

16. januar 2024

Lejerbo  
Regionskontor Nordsjælland  
Huginsvej 1B  
3400 Hillerød

**Tirsdag den 16. januar 2024**  
**Kl. 19:00**  
**GERNERSALEN v.**  
**Bistrup Kirke Birkebakken 1,**  
**3460 Birkerød**

Dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Valg af referent og stemmetællere
4. Præsentation af beslutningsoplæg
  - a. Forslag med tilgængelighedsboliger, støttet af Landsbyggefonden
  - b. Forslag uden tilgængelighedsboliger, støttet af Landsbyggefonden
  - c. Forslag renovering uden tilgængelighedsboliger, uden støttet finansiering af Landsbyggefonden
5. Afstemning
6. Orientering om beslutningens konsekvenser for det videre forløb.

\*\*

Tilstede: 49 lejemaal = 98 stemmer

Gæster: Projekt leder John Fletting  
Dorthe Jensen, Nordic Office of Architecture  
Allan Sørensen, Nordic Office of Architecture  
Næstformand for Lejerbo Rudersdal Torben Sten Nielsen  
Organisationsbestyrelsesmedlem Stig Nielsen  
Driftschef Lars Hansen  
Lokalinspektør Truels Truelsen  
Forretningsfører Lars Schmidt (ref.)

**1) Velkomst.**

Næstformand Torben Steen Nielsen bød velkommen og fortalte om mødet.  
Næstformanden foreslog herefter valg af dirigent.

**2) Valg af dirigent.**

Advokat Henrik Dreyer blev valg som dirigent.  
Henrik bad deltagerne om at respektere dem som, havde ordet for at sikrer at alle kunne høre hvad der blev sagt.  
Dirigenten konkluderede herefter mødets lovlighed.

**3) Valg af referent og stemmetællere:**

Referent: Lars Schmidt

Stemmetællere: Lars Hansen  
Peter Lassen  
Truels Truelsen

**4) Præsentation af beslutningsoplæg.**

Projektleder John Fletting og Dorthe gennemgik oplægget for de påtænkte arbejder.

John Fletting gennemgik tidsforløbet frem til mødet i dag.

Herefter overtog Dorthe Jensen som fremlagde det reviderede projekt som er fremkommet på grundlag af det sidste afdelingsmøde og byggeudvalgets anbefaling af muligheden for 20 tilgængeligheds boliger.

Efterfølgende gav John Fletting en generel orientering om genhusning. Fokus på dette punkt var at der er et separat forløb, hvor man taler med hver enkelte lejer, om Deres forhold, behov og ønsker.

John afsluttede gennemgangen af hele oplægget med en gennemgang af økonomien.

Hele præsentationen er vedhæftet referatet og er opdelt på samme måde og rækkefølge som det blev præsenteret.

**Spørgsmål:**

**SP: Hvad er grunden til kun at spare 8,9 mio. kr. op?**

SV: Dirigenten svarede at det er afdelingsmødet som skal beslutte budgettet. John Fletting fulgte op med at de nye krav, fra 2017, at det er boligorganisationerne der har ansvaret for at vedligeholde boligerne, men samtidigt blev mulighederne for tilskud fra Landsbyggefonden mere begrænset og fremadrettet omfatter deres tilskud kun svigt på bygningsdele. Det vil sige ingen tilskud på bygningsdele som er nedslidte og bør fornyes.

**SP: Hvor skal de 20 tilgængelighedsboliger være?**

SV: John Fletting forklarede at der ikke er taget beslutning for hvilke boliger det skal være, men at dette sker i samarbejde med Rudersdal kommune efterfølgende.

**SP: hvad med altanernes størrelse bliver tilgængelighedsboliger og altaner**

SV: Ja til tilgængelighedsboliger så alle lige store.

**SP: Genhusning? Hvad hvis man ikke selv kan pakke ned pga. af alder eller andet?**

SV: John Fletting henviste til den tidligere gennemgang om tilgængelighedsboliger og genhusning.

**SP: Isolering i gavle - men hvad med facader?**

SV: Der er kun med i gavle. Boliger i stueplan her vil blive bedre varme og isolering. Med ventilationsvinduer og fugtstyring fra bad og køkken vil indeklimaet blive bedre, også i stueplansboliger.

**SP: De boliger hvor er skimmel? Hvad gør man for at fjerne det først?**

SV: Der er en del vægge med indvendig isolering. Denne fjernes og alt skimmel afrenses. Herefter istandsættes de pågældende områder, således

**SP: fra samme lejer med ønske om uddybning på hvad man gør ved skimmel, hvis det kommer igen?**

SV: Allan Sørensen svarede at ved reoveringen så bliver alt konstateret skimmel korrekt afrenset, og med den nye ventilation og varmeanlæg vil alle få et bedre indeklima.

