, hvordan vi kan få udlejet de tomme boliger, så kommunen ikke skal betale tomgangsleje.

Et forslag var, at vi lagde boliger på Lejerbo's hjemmeside – der er pt. ingen informationer om afdelingen, da det er 100 % anvisning fra Kommunen.

Et andet forslag var at sætte en annonce i Rudersdals Avis – dette ville sekretariatschefen foranledige. Vi må så sætte vores lid til, at det vil lykkes. Boligerne skal have nye køkkener for at kunne anvendes som "almindelig bolig"

"Det virker som om vores affaldssortering er faldet på plads – jeg har ikke hørt andet." Dette var mine ord ved sidste møde – jeg beklager, men der tog jeg meget fejl. Vi havde stadig nogle afdelinger, som på det tidspunkt endnu ikke var startet op – der er sendt adskillige mails fra henholdsvis Flintemarken og vores driftschef Lars Hansen til forvaltningen uden den store reaktion. Så vi bad om hjælp fra vores kommunale repræsentant, Jacob, til at rykke formanden for Teknik og Miljø, og om det var grunden eller det var tid, det ved jeg ikke – i hvert fald kom tilladelsen, dog ikke med det varsel, som var lovet. To dage senere meldte vores miljøminister ud, at hun vil foreslå, at vi skal sortere yderligere!!!

Der har ikke været afholdt møder i styregruppen omkring Boligaftalen, som jeg har deltaget i.

Der er udsendt en statusrapport samt en oversigt over beboersammensætning til jer.

Dette var ordene - så nu ser jeg frem til, at der bliver åbnet op, så vi snart kan komme til at "leve normalt igen"

Kommentarer fra bestyrelsen:

Anita B. Svendsen omkring afd. 710-0: Med en venteliste kan det vel hjælpe. Formanden supplerede med at udlejningschefen deltager i arbejdet.

Jacob Netteberg omkring afd. 710-0: Der er frustration over situationen. Kommunen håber at dette vil hjælpe.

Torben Steen Nielsen om affaldssortering. Meget frustrerende at selve processen ikke har kørt efter den plan der blev meldt ud. Afdelingerne har været meget pressede af dette.

### 3) Nyt fra hovedbestyrelsen.

#### 25.03.

Mødet gennemført som tlf. møde.

Landsrepræsentantskabsmødet er flyttet til november 2020.

#### 18.05.

Der har grundet Covid-19 været kørt på vågeblus, hvor myndighedernes anbefalinger er efterlevet.

Der er meldt ud om at midlerne i Landsbyggefonden, vores egne, kan bruges i forbindelse med helhedsplaner. Vi har 26 sager i spil til en sum på ca. 1, 1 mia.

Tilfredshedsundersøgelser som et pkt. 1.3. i Visioner og målsætning er udskudt for de 2 pilotprojekter i Lyngby og Holbæk.

Årsmagasinet 2019 er udsendt, idet landsrepræsentantskabet er flyttet til 13. november.

Der er indgået et forlig med Bo-Vita.

Budgetopfølgningen viser et underskud på 4.583.000 kr. hvoraf 2.903.000 er advokatudgifter. Derudover nettorentudgifter på 1.130.000 kr. fra fællesforvaltning, hvor der har været voldsomme kursfald.

Almen Indkøb ser lovende ud. Der forventes et overskud i størrelsesordenen 2. mio.

For granskning af vedligeholdelsesplaner indføres nye regler, som indebærer, at boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en intern granskning af deres vedligeholdelsesplaner. Granskningen skal revideres af en uvildig rådgiver. Efter 2021 skal dette ske hvert 5. år.

Familieferie med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond er udsat til efteråret.

Vilhelm Kent kommenterede den udsendte årsrapport, herunder prisen når Lejerbo nu kom ud med driftsunderskud.

#### 4) Nyt fra administrationen.

Coronatid er det som har taget det meste af tiden i administrationen. Hvordan man har skulle forholde sig til mandskab, bekymrede medarbejdere, bekymrede lejere og en masse klager over støj med så mange mennesker hjemme.

Umiddelbart er I blevet holdt informeret med de udsendte Coronamails. Jeg håber de har været informative.

#### Granskning af vedligeholdelsesplaner

Der er indført nye regler som indebærer, at alle boligafdelinger inden udgangen af 2021 skal have udført en såkaldt granskning af deres vedligeholdelsesplaner.

Granskningen skal foretages af en anden end den, som er driftsansvarlig for den pågældende afdeling. Dvs. der skal 'fremmede øjne' på vedligeholdelsesplanerne.

Denne granskning skal derudover revideres af en ekstern uvildig rådgiver der sikrer, at granskningen er retvisende. Rådgiveren laver stikprøver ud fra nogle konkrete kriterier.

Efter 2021 skal granskningen foretages hvert 5. år.

Ved udførelsen af granskningen tages der udgangspunkt i en række centrale bygningsdele såsom: kloak, tagdækning, facader, vinduer/døre, varmtvandsproduktionsanlæg, altaner/altangange, kviste, tagterrasser, belægninger, trapper, vægge (vådrum, fuger) og røranlæg.

Resultatet af granskningerne forelægges organisationsbestyrelsen.

Udgifterne til granskningen betales som en tillægsydelse. Revisionen af granskningen skal efter reglerne betales af boligorganisationen, og det er også muligt at lade det være boligorganisationen – og altså ikke den enkelte afdeling – der skal afholde udgifterne til selve granskningen.

Bestyrelsen besluttede at den interne granskning igangsættes.

