

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Carter, Bo Krøyer, Per Skrivergaard, Søren Rosenlund. Fra administrationen deltog forretningsfører Jeannette Larsen og forvaltningskonsulent Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Elissaveta Agner samt suppleanterne Monica Dyrendom Poulsen og Ulla Hermind

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Fredag den 3. april 2020 kl. 13:00

Mødet blev afholdt som telefonmøde.

Mødet skulle have været afholdt den 11. marts 2020 på Hotel Scandic i Lyngby, men måtte aflyses i denne form pga. situationen med udbredelse af coronavirus. Mødet blev i stedet afholdt som telefonmøde, og dagsorden blev begrænset til de mest presserende punkter. De øvrige punkter fra dagsorden til det aflyste møde den 11. marts 2020 vil blive behandlet på næstkommende fysiske møde.

Dagsorden for mødet var:

1.	Velkomst.....	265
1.1.	Præsentation	265
2.	Beslutningspunkter	265
2.1.	Konstituering.....	265
2.2.	Godkendelse af finansiering af nyt ejendomskontor	266
2.3.	Drøftelse om overdragelse / salg af areal, Lyngby Hovedgade 95, 2800 Kgs. Lyngby	267
2.4.	Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 001-0, Vintappervænget.....	268
2.5.	Godkendelse af tilskudslisten	268
3.	Eventuelt.....	269

1. Velkomst

Jeannette bød velkommen til telefonmødet.

1.1. Præsentation

Deltagerne præsenterede sig selv. Særligt var der fokus på præsentationen af Særligt Søren Rosenlund, der var nyt medlem af bestyrelsen som udpeget fra Hovedbestyrelsen i stedet for Bjarne S. Hansen, der trak sig i begyndelsen af året. Søren er mangeårigt medlem af organisationsbestyrelsen for Lejerbo, Hvidovre, hvor han bor.

2. Beslutningspunkter

2.1. Konstituering

Formand Bjarne S. Hansen har trukket sig fra bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen skal konstituere sig med en formand frem til næste repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen konstituerer sig med en formand frem til næstkommende repræsentantskabsmøde i 2020.

Skulle det i forbindelse med konstitueringen blive nødvendigt med anonym stemmeafgivelse, gøres dette på sms til forretningsføreren, tlf. 30 84 51 54. Yderligere vejledning gives på mødet.

Erik Carter stillede op til posten, og blev udnævnt som formand frem til næste repræsentantskabsmøde.

Bestyrelsen konstituerede sig således frem til næste ordinære repræsentantskabsmøde:

Formand	Erik Carter
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner
Bestyrelsesmedlem	Per Skrivergaard
Bestyrelsesmedlem	Bo Krøyer
Suppleant	Monica Dyrendom Poulsen
Suppleant	Ulla Hermind

2.2. Godkendelse af finansiering af nyt ejendomskontor

Lyngby Hovedgade 95B, st.tv: Ombygning og indretning samt driftsomkostninger

Organisationsbestyrelsen har i 2013 truffet beslutning om at tage et lejemål i afdeling 001-0 eller 137-0 ud af drift og anvende det til ejendomskontor, og administrationen har siden da løbende været i dialog herom med Lyngby-Taarbæk Kommune, som har været velvilligt indstillet. Lyngby-Taarbæk Kommune har godkendt beslutningen i 2017 med angivelse af specifikke, mulige lejemål.

Se bilag til punktet for tidslinje.

Pr. 15. januar 2020 er lejemålet på Lyngby Hovedgade 95B, st.tv. ledigt til formålet, og Lyngby-Taarbæk Kommune har i november 2019 meddelt endelig "tilladelse i henhold til Boligreguleringsloven til nedlægning af ovennævnte bolig, herunder anvendelsesændring til erhverv – ejendomskontor og velfærdsforanstaltninger for boligforeningens ejendomsfunktionærer, jf. Boligreguleringsloven § 46."

Med etablering af ejendomskontor og velfærdsforanstaltninger for ejendomsfunktionærerne i stueetagen tilvejebringes lokaliteter, som i højere grad end de nuværende i kælderen opfylder arbejdsmiljøkravene med hensyn til ophold, omklædning, bad mv.

