

**Bestyrelsesmøde i Lejerbo Rudersdal
d. 20. marts 2019 kl. 17.15
i selskabslokalet, Bistruplund, Vasevej 70 B, 3640 Birkerød.**

Til stede: Formand Conny Birkholm og bestyrelsesmedlemmerne Vilhelm Kent, Erik Gemmer, Jørn Larsen, Anita Brøndum Svendsen, Hella Grønbæk, Lene Juhl Stener, Stig Nielsen og Torben Steen Nielsen.

Fravær: Jacob Netteberg, Kirsten Storhaug

Fra administrationen: forretningsfører Lars Schmidt (ref.) og driftschef Lars Hansen.

Dagsorden som følger:

- 01) Godkendelse af referat fra mødet 19.11.2018
- 02) Godkendelse af dagsorden.
- 03) Nyt:
 - Fra formanden.
 - Fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer.
 - Fra Administrationen.
- 04) Status i de enkelte afdelinger.
 - Parkeringsareal ved Kajerødvej afd.006-0 Kongevejen.
 - Nyudlejning af erhverv i afd. 008-0 Bistruplund.
 - Salg af børneinstitution afd. 187-0 Flintemarken.
- 05) Renovationsløsninger i de enkelte afdelinger/sorteringsordning.
Driftschef Lars Hansen deltog med indlæg under dette punkt.
- 06) Lånegodkendelser.
- 07) Drone opmålinger.
- 08) Eventuelt.

Ad.01) Godkendelse af referat af 19.11.2018.

Formanden påpegede en fejl i dateringen på referatet. Referatet er rettet og korrekt datering er også rettet på nettet.

Ad.02) Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt som præsenteret.

Ad.03) Nyt.

Fra formanden:

Dagen efter vort sidste møde blev vores nye driftschef Lars Hansen, som på det tidspunkt var ansat som lokalinspektør i den gamle Søllerød del, udnævnt med start 1. januar 2019.

Hans første opgave blev at være tovholder på den opgave, som Rudersdal Kommune havde pålagt os vedr. ny affaldshåndtering. Det tror jeg vi kommer meget mere ind på under dette punkt.

Vi lovede ved det sidste møde at sende en samlet indsigelse til Rudersdal Kommune vedr. den korte tidsfrist vi som boligorganisation fik, når man tager i betragtning at kommunen har brugt 4 år på projektet.

Vi fik et pænt svar retur – vi kunne få kommunal hjælp til projektet, men der ville ikke blive rørt ved tidsfristen. Vi har takket pænt nej tak til tilbuddet.

Vi har langt om længe fået en underskrevet salgsaftale med Flintehøj. Det er over et år siden, at kommunen reelt overtog børnehaven.

Enkelte kommentarer fra Vilhelm Kent og Torben Steen Nielsen. Spørgsmål blev besvaret af FF.

Vort styringsdialogmøde med juristen forløb som det plejer – der er ikke noget negativt at sige om, hvordan vi styrer organisationen – det er mere os, der - næsten hver gang – må rykke for afgørelser på låneansøgninger og lignende. Og så taler vi naturligvis om vores fremtidssikringer – vore fremtidsplaner, som ligger til videre behandling hos Landsbyggefonden

Vi har underskrevet en forlængelse af vores boligsociale aftale. Vi får lov til at beholde de to boligsociale medarbejdere – og vi har aftalt, at når vi har en bolig, som vi mener skal til kommunal anvisning – ja så oplyser vi lige i forvejen, såfremt vi mener der er udfordringer af den ene eller anden art.

Der er anvist 83 boliger i 2018 – heraf er 28 boliger anvist til flygtninge – resten er nogen som også står på de almene boligselskabers venteliste.

Lejerbos andel i 2018 er 6 boliger.

Vi har også fået adgang til 2 SKP-medarbejdere via det sociale område. De kan være behjælpelige med støtte til de af vore beboere, som har brug for en særlig indsats.

Af de lidt kortere meddelelser kan fortælles, at vi desværre igen er uden bestyrelse i afd. 710 – Nærum Søpark.

Vores tidligere driftschef havde sagt ja til, at en af beboernes støtteperson kunne vælges som formand. Det er naturligvis ikke i orden – og ved det ekstraordinære afdelingsmøde var det ikke muligt at få valgt en bestyrelse. Så der er nu en kontaktperson.

