

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Carter, Per Skrivergaard, Elissaveta Agner og Søren Rosenlund samt suppleant Monica Dyrendom Poulsen.

Fra administrationen deltog Jeannette M. Larsen og Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Bestyrelsesmedlem Bo Krøyer og suppleant Ulla Hermind.

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Mandag den 25. maj 2020 kl. 17.00

Mødet blev afholdt som telefonmøde pga. situationen med coronavirus.

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Lyngby S173	271
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	271
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	271
1.3.	Meddelelser fra formanden.....	272
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse.....	272
1.5.	Orientering om tilfredshedsundersøgelsen	273
1.6.	Orientering om servicecenter	274
1.7.	Orientering om styringsdialog 2019.....	274
1.8.	Orientering om afdelingsbestyrelsen dag.....	275
1.9.	Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål.....	275
1.10.	Orientering om feriepengeforpligtigelser	275
1.11.	Orientering om ændring i normalvedtægter	276
1.12.	Orientering om udlejningsforhold.....	278
1.13.	Orientering om "sager" i organisationen.....	280
1.14.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.....	281
1.15.	Godkendelse af revisionsprotokollat	281
1.16.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2022.....	281
1.17.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	282
1.18.	Godkendelse af forslag om retningslinjer for tildeling af tilskud fra organisationen	282
1.19.	Godkendelse af tilskud til afdeling 38-0 til huslejenedsættelse	283
1.20.	Godkendelse af tilskud til afdeling 038-0 til automatiske dørpumper.....	284
1.21.	Drøftelse om udarbejdelse af udvidede tilstandsvurderinger for afdelingerne.....	284
2)	Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173	285
2.1.	Orientering om aflysning hhv. udsættelse af afdelingsmøder	285
2.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2019 til 31/12 2019.....	285
2.3.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2021 til 31/12 2021	286
2.4.	Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget	287
2.5.	Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken	287
2.6.	Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset	287
3)	Eventuelt.....	287

1) Organisationen Lejerbo Lyngby S173

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet den 19. juni 2019 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0, 038-0 og 137-0 af følgende medlemmer:

Formand	Bjarne S. Hansen	Udpeget af Hovedbestyrelsen indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Per Skrivergaard	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
1. Suppleant	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
2. Suppleant	Ulla Hermind	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020

31. december 2019 trådte Bjarne S. Hansen ud af bestyrelsen, og i hans sted blev Søren Rosenlund udpeget af Hovedbestyrelsen. Den 3. april 2020 konstituerede bestyrelsen sig på ny. Bestyrelsen består pr. 3. april 2020 af følgende medlemmer:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af Hovedbestyrelsen indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Per Skrivergaard	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
1. Suppleant	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020
2. Suppleant	Ulla Hermind	Valgt af repræsentantskabet indtil 2020

Udskydelse af repræsentantskabsmøde

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen besluttet at udskyde repræsentantskabsmødet, som skulle have været afholdt her i foråret.

Mødet vil blive afholdt på et senere tidspunkt, når forbuddet mod større forsamlinger er ophævet. Medlemmer af organisationsbestyrelsen, som er på valg, fortsætter deres hverv, indtil der igen holdes repræsentantskabsmøde.

Jeannette tilføjede, at man i øjeblikket afventer udmelding fra regeringen mht. hævelse af grænsen for forsamlingsforbuddet. Forventningen er, at det fra 8. juni 2020 hæves fra det nuværende maks. 10 personer til maks. 30. I givet fald bliver det sandsynligvis muligt at afholde repræsentantskabsmøde under iagttagelse af gældende regler om antal, afstand etc.

Det indstilles, at bestyrelsen tager redegørelsen til efterretning.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

1.2. Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab

Lejerbo Lyngby har ret til at udpege 2 medlemmer til landsrepræsentantskabet i administrationsorganisationen Lejerbo. På det konstituerende organisationsbestyrelsesmøde den 28. maj 2019 udpegedes Erik Carter og Per Skrivergaard som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab. Som suppleant blev Bo Krøyer udpeget.