Beregning og fordeling af etableringsomkostningerne:

Administrationen anslår, at ombygning og indretning af lejemålet til ejendomskontor vil beløbe sig til kr. 100.000 og omfatte:

- Linoleum på alle gulve
- Inventar – kontorindretning
- Belysning
- Trækning af kabler (til it-udstyr)
- Indskud

Fordelt mellem de to organisationer i driftsfællesskabet jf. fordelingsnøglen ml. afdelingerne:

Lejerbo Lyngby	82%	kr. 82.000
Lejerbo Gentofte	18%	kr. 18.000

Beregning og fordeling af driftsomkostningerne:

	pr. md.	pr. år.
Husleje	4.123	49.476
Forbrug - varme a/c	612	7.344
Forbrug - el anslået	275	3.300
Forbrug - vand anslået	100	1.200
Rengøring	500	6.000
Vedligeholdelse	500	6.000
Samlet	6.110	73.320

Afd. nr.	% aftale	kr./år/afd.
001-0	36,04	26.425
038-0	22,97	16.842
137-0	22,97	16.842
156-0	18,02	13.212
I alt	100	73.320

Det indstilles, at etableringsomkostningerne betales af organisationerne Lejerbo Lyngby og Lejerbo Gentofte efter fordelingstallet.

Det indstilles, at driftsomkostningerne til ejendomskontoret betales af de fire afdelinger i driftsfællesskabet efter gældende fordelingsnøgle.

Det blev drøftet, om det estimerede beløb til istandsættelse bør sættes lavere end de foreslåede 100.000. Jeannette forsikrede, at arbejderne konkurrenceudsættes, således at udgifterne holdes så lave som muligt. Erik foreslog, at kontoret også skulle kunne benyttes til møder i organisationsbestyrelsen, hvilket de øvrige bestyrelsesmedlemmer bakkede op om. Det aftales, hvordan og hvornår bestyrelsen kan få adgang til at holde møder i lokalet, idet det som altid sikres, at GDPR-reglerne overholdes.

Den samlede organisationsbestyrelse tilsluttede sig herefter de to indstillinger, således at etableringsomkostningerne betales af organisationerne Lejerbo Lyngby og Lejerbo Gentofte efter fordelingstallet og driftsomkostningerne til ejendomskontoret betales af de fire afdelinger i driftsfællesskabet efter gældende fordelingsnøgle.

2.3. Drøftelse om overdragelse / salg af areal, Lyngby Hovedgade 95, 2800 Kgs. Lyngby

Ejeren af naboejendommen til afdeling 001-0, Vintappervænget, beliggende Lyngby Hovedgade 87-93, har i forbindelse med ombygning af sin ejendom behov for yderligere p-pladser. Der foreligger derfor et forslag fra naboejendommen om, at bunkeren, der ligger mellem de to ejendomme, men på afdelingens grund, fjernes for naboens regning, og at der etableres p-pladser for nr. 87-93 på arealet under dæk samt opholdsareal for afd. 001-0 over dæk.

Betinget aftale udfærdiget af EDC samt to bilag er vedhæftet dagsorden som **bilag**.

Det foreliggende materiale er ikke fyldestgørende ift. at indgå en endelig aftale. Sagen og materialet vil derfor skulle behandles og gennemføres af Lejerbos byggejurist, såfremt afdelingen og organisationen ønsker at gå videre med den. Bl.a. skal vilkårene for salget eller overdragelsen klarlægges, og der skal træffes aftale om fremtidig vedligeholdelse af anlægget. Byggeafdelingen anslår at honorar herfor vil andrage ca. kr. 20.000.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter forslaget og tager stilling til, hvorvidt man vil gå videre med sagen, herunder at der udarbejdes det nødvendige materiale for overdragelsen.

Bestyrelsen godkendte forslaget. Beløbet tages fra arbejdskapitalen i organisationen.

2.4. Godkendelse af råderetskatalog for afdeling 001-0, Vintappervænget

Afdelingsbestyrelsen i afd. 001-0, Vintappervænget, har sammen med Lejerbos kursusafdeling i december 2019 holdt workshop om afdelingens vedligeholdelsesreglement, husorden og råderetskatalog.

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 26. februar 2020, hvor dokumenterne blev godkendt. Råderetskataloget er vedlagt dagsorden som **bilag**.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender råderetskataloget for afdeling 001-0, Vintappervænget.

Råderetskataloget blev godkendt.

