

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Deltagere:

Organisationsbestyrelsen:

Navn	Afdeling	Adresse
Formand Conny Birkholm	008-0	Bistruplund
Stig Nielsen	003-0	Peder Mathiasen Vej
Jørn Larsen	016-0	Solbjærget
Vilhelm Kent	187-0	Flintemarken
Torben Steen Nielsen	187-0	Flintemarken
Camilla Paludan	187-0	Flintemarken
Pernille Silja Cardel	241-0	Nobis Mølle
Anita Brøndum Svendsen	173-0	Rudersdalsvej
Gitte Line Rasmussen		Kommunalt udpeget
Christian Fink Elkjær		Kommunalt udpeget

Repræsentanter:

Navn	Afdeling	Adresse
Jens Kristiansen	003-0	Peder Mathiasens Vej
Yvonne Dalgaard Detlefsen	008-0	Bistruplund
Nadia Vesterdahl	008-0	Bistruplund
Gert Amstrup	016-0	Solbjerget
Jens Nomand Nielsen	173-0	Rudersdalsvej
Hanne Strand Rasmussen	173-0	Rudersdalsvej
Vanja Scott	187-0	Flintemarken
Flemming Juhl Knudsen	187-0	Flintemarken
Hanne Gerner	202-0	Rundforbivej
Claus Jensen	202-0	Rundforbivej
Jørgen Hegner	236-0	Marievej
Jane Nielsen	236-0	Marievej
Carsten Fuglsang Jespersen	241-0	Nobis Mølle
Sofie Dybdal Andersen	241-0	Nobis Mølle

Gæster:

Fraværende:

Navn	Afdeling	Adresse
Erik Gemmer		Udpeget af Hovedbestyrelsen
Julie Heger	003-0	Peder Mathiasens Vej
Annika Nielsen	006-0	Birkerød Kongevej
Yvonne Husballe	006-0	Birkerød Kongevej
Lars Stavnem	016-0	Solbjerget
John Olsen	187-0	Flintemarken
Frederik Prüter	187-0	Flintemarken
Christina Nyegaard	187-0	Flintemarken

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Tove Stub	187-0	Flintemarken
Jane Margrethe Gade	381-0	Dambakken

Deltagere fra administrationen:

<i>Titel</i>	<i>Navn</i>
Forretningsfører	Lars Schmidt, (ref.)
Driftsassistent	Mona Jensen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.
3. Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budget med tilhørende revisionsberetning.
4. Behandling af indkomne forslag.
Forslag om vedtægtsændring
5. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:
Jørn Larsen (for 2 år), Anita Brøndum Svendsen (for 2 år), Vilhelm Kent (for 2 år), Stig Nielsen (for 2 år)
Camilla Paludan (for 2 år).
6. Valg af 3 suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Stig Nielsen blev valgt som dirigent.

Ad 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning

Det første arrangement efter vores sidste repræsentantskabsmøde var stormødet omkring klager, og processen når disse var modtaget i den afdeling, som sad med vores klagemail

Vi havde indført i alle organisationer under Region Nordsjælland at oprette en særskilt mail, som alle klager blev sendt til, og for at undgå, at bestyrelser og administration skulle involveres. Jurister modtog og behandlede de indkomne klager.

Men hvad skete der så? Og hvorfor hørte klageren aldrig noget? Det er jo utroligt, at de ikke bliver smidt ud – det er jo brud på husordenen.

Vi blev orienteret om, at det ikke er nemt at smide folk på gaden – og næsten ikke på grund af overtrædelse af husordenen. En husorden er et sæt leveregler, som er udfærdiget i samarbejde med beboerne og ikke lovpligtigt.

Der kan, hvis sagen kommer i beboerklagenævnet, gives en betinget opsigelse, men det er en langsommelig proces. Den eneste opsigelsesgrund i en almen bolig er manglende betaling af huslejen.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Jeg var til beboermøde i afdeling 710 – Nærum Søpark II. Vi var Lars Hansen, vores kontaktperson Emil og undertegnede. Der er 12 lejemaal og vi havde på det tidspunkt 4 Lejerbo-lejere – resten var genhuset fra naboejendommen afd. 202 – Rundforbivej, som var under renovering.

Der var nogen andre udfordringer med beboerne, end da der var Ukrainske flygtninge. Men de danske beboere kunne heller ikke finde ud af at trykke på døråbnerne – huset er indrettet til handicappede – så når dørene skubbes op, så går det mekaniske system i stykker – og det har kostet reparationer.

Og så har det været problematisk med deres p-pladser, som blev inddraget i forbindelse med renoveringen. Der blev oprettet handicapparkering på Nærum Hovedgade langs vejen, men der var ikke plads til at komme ud af deres store biler og Rudersdal Kommune ville ikke ændre det. Nu er det normaliseret igen. Men det har ikke været særligt spændende.