**SP: Før tilbageflytning fra genhusning slibes gulvene?**

Sv: I de boliger hvor der reoveres bliver gulve dækket af. I de tilgængelige boliger kommer der nye gulve. Entreprenøren skal foto registrere før igangsætning

**SP: Kan man få gulvet slebet mod betaling før tilbageflytning fra genhusning?**

SV: Det kan vi ikke svare ja eller nej til her.

**SP. Hvor stor er reserven i anlægsbudgettet**

SV: I henhold til reglerne fra landsbyggefonden er der ingen reserve.

**SP. Hvad med antallet af strømudtag?**

SV: Når man reoverer på denne måde, er det udskiftning 1 til 1, men de steder hvor der er gamle kabler og dårligt fungerende stik – så skiftes disse. Herudover er der ikke noget med projektet.

**SP. Hvad med det originale køkken skiftes det?**

SV: Nej. Det er ikke med i budgettet undtagen i de tilgængelige boliger.

**SP. Indvendig isolering på gavle hvor meget fylder det?**

SV: Det fylder ca. 10 cm. På nuværende tidspunkt har ca. 30 boliger den gamle indvendige isolering.

**SP. Ved individuelt råderetskøkken, hvad sker hvis det bliver en tilgængelig bolig?**

SV: Ved et individuelt råderetskøkken, som lejer selv har sat ind vil man lave en beregning på restværdien som vil svare til det som kan refunderes.

**SP: Hvis ja til tilgængeligheds boliger hvad så med antallet m2?**

SV: Der betales husleje af bruttoarealet, det inkluderer trapper m.v. så ikke de store ændringer.

**SP: Hvad med køkkener der er renoveret?**

SV: Man beholder sit køkken undtagen i tilgængelighedsboligerne.

**SP: Hvad med tilgængelighedsboliger – hvad køleskab og ovn?**

SV: Man tager det med. Hvis man har gas, så får man et elkomfur.  
Men alt aftales med genhusningskonsulenten.

**SP: Hvad hvis man finder en Alternativ genhusningsbolig uden for afd.?**

SV: Super det må man gerne – man spare husleje, men det man skal have i depot, skal man så betale leje for.

**SP: Bliver der lavet en generel gennemgang før igangsætning?**

SV: nej – men entreprenør skal gennemgå alle boliger inden de går i gang.  
Men der kommer en omgang til, hvor rådgiverne skal tjekke en hvis mængde af boliger.

**SP: Kan man ved genhusning mod sin vilje komme i en mindre bolig?**

SV: Ja – men helst ikke – dette styrer genhusningskonsulenten, som skal vurderer den enkelte lejeres forhold.

**SP: Hvad sker der med badekarret?**

SV: Man slipper for badekarret – der kommer en bruser.

**SP: Hvem betaler for skader der opstår ved flytning i forbindelse med genhusning?**

SV: Det gør flyttemanden.

**SP: Hvad med større møbler ved genhusning hvad gør man så?**

SV: det skal man afklare med flyttemand og genhusningskonsulent.

**SP: Hvad med skabe der ikke kan flyttes?**

SV: Man kan forsøge at pakke dem ind, men de enkelte tilfælde løses med entreprenøren og genhusningskonsulenten.

**SP: Hvad med lydisolering af boliger?**

SV: Nej ikke med i projektet, undtagen i tilgængelighedsboliger.

**SP: Hvorfor fjerne badekar der fungerer?**

SV: Idet alle afløb skal udskiftes, skal badekarret væk, derfor ingen retablering af gamle badekar.

**SP: Får man også 2 kælderrum ved genhusning når man har 2 kælderrum i sin egen bolig.**

SV: ja ved genhusning så vidt muligt.

**SP: Hvad med elevator i kælder påvirker det ikke antallet af kælderrum?**

SV: Nej ikke umiddelbart. Dog skal man se på endelige tegninger for at placere nogle erstatningskælderrum.

**SP. Hvad hvis man ønsker urafstemning?**

SV: Dirigenten svarede at der i henhold til de gældende vedtægter §17,4, kan ske en endelig godkendelse af forslaget ved urafstemning.

## 5) **Afstemning om forslaget**

Dirigenten forklarede processen for afstemning, hvor forslag A som det mest vidtgående forslag blev sat til afstemning først.

Forslag A

Ja:	58
Nej:	34
Blanke:	04
Ugyldige:	02

Med dette Ja stopper afstemningen om forslag da forslag A blev vedtaget.

## **Herefter forslag om urafstemning som fremsat af en lejer:**

Ja:	38
Nej:	58

Da mere end 25% af de fremmødte lejere har begæret urafstemning afholdes denne snarest.

## 6) **Orientering om beslutningens konsekvenser for det videre forløb.**

Næstformand Torben Steen Nielsen orienterede om hvilke tiltag der kan ske i tilfælde af et nej ved urafstemningen. Lejerbo Rudersdals organisationsbestyrelse som øverst ansvarlig for vedligeholdelsen af alle afdelinger vil vurdere de nødvendige tiltag.

Birkerød d.

---

Torben Steen Nielsen  
Næstformand

---

Henrik Dreyer  
Dirigent