

Deltagere:**Organisationsbestyrelsen:**

Navn	Afdeling	Adresse
Formand Conny Birkholm	008-0	Bistruplund
Jørn Larsen	016-0	Solbjærget
Vilhelm Kent	187-0	Flintemarken
Torben Steen Nielsen	187-0	Flintemarken
Kirsten Storhaug	236-0	Marievej
Pernille Silja Cardel	241-0	Nobis Mølle
Erik Gemmer	Udpeget af Hovedbestyrelsen	
Christian Fink Elkjær	Udpeget af Rudersdal kommune	
Gitte Line Rasmussen	Udpeget af Rudersdal Kommune	

Repræsentanter:

Navn	Afdeling	Adresse
Michael René Franck	003-0	Peder Mathiasen Vej
Jens Kristiansen	003-0	Peder Mathiasen Vej
Annika Nielsen	006-0	Birkerød Kongevej
Bettina Engler	008-0	Bistruplund
Yvonne Dalgaard Detlefsen	008-0	Bistruplund
Lars Stavnem	016-0	Solbjærget
Jens Nomand Nielsen	173-0	Rudersdalsvej
Hanne Strand Rasmussen	173-0	Rudersdalsvej
John Olsen	187-0	Flintemarken
Frederik Pryter	187-0	Flintemarken
Tove Stub	187-0	Flintemarken
Jan Staugaard	187-0	Flintemarken
Hanne Gerner	202-0	Rundforbivej
Claus Jensen	202-0	Rundforbivej
Jørgen Hegner	236-0	Marievej
Pia Monefeldt	236-0	Marievej
Carsten Fuglsang Jespersen	241-0	Nobis Mølle
Emilie Jørgensen	241-0	Nobis Mølle
Randi Dybdal	381-0	Dambakken.
Janne Margrethe Gade	381-0	Dambakken

Gæster:

Camilla Paludan

Fraværende:

Stig Nielsen	003-0	Peder Mathiasens Vej
Anita Brøndum Svendsen	173-0	Rudersdalsvej
Yvonne Husballe	006-0	Kongevejen
Geert Amstrup	016-0	Solbjærget

Deltagere fra administrationen:

Titel	Navn
Forretningsfører	Lars Schmidt, (ref.)
Driftschef	Lars Hansen

Referat af repræsentantskabsmøde i Lejerbo Rudersdal den 22. november 2022 på Nautilus:

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent. (og evt. stemmetællere).**
2. **Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning.**
3. **Endelig godkendelse af årsregnskab samt forelæggelse af budget med tilhørende revisionsberetning.**
4. **Behandling af indkomne forslag.**
5. **Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:
Conny Birkholm (for 2 år), Torben Steen Nielsen (for 2 år), Pernille Silja Cardel (for 2 år) og Stig Nielsen (for 2 år).**
6. **Valg af 8 suppleanter.**
7. **Valg af revisor.**
8. **Eventuelt.**

Formanden bød velkommen.

Ad. 1 Valg af dirigent

Erik Gemmer blev valgt som dirigent.

Ad. 2 Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning v/formanden

Denne beretning er jo en gennemgang af året, og der vil være gentagelser fra organisationsbestyrelsens møder, som jeg håber der er forståelse for.

Denne beretning deler jeg med Torben Nielsen fra Flintemarken, og vores forretningsfører som orienterer fra afdelingerne.

På det sidste møde her i repræsentantskabet fortalte jeg en del om den boligaftale, som Lejerbo har med Rudersdal Kommune. Den aftale, hvor kommunen havde rådighed over hver 3. bolig skulle fornyes eller opsiges pr. 31. december 2021. Men grundet Corona og de restriktioner - som har været - var forhandlingerne udsat, og kommunen havde bedt om forlængelse frem til den 30. juni 2022, og dette accepterede vi. Aftalen blev senere opsagt, og skulle genforhandles under en eller anden form. Vi blev bedt om at komme med et oplæg til en ny aftale, og vi vil stadig gerne have mulighed for at kontakte de boligsociale medarbejdere, som var en del af den særaftale, som blev indgået. Vi har afholdt et ekstraordinært møde i organisationsbestyrelsen, hvor vi besluttede hvilke holdninger vi har til ønsker om en ny aftale. Konklusionen blev at vi, sammen med de øvrige boligselskaber, sendte et forslag om en ny aftale, som primært gik ud på at vi ønskede at komme tilbage til det som lovgivningen foreskriver, nemlig hver 4. bolig.