Landsrepræsentantskabsmødet, som skulle have været afholdt i maj 2020, er udskudt indtil 13. - 14. november 2020 og afholdes sammen med bestyrelsesseminaret.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger 2 medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen udpegede i første omgang Per Skrivergaard som det ene medlem. Udpegelse af andet medlem samt af suppleant blev udskudt til efter førstkommande repræsentantskabsmøde.

1.3. Meddelelser fra formanden

Formand Erik Carter afgav mundtlig beretning under følgende overskrifter:

Corona-tiden har sammen med sygdom blandt ejendomsfunktionærerne kunnet mærkes på ejendomskontoret. Der har været møde med administrationen herom.

Vi skal have en drøftelse af retningslinjer for økonomisk tilskud fra organisationen senere på mødet i dag.

Vi har talt om muligheden for helhedsplaner for organisationens afdelinger, særligt i lyset af, at projekter i Landsbyggefonden er blevet fremrykket med den seneste boligafale. Det vil være interessant at kigge på for alle Lyngbys afdelinger, hvilke muligheder der er for helhedsplaner. Relevante emner kunne bl.a. være faldstammer, badeværelser, udeområder, opgangsarealer.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse

Medlem af Hovedbestyrelsen, Søren Rosenlund, berettede fra seneste møde i Hovedbestyrelsen:

Også i landsformandsskabet har aktiviteten været lav pga. corona. Man åbner så småt op igen, og der har været afholdt et enkelt fysisk organisationsbestyrelsesmøde i Lejerbo Hvidovre. Det kræver plads, afstand, håndsprit etc. Møderne savnes, og Søren glæder sig til at mødes fysisk og se hinanden, ikke mindst i Lejerbo Lyngby.

Administrationen har arbejdet efter sundhedsmyndighedernes anbefalinger og arbejdet delvist hjemme. I administrationen og de fleste afdelinger er man nu tilbage 100%.

Møder har været aflyst eller er afholdt på skype eller telefon.

Landsbyggefonden er åbnet op – det er vores egne penge – og Lejerbo har 26 helhedsplaner til behandling i kommunerne.

Lejerbo Holbæk og Lejerbo Lyngby er udvalgt som piloter til tilfredshedsmålinger. Tidsplanen herfor er rykket lidt pga. corona og de første undersøgelser forventes gennemført i første kvartal 2021.

Opgradering af it i driften er også i gang, og et nyt redskab til budgetopfølgning er på vej. Dog lidt forsinket pga. corona.

Der har været en fejl i huslejeopkrævningen i maj 2020, som er ved at blive rettet. De berørte lejere er informeret direkte.

Lejerbos årsmagasin skulle have været udsendt digitalt sammen med indkaldelsen til landsrepræsentantskabsmødet. Men eftersom dette er rykket til efteråret, er årsmagasinet nu i stedet trykt og sendt ud til alle landsrepræsentantskabsmedlemmer.

Der har været en sag med det tidligere Lejerbo København, som gik ud af Lejerbo. Bo-Vita rettede et modkrav mod Lejerbo ifm. byggesager. Man har været gennem flere instanser og har foreslået mediation, hvilket Bo-Vita i første omgang ikke ville. Men nu er der indgået et forlig, som Hovedbestyrelsen vurderer som acceptabelt, når risikoen ved en retssag og udgifter til advokatregninger tages med i regnestykket.

Kapitalforvaltningen er dykket under coronatiden, men er nu ved at rette sig. Det ser ud til, at man kommer ud af året med skindet på næsen.

Almen Indkøb begynder at balancere godt med sig selv. Der er et rimeligt forbrug på det, og det er af den grund interessant at fortsætte med.

Efter nye regler skal der foretages granskning af vedligeholdelsesplaner inden udgangen af 2021. En ekstern byggesagkyndig skal lave vurderingerne. Det anbefales, at vi gør det, der er absolut nødvendigt. Granskningerne skal foretages hvert 5. år. Lejerbo overvejer at indgå aftale med ekstern rådgiver.

Der er stiftet et nyt selskab, Lejerbo Esbjerg, for at give mulighed for at bygge nyt i Esbjerg-området.