Vi havde i december det årlige styringsdialogmøde med juristen for det kommunale tilsyn. Lars Schmidt, Torben Steen Nielsen og jeg deltog og vi fik som sædvanligt en ok godkendelse af vores måde at drive organisationen på.

Der var et par områder hvor effektivitetstallene var røde, men det var ikke noget vi ikke var bevidste om. Det drejer sig om Bistruplund, Dambakken og Nærum Søpark II.

I Bistruplund er vi jo i gang med en helhedsplan, som Torben vil komme ind på senere. Der er afdelinger med underskud, som skyldes den kæmperegning, vil alle fik grundet ekstra udgift for renovation.

Vi blev orienteret om fremtiden for vores boliger i Nærum Søpark II – der var sidste år lagt op til, at ejendommen skulle sælges, da Rudersdal Kommune ikke ville betale for tomgangsleje mere. Men nu er planen, at vi – når vi er færdige med renoveringen af afdeling 202 og ikke skal bruge boligerne til genhusning – så overtager Rudersdal Kommune udlejningen igen.

Foråret var præget af dialogmøder vedr. den ønskede sammenlægning af DAB og Lejerbo. Der var lagt op til orientering og mulighed for spørgsmål fra de beboervalgte bestyrelsesmedlemmer – og det blev udnyttet til fulde.

Der blev inviteret til dialogmøder over hele landet, og der blev orienteret, så alle var klædt på til at kunne beslutte om man mente, at det var en god ide. Det var vigtigt, at det kun var administrationen, det drejede sig om og ikke vores folk på gulvet. Og at processen har det formål at udnytte stordrift – både i samarbejde med Kommuner og andre samarbejdspartnere. Og naturligvis for at holde administrationsbidraget nede – altså vores penge.

DAB havde repræsentantskabsmøde den 6. maj, hvor de skulle stemme om sammenlægningen og Lejerbo stemte den 19. maj.

Vi kvitterede i Lejerbo for en god information ved at aflevere 92% ja stemmer.

Vi ser nu frem til det næste landsrepræsentantskabsmøde, som bliver i maj 2026 i Odense, og hvor det er første gang vi samles.

I følge de nye vedtægter for DAB-Lejerbo får vi i Lejerbo Rudersdal en ekstra delegeret og det betyder, at vi nu har 4 pladser.

Vi er nu Danmarks største almene boligorganisation og pt. er der en konkurrence om navnet.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Vi håber, at vi på et tidspunkt får den samme service, som man har i DAB ved tilbud om bolig – der sendes besked til alle – også de, som ikke har fået boligen.

I det daglige vil vi ikke mærke det – vi har stadig den samme forretningsfører, nu 2 driftschefer og vores lokalinspektør med hans medarbejdere.

Vi vil senere blive præsenteret for en ny opsætning af vores hjemmesider og vi er allerede orienteret om, at der vil ske en oprydning på de nuværende så gamle sager vil blive fjernet. Der er sendt meddelelser ud til formændene.

Vores afdelinger vil bevare deres organisationsnavne, men med ændring af afdelingsnumrene – alt dette vil blive orienteret mere uddybende når det sker.

Samarbejdsaftalen mellem Rudersdal Kommune og den almene boligsektor er stadig aktuel. Vi havde møde i maj, hvor 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 havde 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 Vestforbrænding. 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, nytilflyttede 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.

Derudover havde vi en dialog om udrulning af lade standere, 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 vand i vore toiletter og mange lignende problemer.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Det næste møde i styregruppen er fastsat til slutningen af november – altså efter dette møde.

I Bistruplund vedtog man på det årlige beboermøde at få etableret lade standere. Der blev nedsat en gruppe, som arbejdede med det og valget af leverandør faldt på Nortec.

Da der forelå et færdigt projekt, indkaldte vi til beboermøde med kun et enkelt punkt – godkendelse af etableringen.

Det er udgiftsneutralt for beboerne – det er kun brugerne af lade standerne, som betaler for strømmen. Der var mødt 16 beboere op – 10 stemte for – 5 imod og 1 undlod at stemme.

Det gav efterfølgende debat i bestyrelsen, da et af medlemmerne ikke mente, at det var retfærdigt, at så få kunne vedtage det. Men beboerdemokratiet er ikke altid retfærdigt – alle var indbudt – alle kunne stemme og flertallet vandt. Vi blev et bestyrelsesmedlem mindre.

Vi har flere afdelinger i Lejerbo Rudersdal, som er uden bestyrelse. Der er udpeget kontaktpersoner, men det er ikke helt det samme. Disse afdelingers beboermøder og budgetmøder har jeg afholdt sammen med driftschefen og vores lokalinspektør.