Boligaftalen er nu ændret til en samarbejdsaftale, og vores oplæg er blevet behandlet – og godkendt - politisk den 9. november og den 16. november, så vi er sikre på, at den sidste behandling også vil blive godkendt. Aftalen skal gælde fra den 1. juli 2022 til den 30. juni 2024. Der er forslag om 2 årlige møder for den administrative styregruppe, som er forretningsfører og kommunal direktion, samt 2 årlige møder med den politiske gruppe, som er repræsentanter fra organisationsbestyrelserne og den administrative styregruppe for at følge op på aftalen.

I forbindelse med boliger til ukrainske flygtninge har vi lavet en kontrakt med Rudersdal Kommune om vores afdeling, Nærum Søpark II – afdeling 710 også kaldet Handicaphuset. Der er flyttet familier

med børn fra Ukraine ind. Der var 7 boliger, som ikke var udlejet, og der er skrevet kontrakt om udlejning frem til 31. december 2023. Kommunen har i forvejen 100% anvisning af boligerne, så der er blot lavet regler om at se bort fra visitationskriterierne på disse boliger. Efter denne dato forventer vi at benytte boligerne til genhusning, når renovering i afdeling 202 går i gang. Det har selvfølgelig givet lidt liv i afdelingen, med få problemer som er blevet løst.

Afdelingen er den eneste uden en bestyrelse, så der har jeg deltaget i det årlige beboermøde med regnskab og budgetbehandling. Der var vores kontaktperson, 2 fra administrationen og undertegnede.

Styringsdialogmødet med tilsynet og juristen fra Rudersdal Kommune, som normalt afholdes i december, fandt først sted i maj. Her gennemgik vi alle afdelinger, og der var heldigvis kun små bemærkninger. Der fokuseres primært på vedligeholdelsesplaner og henlæggelser, og vi bliver målt på effektivitetstal og værdier. Disse er fine i de fleste af vores afdelinger. Ved samme lejlighed talte vi om mulighederne for at bygge mere alment. Vi har – som meddelt på sidste års møde - kigget på de to områder, som Rudersdal Kommune har sat til salg – Egebækskolen og Piberødhus. Der var møde på stederne med interesserede – hovedsagelig fordi det var tanken at oprette bofællesskaber. De seniorer som deltog, dømte ret hurtigt Egebækskolen ude – det var tæt på motorvejen med megen støj, og de omkringliggende jorder skulle være offentlig park. Skolen fungerer i øjeblikket som boliger og undervisning af ukrainske flygtninge.

Piberødhus ligger i et smukt, roligt område, men bygningen er fredet, så muligheden for at opføre altaner eller åbne ned til små haver blev ret hurtigt talt ned.

Det sidste område er i industri kvarteret på bagsiden af Bregnerødvej – der er planlagt opførelse af over 100 lejligheder, men bygherren har meddelt på forhånd at det ikke bliver i samarbejde med den almene sektor.

Vi er stadig interesserede i at være med til at udbygge, men det skal også være rentabelt. Det, der er til salg, er gamle kommunale fredede ejendomme, som kan omdannes til lejligheder, og det er dyrt. På Rudersdal Folkemøde var der en debat om værdig ældrepleje, som Ældre Sagen stod for. I den forbindelse blev det nævnt, at der er stor mangel på gode boliger for seniorer – borgere, som sælger en stor villa og ønsker en mellemstor bolig med en lille have eller altan, og gerne med elevator.