Lars og jeg har været på en rundtur i kommunen for at se, om vi på nogen måde kan byde ind med forslag til nye boliger.

Det er ikke nemt, da der er lagt op til by fortætning – dvs. bestående bygninger som skal ombygges. Der er ikke nogen bygninger, som er store nok – og så er prisen også vanvittigt høj-

Men vi er stadig på udkig, og opgiver det ikke.

Der har været afholdt et hjertestarterkursus på tværs af et par afdelinger – og så vidt jeg er orienteret, var det en succes.

Jeg har deltaget i BLs kreds-konference, som denne gang blev holdt på Pharmakon. Et godt arrangement og god mulighed for at møde bestyrelser fra andre boligorganisationer.

Og så fejrede Lejerbo jo sin 75 års fødselsdag – det er blevet markeret på flere måder – men især medarbejderne mærkede fejringen – og det er det vigtigste, synes jeg.

Vilhelm Kent orienterede om tilfældet hvor hjertestarter blev brugt – stor ros.

Fra hovedbestyrelsen v/Erik Gemmer.

Nyt fra HB

04.12.2018

Ghettolisten blev offentliggjort 1.12.18 Agervang i Holbæk er med fra Lejerbo.

Status på logo og ophavsret til Lejerbo.

Familieferie organisation/administration deler administrationsgebyr, som er max 325 kr.

Administrationsbidraget er som udmeldt 3912 kr. inkl. moms for 2019.

Ydelsesbeskrivelsen er blevet revideret.

Evaluering af valgkredsmøder bliver et seminar for alle organisationer den 8.-9. november 2019 på Sluseholmen, København.

Godkendelse af målsætninger: Beboerdemokrati, vækst og udvikling, byggeri, bæredygtighed, effektiv drift og værktøjer samt den gode arbejdsplads.

Lejerbo 75 år: 15. marts 2019

Demokratiudvalget indkaldes til næste HB møde for gennemgang af vedtægter.

11.01.19

Orientering til HB om påkrav fra Bo-Vita, hvilket var modtaget lige før jul.

Lejerbos advokat skrev straks tilbage og afviste kravet.

27.02.19

Vangkvarteret i Holbæk G-plan er etableret. En projektorganisation, hvor der er sendt forslag om en mindre reduktion fra Holbæk kommune til ministeriet. Der afventes hvad der videre skal ske.

Styringsdialog for administrationsorganisationen med Københavns kommune hvor der var fokus omkring omstilling efter "København" er blevet til Bo-Vita. Der blev drøftet arbejdskapital samt fri egenkapital, samt egenkontrol.

Regnskabet er overgivet til revisionen i uge 9, hvorfor der kan forekomme korrektioner, men det ser fornuftigt ud med et overskud.

Lejerbo Skørping har anmodet om eftergivelse af gæld for at kunne sammenlægge sig med Aalborg. Dette ikke kunne imødekommes, idet andre organisationer selv har afviklet ved en afdragsordning.

Visioner og målsætninger blev endelig godkendt.

I anledning af 75 års jubilæet vil der blive udskrevet en konkurrence, hvor der bliver en pris på 40.000 kr.

I øvrigt henvises til Beboerdemokraten marts 2019

Opskrivning gebyr.

Fra administrationen.

Kontoret nybesat.

Lise-Lotte Barfred:

Ansæt 30 timer om ugen som sagsbehandler med ansvar for at styre klagesager, referater, rettelser i IT-systemer og indkaldelser til møder.

Herudover vil der komme en del sidemandsoplæring fra Rikke, således at kontoret bliver mere flexibelt og kan løse flere opgaver, også i ferietid.

Ny driftschef Lars Hansen:
Oplæring er i gang. D/C uddannelsen i B/L regi.
Uddannelse i arbejdsmiljø – lovpligtig.

Rikke Bech Nielsen:
Ansættelse ændret med 10 timer som forvaltningskonsulent, hvilket gør at hun har påtaget sig ansvaret for styringen af kontoret i FF fravær. Hun skal derudover deltage og selv tage budgetmøder i dagtimerne, hun har den overordnede styring af mødeindkaldelser i samarbejde med Liselotte. Rikke er derudover superbruger på landsplan i både Emoove og vores lejesystem. Rikke bliver samtidigt uddannet i APV. Denne del for bedre at understøtte Lars Hansen i sin opgaveløsning.