Vi – næstformanden Torben Steen Nielsen for organisationsbestyrelsen og jeg – indkaldte til en debat om rekruttering af medlemmer til bestyrelser. Vi fik en god debat og jeg er sikker på, at Torben kommer ind på i sin beretning.

Vi – igen Torben og undertegnede – har deltaget i et samarbejde med formanden for klimarådet, bestyrelsen fra Skoleparken Boligkontoret Danmark, driftschef samme sted og formanden fra SFOF i møder og arrangementer og også dette vil jeg overlade til Torben at fortælle om.

Vedr. opdatering fra vores helhedsplansprojekter så er det næstformanden, som har påtaget sig den opgave.

Jeg vil slutte min beretning med at takke for samarbejdet gennem året – tak til mine kollegaer i organisationsbestyrelsen – både de, der forlader os og de, der bliver.
Tak til administrationen og medarbejderne i det daglige.

Beretning næstformanden

Vores store byggerier: Helhedsplan for Nærum Søpark og Bistruplund.

Nærum Søpark er ved at være færdig. Den sidste blok afleveres sidst på måneden, så beboerne kan flytte tilbage. Det er blok 7 med tilgængelige boliger, entreprenøren er ved at færdiggøre. Der mangler så nogle jordarbejder. Her er det gået lidt skævt med det gartnerfirma, der havde påtaget sig opgaven. Vi regner med, at det kommer til at foregå hen over de næste måneder. Men vi holder selvfølgelig fra byggeudvalgets side snor i det.

Vi må alt i alt sige, at det har været et godt forløb med Ejnar Kornerup som entreprenør. Der har selvfølgelig været overraskelser under vejs, men de er alle blevet tacklet på en god måde, og det er vores indtryk, at også beboerne har været tilfredse med håndværkerne. Men det er aldrig sjovt at bo på en stor byggeplads med al den støj og støv, der ikke kan undgås. Vi må sige tak til beboerne i Nærum Søpark for al deres overbærenhed. Og så venter vi spændt på byggeregnskabet, der først kan forventes om ca. 6 måneder.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina**Bistruplund.**

Helhedsplanen for Bistruplund har været i en præ-kvalifikationsrunde, hvor 8 firmaer bød ind. 3 af firmaerne opfyldte ikke betingelserne og derefter blev 5 firmaer indbudt til at give tilbud. I sidste uge holdt vi byggemøde, hvor vi diskuterede tilbuddene. De strakte sig fra 165 mio. til 205 mio. kr. På næsten alle parametre klarede Skou Gruppen sig bedst, så de har fået tildelt arbejdet. Dog har de øvrige firmaer 10 dag til at protestere over resultatet. Men mon ikke at det holder, så arbejdet kan starte i marts/april måned. Det er endnu ikke lagt fast, hvor man starter, men vi prøver at arbejde i 2 blokke ad gangen for at forkorte byggetiden. Vi håber på og regner med at kunne skaffe lejligheder nok til genhusning. For det skal alle ud i.

El-ladere i afdelingerne.

Det er nu 2 år siden, at vi forhandlede en aftale med Norlys for 2 afdelinger – nemlig Rudersdalsvej og Flintemarken. Og det er gået rigtig godt. Vi fik dengang forhandlet en rigtig god pris – så god, at Norlys nu har opsagt aftalen til udløb den 31. december. Så vi har lidt travlt med at finde en ny leverandør til start den 1. januar. Men jeg kan allerede nu sige, at alle andre løsninger vil være dyrere for os. Bistruplund har fået ladestandere i samarbejde med et firma, der hedder Nortec. Nortec betaler hele etableringen (det er altså uden udgift for afdelingen) og så tager de en fast pris på 2,79 kr. hele døgnet. Man har været meget tilfredse med det i Bistruplund. Også Nærum Søpark besluttede på sidste afdelingsmøde at lade Nortec opsætte ladestandere på samme betingelser. Flintemarken og Rudersdalsvej har fået et tilbud fra Nortec om, at de vil købe vores anlæg, og at vi derefter indgår på de samme betingelser som Bistruplund og Nærum Søpark. Det bliver nok den løsning vi griber. Så er alle 4 afdelinger på den samme ordning.

Møde med bestyrelserne bl.a. om fremmøde ved afdelingsmøder

Den 26. august indbød Conny og jeg til et møde for alle bestyrelser og andre bestyrelsesmedlemmer, der var interesseret i denne problematik. Vores udgangspunkt var egentlig, at vi synes, at demokratiet havde dårlige vilkår, når relativt få beboere kom til vores afdelingsmøde, hvor der skulle tages stilling til relativt store spørgsmål, der havde betydning for alle beboere. Der kom heldigvis 16-18 personer til mødet, og talelyst og aktivitet var stor og positiv.