Vi har haft Landsrepræsentantskabsmøde i maj, hvor vi deltog 3 delegerede, og med en observatør – det er dejligt at være med til møder, hvor hovedbestyrelsen har fundet en god arbejdsrytme og den gode tone.

Der har været kredsmøde i BL – Boligselskabernes Landsforening - og vi fik valgt en ny formand, som blev direktør Mette Møllerhøj fra Lejerbo. Samtidig valgte vi Pernille Silja Cardel fra Nobis Mølle til repræsentantskabet i BL.

Der har været informationsmøder i Rudersdal Kommune vedr. fjernvarme, ny affaldssortering og ladestandere. Torben vil fortælle om ladestandere og hvad vi har arbejdet med efter denne beretning.

Lejerbo har desværre afdelinger, som ikke har fjernvarme, og som er meget udfordret omkring den energikrise, som vi alle mærker. Der har været afholdt flere møder om udrulningen af fjernvarme og tidshorizonten – og det må forventes, at der går et par år før der er en løsning. Vores huse på Peder Mathiasens vej og Solbjærget er specielt ramt på deres fyr. Flintemarken har gasopvarmning og har fået varslet en 300% stigning. Desværre er der ikke meget at stille op – andet end at håbe på at krigen snart er slut og der kommer normale tilstande igen. Og så selvfølgelig arbejde på alternative løsninger, hvilket der også bliver.

Vi har så vidt jeg ved heller ikke haft beboere, som har forladt deres bolig "i nattens mulm og mørke". Vores udlejning er meget opmærksomme på om antallet af "rykkere" er steget så man kan sætte hjælp ind, hvis der er behov.

Vi har fået udvidet affaldssorteringen så vi nu også sorterer restaffald, og der er uddelt særlige spande og poser til dette. I løbet af 2023 skal vi tilføje sortering af tekstilaffald.

Rudersdal Kommune skal ikke have ros for deres informationer vedrørende affaldssorteringen – de sidste containere til restaffald blev blot leveret uden forudgående varsel, og så var det op til de enkelte bestyrelser at formidle ud til beboerne.

Der er nedsat et byggeudvalg i afdeling 202-0 – Rundforbivej, som arbejder med den helhedsplan, som blev vedtaget i 2021. Der har været afholdt løbende møder samt et informationsmøde for beboerne, og det forløber planmæssigt.

Helhedsplanen, som blev vedtaget i afdeling 008-0 – Bistruplund med ændringer, afventer endelig godkendelse af økonomien.

Der har netop været en bestyrelseskonference for medlemmer af organisationsbestyrelser i Lejerbo i hele landet. Der deltog vi 4 fra Lejerbo Rudersdal og emnet var gode naboskaber. Et godt arrangement arrangeret af næstformændene i hovedbestyrelsen.

En lille bøn – der er kun 3 afdelinger, som bruger hjemmesiderne. Jeg vil gerne opfordre til at bruge muligheden for at lægge informationer ud, så alle interesserede kan læse om vores afdelinger.

Til slut kan jeg oplyse at jeg har deltaget i driftschef Lars Hansens 10-års jubilæum samt afdeling 173 – Rudersdalsvejs 50-års jubilæum. Her var beboerne inviteret til en flot reception og efterfølgende middag.

Torben Steen Nielsen om el-ladestandere

I Flintemarken diskuterede vi denne problematik, idet vi havde konstateret, at nogle beboere havde anskaffet sig en el-bil. Da det var/eller kunne blive en fællesting for flere af vore afdelinger, orienterede vi om det på et bestyrelsesmøde i organisationen, og afdelingen på Rudersdalsvej viste straks interesse. Så da vi tog kontakt til en ekspert, som kom til et af vore bestyrelsesmøder for at bringe vor viden lidt op, inviterede vi Rudersdalsvej med. Det var ikke svært at hæve vor viden lidt på det område!

Derefter deltog et par af os i et erfa-møde i Danmarks Almene Boliger (BL), hvor det blev gjort tydeligt, at det var vigtigt, at man afklarede den enkelte afdelings behov.