Opgaveløsningen er hermed også ved at falde på plads. Rikke skal understøtte Lars Hansen med løsning af en række opgaver, opfølgning på budgetter i afdelingerne, skimmelsager, support til lokalinspektørerne på IT. Herudover er Rikkens funktioner meget understøtning af DC og FF. Med accepter, korrekturlæsning, rettelser i tilstandsrapporter og vedligeholdelsesplaner.

Det kommende år:

Opgave med data til nye fordelingsnøgler, såfremt der er arbejdsopgaver der falder væk.

Vi skal i den kommende måned foretage en vurdering af udlicitering på snerydning og grønne arealer.

Personalesag i driften – fortrolig orientering.

Ad.04) Status i de enkelte afdelinger

Afd. 003-0 P. Mathiasens Vej:

Kloakker og sandfang renses i denne uge. Der arbejdes stadig med oplægget for renovering – der er nu fremkommet tal for energi – så vi forventer snart at indkalde bestyrelsen til møde.

Afd. 006-0 Kongevejen:

Vinduer og kælderdøre i Kajerød er færdige. Der mangler dog lidt fugearbejde. Der er bestilt kælderdøre til kongevejen 69 + 131 og 133, og indgangsdøre til lejligheder i opgang 133 i henhold til vedligeholdelsesplan. Der er foretaget strømpeforing af opgang 69A. Vi skal have 5 års gennemgang på de nye tage. Gyngestativerne er rådne i bunden. Pris på nye i metal undersøges. Der er p.t. problemer med parkeringsforholdene i afdelingen. Der arbejdes med en ny lokalplan, hvor vores nabo skal bygge flere boliger. Dette ender så i et problem med en gammel klausul, som man ønsker at aflyse. Dette giver det problem at vi IKKE har nogen parkeringspladser til lejerne i nr. 13-133 på Kongevejen. Vi afventer planen, før yderligere aktion på sagen.

Afd. 008-0 Bistruplund: haft 1 års gennemgang af nye døre til lejlighederne.

Eventuelt nye ejere til pizzeriaet – men de vil lave en større ombygning.

Afd. 016-0 Solbjærget: Vi har vovet pelsen og holdt opstartsmøde på nye tage.

Flyttelejlighed blev dyr – samlet set kr. 100.000,-.

Afd. 173-0 Rudersdalsvej:

Opgaver på vej

- Etablering af betaling på tørretumblere
- Færdiggørelse af festlokale
- Undersøgelse omkring etablering af vejbumpe på parkering
- Etablering af kompostindhegning
- Ny hæk langs Rudersdalsvej
- Reparation af ovenlysvinduer.

Projekter der er færdiggjort:

- Maling af kælder i den første blok.
- Etablering af fodhegn.

Afd.187-0 Flintemarken:

Kommende projekter i afdelingen:

- Etablering af nyt affaldssystem
- Renovering af vand og varmeinstallationerne i tagboligerne (bliver igangsat marts/april)
- Tilbudsindhentning og igangsætning af renovering af 2 stk. toiletrum i festlokalet
- Renovering af forkontoret

Projekter der nyligt er færdiggjorte:

- Etablering af nyt skel (mellem Flintemarken og Flintehøj)
- Opsætning af 4 stk. nye tørretumblere i vaskeriet
- Udtømning og opretning af Sydskoven

Afd. 202-0 Rundforbivej:

- Der afventes godkendelse af lånesager.
- Opretning af trappenedgange I marts/April

Afd. 236-0 Marievej:

- Der er modtaget byggetilladelser til altanerne.
- Etablering af nye altaner
- Undersøgelse af mulighederne for renovering af faldstammer.
- Renovering af gården. Er godkendt og skal planlægges
- Evt. gavlisolering (Jens Bokelund er i gang med at undersøge)

Projekter der er færdiggjort:

- Videoovervågning af kældre.

Afd. 241-0 Nobis Mølle:

2 stk. nye trapper op til nr. 25 + 41 da de gamle havde råd flere steder. Der er brugt en del penge på fejl på udelyset. Der blev konstateret fejl på ledninger i jorden.

Afd. 381-0 Dambakken:

Vi skal have rensat alle rør til ventilationen inden for en den næste måned.

Afd.710-0 Nærum Søpark II:

V afventer stadig kapitaltilførsel.

- Nyt styresystem til CTS. Indkøbt og etableret
- Briksystem til indgangsdøren

Ad.05) Renovationsløsninger i de enkelte afdelinger.