Erik spurgte ind til granskningen af vedligeholdelsesplanerne. Det er lovbestemt, at den skal gennemføres. Der var positiv stemning i bestyrelsen for tiltaget, både den grundigere gennemgang samt at det er en ekstern, der med mellemrum skal kigge på vores bygninger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.5. Orientering om tilfredshedsundersøgelsen

Lejerbo Lyngby er sammen med Lejerbo Holbæk blevet inviteret til at deltage i et pilotprojekt med måling af beboerdemokratiets tilfredshed med møder. Pilotprojektet udspringer af, at Hovedbestyrelsen har formuleret en ambitiøs målsætning om, at *"80 procent af mødedeltagerne ved møder på alle niveauer i beboerdemokratiet skal angive tilfredshed med mødet ultimo 2020. Hovedbestyrelsen skal, sammen med administrationen, udarbejde en evalueringsform."*

Formanden har deltaget i et indledende møde i arbejdsgruppen, som faciliteres af kursusleder Susanne Frelsvig. Susanne forventer at have et udkast til undersøgelsen på plads før sommerferien, så der kan udføres målinger i efteråret, hvor Holbæk har budgetmøderne.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Erik bekræftede, at han har talt med Susanne, men også at han kan konstatere, at den undersøgelse, hun er i gang med at udfærdige, ikke er den, man er interesseret i, i Lejerbo Lyngby. Det man ønsker, og som blev vedtaget på et organisationsbestyrelsesmøde sidste år, er en undersøgelse af beboernes oplevelse af at bo i afdelingerne. Denne undersøgelse kommer også, men man har altså valgt at begynde med den anden, som handler om måling af tilfredshed med møderne i beboerdemokratiet.

Søren tilføjede, at baggrunden for, at man i Hovedbestyrelsen har besluttet at begynde med denne undersøgelse er, at mange er trætte af surveys, og at det derfor formodentlig sjældent er de tilfredse, der gider at svare på en undersøgelse, men i stedet nogle få utilfredse. Derfor valgte man at begynde med dem, som kender til baggrunden til, hvad et alment boligselskab er, i forventning om, at man her får de mest brugbare svar.

Bestyrelsen drøftede, hvordan man sikrer beboernes anonymitet samt validiteten af en undersøgelse.

Bestyrelsen besluttede, at Anna og Jeannette undersøger med Susanne, hvor langt man er med den brede beboerundersøgelse, og hvad den kommer til at omhandle. Derudover ønskede bestyrelsen en oversigt til referatet over, hvad der er blevet besluttet i bestyrelsen mht. beboerundersøgelsen.

Note til referatet:

Bestyrelsen drøftede på sit møde den 28. marts 2019 mulighederne for en tilfredshedsundersøgelse med fokus på boligen og service. I forlængelse heraf blev det på

regnskabsmødet den 28. maj 2019 besluttet, at Esben og Erik skulle udarbejde tilfredshedsundersøgelse, evt. med udgangspunkt i KAB's værktøj naboskabet.dk. Undersøgelsen skulle gennemføres i september / oktober 2019, og organisationen skulle herefter mødes i november 2019 om resultatet og evt. videre handling. Udkast til undersøgelsen blev herefter udarbejdet over sommeren 2019 i samarbejde mellem Erik og administrationen, men udførelsen af den blev udsat, da det stod klart, at man som led i udmøntningen af Lejerbos visioner også skulle gennemføre en beboerundersøgelse.

Imidlertid ligger den brede beboerundersøgelse i juni 2020 endnu et stykke ude i fremtiden, og der er på nuværende tidspunkt ikke ressourcer i kursusafdelingen til at gennemføre en undersøgelse for Lyngby. Derfor anbefaler Susanne, at bestyrelsen indhenter tilbud fra et eksternt firma, der har erfaring med gennemførelse af beboerundersøgelser i almene boligselskaber.