2.5. Godkendelse af tilskudslisten

Tilskudslisten skal gennemgås og godkendes, og der gives en orientering om organisationens økonomi. Vedlagt er tilskudslisten og egenkapitaludvikling som **bilag**.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender tilskudslisten.

Erik spurgte, hvilke kriterier der er for tildeling af tilskud fra de forskellige kasser i organisationen. Jeannette forklarede, at nogle organisationer har lagt en strategi for, hvilke kriterier, der er for tildeling af tilskud, men at det endnu ikke er tilfældet i Lejerbo, Lyngby.

Der var en drøftelse af de tilskud, der allerede er tildelt, hvor Per udtrykte bekymring for, at der i en årrække måske ikke vil være tilstrækkelige midler til nødlidende afdelinger. Jeannette forklarede, at beslutninger om tilskud kan omgøres i organisationsbestyrelsen, men at man i den henseende skal være bevidst om de konsekvenser det vil have for huslejen i afdelinger, hvor et tilskud måtte bortfalde.

Søren appellerede til, at organisationen skaber retningslinjer for anvendelse af midlerne i dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret.

Det blev konkluderet, at

- Administrationen udarbejder et udkast til strategi for, hvornår og til hvad, der gives tilskud
- Herunder hvor stor en buffer, der skal være i dispositionsfonden til nødlidende afdelinger
- Strategien skal også tage hensyn til huslejen i de forskellige afdelinger og imødegå eventuelle udlejningsvanskeligheder. Afdelingerne er opført på forskellige tidspunkter og har derfor forskellige nettokapitaludgifter, hvilket er medvirkende til et forskelligt huslejeniveau i de tre afdelinger.
- Der kan aldrig blive tale om en krone-for-krone tilbagebetaling af en afdelings indbetalte midler, eftersom de tre opsparingsordninger er udtryk for en solidarisk funktion i organisationen.
- Oplægget til strategi for anvendelse af organisationens midler lægges op til beslutning på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Tilskudslisten blev herefter godkendt med de skitserede ændringer, således at gaverne til afdelingerne og middag for afdelingsbestyrelsen inkl. suppleanter i afd. 137-0 i forbindelse med organisationens jubilæum samt indkøbet af bil og trailer til driftsfællesskabet finansieres fra arbejdskapitalen.

3. Eventuelt

Erik spurgte til forlydender i medierne om, at et politisk flertal vil fremrykke projekter i Landsbyggefonden og ville høre, om der var mulighed for at søge nogle af disse midler til projekter i afdelingerne?

Jeannette bekræftede, at der arbejdes på endnu en erhvervspakke som håndsrækning til virksomhederne i forbindelse med corona-situationen. Herunder kigges på sager i Landsbyggefonden for samlet 18,4 mia. kr., der kan fremskyndes. Her er dog ikke tale om "nye penge", men om at fremskynde igangsætningen af sager, der allerede er ansøgt om, og som har ligget i fonden i 5-10 år. Der er ikke tale om, at der tilføres yderligere midler, og erhvervspakken er ikke vedtaget endnu.

Jeannette oplyste i samme tråd, at de enkelte afdelinger på samme måde kan bidrage til, at samfundet kommer godt igennem de finansielle følger af corona-situationen ved at kigge i egne vedligeholdelsesplaner og se, om der skulle være arbejder, som man allerede har sparet op til, som kan igangsættes før tid.

Per spurgte til, hvornår der kan optages lån til de køkkener, der er udført under den kollektive råderet i afdelingen. Anna svarede, at det kan der, når der er lavet byggeregnskab for den pulje af køkkener, der allerede er udført.

Der er endnu ikke kommet nye udmeldinger fra ministeriet vedr. afholdelse af afdelings- og repræsentantskabsmøder. Derfor kan møderne ikke indkaldes endnu. Dog anbefaler Jeannette, at man søger at reservere datoer ultimo maj, som kan indkaldes ultimo april, såfremt situationen tillader det.

Såfremt det skulle blive nødvendigt igen at holde ikke-fysisk møde, undersøges muligheden for at holde møde som videosamtaler, hvor deltagerne kan se hinanden.

Herefter takkede deltagerne for det efter omstændighederne vellykkede møde. Alle udtrykte, at de ser frem til samarbejdet og ikke mindst til at mødes i virkeligheden.

Godkendt den 03 / 04 2020



Erik Carter, formand