Afd.nr:	Afd. Navn:	Nuværende løsning Restaffald:	Ønsket løsning Rest/sorteret affald:	Status:	Næste skridt:
003-0	Peder Mathiasens Vej	Enkelt stående huse Små containere	Enkel stående huse Små containere	Opstart primo 2020	Afventer kommunal udmelding vedr. opstart.
006-0	Kongevejen	Rulle container	Rulle container	Tilbage melding til kommunen sendt.	Afventer levering af rullecontainer, infobrev til beboer.
008-0	Bistruplund	Molokker restaffald	Molokker og rullecontainer til kommende affaldssortering	Tilbage melding til kommunen sendt.	Afventer levering af rullecontainer, der skal laves ansøgning omkring etablering af den ene placering af rullecontainer. Infobrev til beboer.
016-0	Solbjerget	Enkel stående huse Små containere	Enkelstående huse Små containere	Opstart primo 2020	Afventer kommunal udmelding vedr. opstart.
173-0	Rudersdalsvej	Molokker restaffald	Molokker og rullecontainer til kommende affaldssortering	Tilbage melding til kommunen sendt.	Afventer levering af rullecontainer, infobrev til beboer.
187-0	Flintemarken	Skaktning mini container restaffald	Molokker til alle fraktioner	Tilbage melding til kommunen sendt. Udbudsbrev molokker sendt.	Afventer leverandør tilbud, derefter skal leverandør søge kommunen vedr. placering af molokker, (placering er tidligere forelagt kommunen)
202-0	Nærum Søpark 1	Skaktning poser restaffald	Molokker til alle fraktioner	Tilbage melding til kommunen sendt. Udbudsbrev molokker sendt.	Afventer leverandør tilbud, derefter skal leverandør søge kommunen vedr. placering af molokker, (placering er tidligere forelagt kommunen)
236-0	Marievej	Skaktning poser restaffald	Molokker til alle fraktioner	Tilbage melding til kommunen sendt. Udbudsbrev molokker sendt.	Afventer leverandør tilbud, derefter skal leverandør søge kommunen vedr. placering af molokker, (placering er tidligere forelagt kommunen)
241-0	Nobis Mølle	Molokker restaffald	Molokker og rullecontainer til kommende affaldssortering	Tilbage melding til kommunen sendt.	Afventer levering af rullecontainer, infobrev til beboer.
381-0	Dambakken	Enkel stående huse Små containere	Enkelstående huse, Små containere, afklaret med kommunen att. Tanja Ladefoged	Opstart primo 2020	Afventer kommunal udmelding vedr. opstart.
710-0	Nærum Søpark 2	Affaldssug restaffald	Kommunen ønsker ændring af restaffald fra sug til container. Affaldssortering i container.	Afklaring afventer organisationsmøde samt kommunal afgørelse.	

Lars Hansen orienterede kort om sig selv samt status i de enkelte afdelinger.

Vilhelm Kent og Torben Steen Nielsen orienterede om problematikkerne i Flintemarken og det nødvendige ekstra afdelingsmøde.

Bestyrelsen diskuterede, og besluttede at acceptere en lukning af affaldssug i afd. 710-0 samt etablering af en affaldshåndtering ved sortering i containere.

Driftschef Lars Hansen orienterer kommunen om beslutningen.

Ad.06) Låne godkendelser.

Der var ikke nye godkendelser til behandling på dette møde.

Ad.07) Drone opmålinger.

Vi har modtaget tilbud på opmåling af alle afdelingerne med droner. Pris er kr.56.962,00 inkl. moms. Dette indebærer en total fotografering af afdelingen samt opmåling af diverse arealer til brug for en eventuel udlicitering.

Bestyrelsen bevilgede beløbet som trækkes på dispositionsfonden – alle afdelinger tilsluttes.

Ad.08) Eventuelt.

Lene Juhl Stener orienterede om frivilligcentret – muligt at søge på frivilligjob.


Vilhelm Kent orienterede om besøg i en bolig, hvor man havde røgudvikling.

Bestyrelsesmedlemmerne for Lejerbo, Rudersdal vil få tilsendt kontaktoplysninger på de op søgende og de boligsociale medarbejdere, samt oplysning om formandens private mailadresse

Formanden takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Godkendt af formanden den 2/13 2019



Conny Birkholm