#### Ny Lokalinspektør:

Truels introducerede sig selv og hvad hans opgaver tidligere havde været.

#### Yousee:

Afd. 008-0 Bistruplund og afd. 241-0 Nobis Mølle: Her har Yousee opsagt kontrakterne. Prisen var så billig at de satte en del til hver måned på disse aftaler. Der skal så findes ny løsning til begge afdelinger inden årets udgang.

## 5) Status i afdelinger.

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:	Håndværkerne er i gang med at etablere hybridfyr med varmepumpe i de enkelte huse. Der indhentes priser på køkkener ifm. kollektiv råderet i afdelingen. Udskiftning af tagene er nært forestående.
Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:	Nye indgangsdøre i Kongevejen 69A-C har været stoppet grundet Corona, men opstartes medio juni. Opgang 69C bliver malet efter at dørene er blevet udskiftet.
Afd. 008-0 Bistruplund:	Etablering af nye vandmålere blev stoppet grundet Corona, men er nu yderligere udsat grundet helhedsplan. Leveres evt. som bygherreleverance. Helhedsplanen er kommet med i den pulje med penge der bliver frigivet fra LBF.
Afd.016-0 Solbjærget:	Udskiftning af tagene er færdigt udvendigt. Indvendige arbejder igangsættes uge 24.
Afd. 173-0 Rudersdalsvej:	Opstart på grønt arbejde. Der indhentes tilbud på græsrobotter. Jeg har haft en tekniker ude, som vurderer at græsrobotter godt kan slå plænerne. Opstart på maling af kældergulve. Anita kommenterede på den igangsatte aftale med OK Nygaard. Lars og Lars følger op på dette ved henvendelser fra bestyrelserne.
Afd. 187-0 Flintemarken:	Der er etableret parkeringspladser med SF-sten. Affaldssorteringsordningen er langt om længe startet op.
Afd. 202-0 Rundforbivej:	Affaldssorteringsordningen er langt om længe startet op. Helhedsplanen er kommet med i den pulje med penge der bliver frigivet fra LBF. Der indhentes tilbud på ny varmecentral, da den gamle er meget bekostelig at vedligeholde grundet ud kald på driftsstop.
Afd.236-0 Marievej:	Affaldssorteringsordningen er langt om længe startet op. Opstart på grønt arbejde.
Afd. 241-0 Nobis Mølle:	Sag om kollektiv råderet på nye badeværelser afventer godkendelse i kommunen. Varmemålere bliver udskiftet ultimo juli. Tømrer kommer med tilbud på overdækning af skraldegård. Silja kommenterede på en ikke fungerende affaldssortering. Truels har noteret sig opgaven og følger op.
Afd. 381-0 Dambakken:	
Afd. 710-0 Nærum Søpark II:	

**6) LBF – sagerne.**

Der har i forlængelse af de 2 møder været afholdt et møde med afdelingsbestyrelsen i afd. 008-0 og i samme forbindelse er der udsendt en beboerorientering til alle lejere om helhedsplanen.

Med hensyn til helhedsplanen i afd. 202-0 Rundforbivej er der et orienteringsmøde med kontaktpersonen i den kommende uge, hvorefter vi vil overveje om der også her skal udformes en beboerorientering.

**7) Ny struktur – fordelinger.**

På tidligere møde lykkedes det ikke at få præsenteret fordelingsnøglerne. Disse er klar nu i et papirformat. De forskellige punkter i oplægget blev gennemgået og man besluttede at disse indarbejdes så de virker for det førstkommande budget.

Vilhelm forklarede ønsket om at lave en huslejeopkrævning på mandskabsfaciliteterne. Efter en dialog blev det aftalt, at administrationen frem til næste møde laver et notat hvor arealopgørelser for alle funktionærrum er noteret med areal, forbrug m.v. FF. skal forsøge at finde et par oplæg til en prissætning af disse arealer.

**8) Punkt til godkendelse.**

Der er pt. igangsat samarbejde med Rudersdal kommune omkring udlejning af de tomme boliger. Det blev besluttet at godkendelse af kapitaltilførsel blev udsat til det kommende møde, hvor vi har en fornemmelse af om udlejningssituationen er forbedret i mellemtiden.

**9) Eventuelt.**

Afd. 173-0 Rudersdalsvej. Lars orienterede om at kommunen forventede at behandle sagen i august 2020. Lars vender tilbage til både afdelings- og organisationsbestyrelsen når der er nyt i sagen.

Opfølgingsgruppen til den nye lokalinspektør består af:

Organisationsformand Conny Birkholm

Bestyrelsesmedlem Torben Steen Nielsen

Bestyrelsesmedlem Silja Cardel

Jørgen Hegner, bestyrelsesmedlem i afdeling 236-0 Marievej.

Bestyrelsesmedlem Anita Svendsen eller Jens Nielsen, formand afd. 173-0 Rudersdalvej.

FF. Lars Schmidt

DC. Lars Hansen


Lokalinspektør Truels Truelsen.

Første møde er d. 17. september 2020, kl. 15,00 i Flintemarkens fælleslokale. I forlængelse heraf afholdes ekstra organisationsmøde. Dette møde starter kl. 17.15.

**To do til næste møde:**

- Der skal sendes en årsrapport til Silja Cardel
- Lokalinspektøren følger op på affaldssortering i Nobis Mølle.
- Lars sender mail ud om arbejdsgrundlag for gruppen.

Godkendt af formanden den 16/6 2020

  
Conny Birkholm