Derefter foranstaltede vi en stor undersøgelse, hvor tæt på 50% svarede. Heraf fremgik det, at 4 havde en el-bil, og at 25 ville anskaffe en el-bil inden for et par år, hvis der var lade-muligheder i Flintemarken.

Vi orienterede om dette på et organisationsbestyrelsesmøde, og da vi havde hørt på erfa-mødet, at der var mange faldgrupper når man skulle skrive kontrakt, blev vi enige om at give et tilskud til noget eksperthjælp fra BL.

Vi indbød så, sammen med organisationsbestyrelsen, til et orienteringsmøde i august, men der var meget få tilmeldte, og de der var, havde hørt det én gang, så mødet blev aflyst.

Derefter blev et egentligt udvalg nedsat bestående af Connie, Vilhelm, Jens (fra Rudersdalsvej) og jeg. Endvidere tiltrådte Lars Hansen og Truels udvalget.

Vi har nu holdt flere møder, og vi har bl.a. indbudt 6 udbydere til at komme og fortælle, hvilke ordninger de kunne tilbyde. Det var alt fra det enkelte firma kunne tilbyde at betale for den første

etablering (med deraf højere elpris), til at den enkelte forening betalte for etableringen (med deraf lavere elpris).

Det seneste møde havde vi i går, og vi er nu ved at snævre det ind til et par firmaer. Inden næste møde den 7. december, skal vi på Rudersdalsvej og i Flintemarken gøre helt klart, hvor vi ønsker lade-muligheder placeret.

Derefter skal vi tale eksakt pris, både på etablering og kwt-pris o.a., inden hele sagen forelægges på ekstraordinære afdelingsmøder - hvilket vi satser på bliver i løbet af foråret.

Forretningsfører Lars Schmidt om driften i afdelingerne:

Afd.003-0 P. Mathiasens Vej:

Der har været etårs gennemgang af tagene. Der blev fundet enkelte fejl, som nu er udbedret. Vi afventer kommunal godkendelse på råderetskøkkener.

Afd.006-0 Kongevejen m.fl.:

Byggesagen med nye stistrengene går så småt i gang. Rådgiveren er pt. i gang med at færdiggøre udbudsmaterialet.

Naboejendommen til Mio Nido er gået i gang med deres helhedsplan, så området omkring både Mio Nido og Nobis Mølle, kommer til at være belastet af byggeri de kommende år. Særligt er der udfordringer med de i forvejen ringe adgangsforhold.

Afd. 008-0 Bistruplund:

Byggeudvalgsmøder startet op, ny projektleder på sagen – John Fletting. Vi har holdt byggeudvalgsmøde nummer 2, vedrørende helhedsplanen. Vi forventer endeligt at kunne stemme om sagen primo 2023.

Den store blodbøg, som er afdelingens "varemærke" er slemt angrebet af kæmpeporesvamp, Meripilus Giganteus. Der er lavet en risikovurdering af træet som siger, at der er fare for at træet kan vælte, derfor er vi desværre nødt til at fælde det.

Afd.016-0 Solbjærget:

Der skal være sundhedstjek i afdelingen til januar. Her vil vi samtidig få klarlagt hvor mange steder der er problemer med vand i kælderens.

Afd. 173-0 Rudersdalsvej:

Femårsgennemgangen med Ole Jepsen er nu afsluttet. Afdelingen har holdt 50-års jubilæum, det løb af stablen med et vellykket arrangement, hvor der blev grillt og spillet levende musik.

Der er et projekt i gang om at etablere ladestandere til elbiler.

Afd. 187-0 Flintemarken:

TDC er i gang med at etablere fibernet.

Udskiftning af hoveddøre til lejlighederne er endeligt afsluttet.

Der er et projekt i gang om at etablere ladestandere til elbiler.

Der er blevet fældet nogen store asketræer. Der er blevet plantet tre bøgetræer i stedet. En del af træerne på parkeringsarealerne er også blevet fornyet, med nye rødkastanjer.