Der kom 10 forslag til initiativer for at få flere til at komme til afdelingsmøder og 7 forslag til at få flere til at stille op til afdelingsbestyrelserne. (Så det ikke kun var det "grå guld".) Geert havde forberedt sig til mødet ved at stille spørgsmålene til ChatGPT. Det kom der et 8-9 sider langt ud af. Der var flere forslag, som vi også kom frem til.

Flintemarken benyttede vi os af et af forslagene. Det var at servere noget smørrebrød. Det havde vi aldrig prøvet før. Man skulle tilmelde sig, hvis man ville spise med efter mødet. Hvis man kun ville deltage i mødet, skulle man naturligvis ikke melde sig. På få dage meldte 50 personer sig, og der var betydelig flere til mødet end vi tidligere har oplevet. Mødet blev hurtigt overstået, og de, der var med til spisningen, hyggede sig virkelig.

For første gang nogen sinde fik formanden dagen efter mail fra nogle beboere, der takkede for en god og hyggelig aften.

Klimarådet.

Som Conny sagde, repræsenterer jeg hele den almene sektor i det kommunale klimaråd. Og det går godt. Flere gange har formanden for Klimarådet nævnt, at vi i den almene sektor er langt foran grundejerforeninger og andre. Sammen med de andre almene foreninger har vi arrangeret flere konferencer, der har været rimeligt velbesøgte. Her har vi bl.a. talt om mere biodiversitet i vores afdelinger. Vi hører hele tiden, at hvis vi skal have mere biodiversitet, vil det tage længere tid for de grønne mænd at vedligeholde. Det er der efterhånden flere der sætter spørgsmålstegn ved. Derfor er vi ved at planlægge en kursusdag for alle grønne medarbejdere på tværs af boligforeninger i marts

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

måned. Så håber vi, at de ved at tilrettelægge arbejdet på en anden måde kan gøre med nemmere at arbejde med biodiversitet. I hvert fald så det ikke tager mere tid.

Flere afdelinger har fået tilskud fra Klimarådet til nogle aktiviteter. Bl.a. har Flintemarken fået 10.000 kr. til at oprette 2 frugthaver, som det er meningen at beboerne skal passe i det daglige. I Flintemarken er der plantet æble- og pæretræer samt en del frugtbuske.

Det er spændende, om Klimarådet forsætter under den nye Kommunalbestyrelse efter nytår.

Formandskabets beretning blev godkendt med akklamation.

Ad 3. Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budget med tilhørende revisionsberetning.

Forretningsføreren gennemgik regnskabet, som blev endeligt godkendt og budgettet blev tiltrådt.

Ad 4. Forslag.

Bestyrelsen har stillet forslag om vedtægtsændring.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg til organisationsbestyrelsen.**På valg er:**

Jørn Larsen (for 2 år); Anita Brøndum Svendsen (for 2 år), Vilhelm Kent (for 2 år) og Camilla Paludan (for 2 år)

Der var genvalg til Anita Brøndum Svendsen; Vilhelm Kent og Camilla Paludan for 2 år. Der skete nyvalg af Geert Amstrup for 2 år i stedet for Jørn Larsen, som ønskede at fratræde efter mere end 30 år i beboerdemokratiet.

Stig Nielsen, afd.003-0 P. Mathiasens Vej fraflytter som lejer og fratræder dermed sin bestyrelsespost. Jens Kristiansen, afd.003-0 P. Mathiasens Vej blev valgt for 1 år.

Ad 6. Valg af 3 suppleanter.**På valg er:**

Niels Kristian Hansen, Christina Nyegaard og Annika Nielsen.

Valgt blev:

Hanne Gerner
Sofie Dybdal Andersen
Christina Nyegaard

Ad 7. Valg af revisor.

Ernest & Young blev genvalgt. Såfremt DAB-Lejerbo ændrer revisor i perioden ændrer organisationen også revisor – så valg skete med forbehold.

Repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 20. november 2025 på Hotel Marina

Ad 8. Eventuelt.

I byggeudvalget for Bistruplund erstattes Stig Nielsen med Camilla Paludan.

Silja Cardel ønskede fremover regnskab og budget gennemgået på power point, hvilket forretningsføreren indvilgede i.

Rudersdal, den / 2025

Rudersdal, den / 2025

Formand
Conny Birkholm

Dirigent
Stig Nielsen

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

2025-12-16 09:00:05 UTC



Stig Nielsen

Underskriver

Serienummer: 5c9aa115-b99b-4b43-9dd2-b4be290f8310

IP: 188.64.xxx.xxx

2025-12-16 11:00:37 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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.