Afd. 202-0 Rundforbivej:

Etablering af fjernvarme er udskudt til foråret, da Holte Fjernvarme desværre ikke kan levere det før. Der arbejdes på den kommende helhedsplan. Der bliver løbende holdt byggeudvalgsmøder.

Afd.236-0 Marievej:

Oliehaven er reetableret med græs og Kirsebærlaubær, Prunus Elly.

Byggesagen med nye faldstammer og stigstrengene er afsluttet. Sagen forløb fuldstændig planmæssigt.

Afd. 241-0 Nobis Mølle:

Udvendigt træværk i afdelingen er blevet malet.

Der er etableret ny legeplads, hvilket har forvoldt en del udfordringer med Tress som var leverandør til legepladsen.

Afd. 381-0 Damebakken:

Der skal beskæres en del krat, da der har været en rævegrav i en skråning. Vi beskærer derfor hvad der skal til, for at ræven finder et andet sted næste gang den skal have hvalpe.

Afd. 710-0 Nærum Søpark II:

De tomme boliger er udlejet til ukrainske flygtninge. Det forløber nogenlunde gnidningsfrit.

Generelt for Rudersdal:

Vi arbejder på at finde en elev. Det giver udfordringer, da der ikke er ret mange der har søgt ind på uddannelsen.

Vi har fået krav om øget affaldssortering i form af bioaffald. Indtil videre er afdeling Kongevejen og Bistruplund kommet med på ordningen. Vi fremsender informationskrivelser til de enkelte afdelinger, efterhånden som de kommer med på ordningen.

Kommunen udleverer grønne biospande, samt biposer til affald.

Der var en længere dialog om ladestandere der vil blive givet en status når man kommer tættere på en model – også for at få eventuelt flere afdelinger med.

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

Forretningsfører Lars Schmidt gennemgik regnskabet og budgettet for det kommende år. Dette blev henholdsvis godkendt og tiltrådt.

Revisionsprotokollat gennemgik – der er ingen bemærkninger fra revisionen.

Ad 4. Forslag:

Der var ingen forslag til behandling på mødet.

Ad. 5 Valg til organisationsbestyrelsen**På valg for 2 år:**

Conny Birkholm – genvalgt.

Yderligere valg:

Torben Steen Nielsen – genvalgt.

Pernille Silja Cardel - genvalgt.

Stig Nielsen – genvalgt.

Alle 4 blev genvalgt for 2 år.

Ad. 6 Valg af 4 suppleanter:

De 8 suppleanter er som følger – de personer som skal genvælges, er de 4 medlemmer som er valgt for 1 år i 2021.

Tove Stub for	Vilhelm Kent. 2 år
Niels Kristian Hansen for	Conny Birkholm 1 år.
Jørgen Hegner for	Kirsten Storhaug 2 år
Camilla Paludan for	Pernille Silja Cardel 1 år
Jens Nomand Nielsen	Anita B. Svendsen 2 år
John Olsen for	Torben Steen Nielsen 1 år
Lars Stavnem for	Jørn Larsen 2 år
Michael Franck for	Stig Nielsen 1 år

Niels Kristian Hansen ikke tilstede.

Genvalg til de 3:

Michael Franck
John Olsen
Camilla Paludan

Vilhelm Kent foreslog valg af Frederik Pryter.

Alle 4 valgt med akklamation

Ad. 7 Valg af revisor

E & Y genvалgt.

Ad. 8 Eventuelt.

Intet under dette punkt.

Herefter sluttede mødet, idet formanden takkede for god ro og orden, og orienterede om menuen til aftenens middag.

Rudersdal, den / 2022

Rudersdal, den / 2022

Formand
Conny Birkholm

Dirigent
Erik Gemmer

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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

2022-11-30 09:12:52 UTC



Erik Gemmer

Underskriver

Serienummer: 89c86921-993f-428b-b6ca-94c8a1026b86

IP: 91.101.xxx.xxx

2022-11-30 16:17:56 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>