1.6. Orientering om servicecenter

Der har igennem det seneste halvandet år været arbejdet med etablering af et servicecenter for organisationerne i forvaltning Storkøbenhavn. Desværre har tilslutningen vist sig at være meget begrænset, og der arbejdes nu på en mindre løsning til gavn for særligt de mindre organisationer. Administrationen kigger på at gentænke konceptet således, at det tilpasses mindre organisationer.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Jeannette uddybede, at det kræver et vist antal lejermål, før økonomien hænger sammen. Meningen med servicecenteret er bl.a., at det skal holde omkostninger nede for afdelingerne, og samtidig skal det administrative og servicen blive bedre og mere stabilt. Derfor forsøger administrationen nu at gentænke konceptet i mindre skala.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.7. Orientering om styringsdialog 2019

Der blev den 20. november 2019 afholdt styringsdialog med Lyngby Taarbæk Kommune. Fra organisationen deltog daværende formand Bjarne S. Hansen og fra administrationen forretningsfører Jeannette M. Larsen.

De enkelte afdelinger samt organisationen blev som helhed gennemgået på mødet, og der var ikke fra kommunen, organisationen eller administrationen særlige kritiske punkter på dagsordenen. Driften af organisationen har forløbet tilfredsstillende, dog er der via effektivitetsdagsorden fokus på de enkelte afdelingers effektivitetstal.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Jeannette berettede, at effektiviseringsdagsorden er kommet for at blive: huslejen skal holdes nede og i ro. Derfor er Gentofte og Lyngby gået sammen i driftsfællesskab.

Formanden inviteres, når vi modtager indkaldelsen til næste styringsdialogmøde.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.8. Orientering om afdelingsbestyrelsen dag

Vi afholdte den 3. oktober 2019 for første gang afdelingsbestyrelsens dag. Det var en god dag med mange af vores beboerdemokrater, herunder også en del fra Lejerbo Lyngby. Det var så stor en succes, at det bliver gentaget i 2022.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.9. Orientering om "Vores bidrag til FN's Verdensmål"

Administrationen har på organisationens vegne har besvaret BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, som følger udviklingen i de almene boligers bidrag til FN's verdensmål som samlet branche og som enkeltorganisation. Hvert forår bliver boligorganisationerne bedt om at bidrage med information om deres aktiviteter indenfor administration, drift, byggeri og socialt arbejde. Det er første gang, Lejerbo deltager i undersøgelsen.

De boligorganisationer, som deltager i undersøgelsen, kan til efteråret hente deres egen rapport. Her kan organisationen få et samlet overblik over, hvordan I bidrager til FN's verdensmål, og I kan sammenligne jer med resten af branchen. Organisationen vil blive orienteret, når rapporterne foreligger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Jeannette tilføjede, at der arbejdes aktivt med verdensmålene i flere kommuner, og at undersøgelsen om "vores bidrag" bliver en tilbagevendende begivenhed.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.10. Orientering om feriepengeforpligtigelser

Siden konverteringen i april 2013, har der desværre været en fejl i beregningen af hensættelser vedr. feriepengeforpligtelser.

Fejlen består i at mange af de tillæg som medarbejderne får, er feriepengeberettiget. Disse tillæg har ikke været med i beregningen, og derfor er der blevet hensat for lidt.

Revisionen har beskrevet det i deres revisionsprotokollat, dog som en uvæsentlig fejl grundet beløbets størrelse.

Vi har sammen med revisionen nu fået identificeret hvilke tillæg det drejer sig om, og en tilretning af hensættelserne er nu gået i gang. Der vil blive foretaget en regulering i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskaberne.

Der er lavet til tilretning i lønsystemet, således der fremover vil blive beregnet korrekt på alle tillæg.

Reguleringerne kommer til at finde sted i resten af 2020, og derefter vil hensættelserne være korrekte.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Vi modtager inden årets udgang beløbene pr. afdeling, så Anna kan have dem med til næste års budgetmøder.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.11. Orientering om ændring i normalvedtægter

Der er den 1. oktober 2019 sket ændringer i normalvedtægterne for almene boligorganisationer. Der er tale om mindre ændringer, som har til formål at fremme den digitale kommunikation.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil Lejerbo fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder og afdelingsmøder, uden at der forud herfor skal være indgået en særskilt aftale med lejer herom.

Tanken bag ændringerne er således, at normalvedtægterne skal afspejle lov om leje af almene boliger, hvor udgangspunktet er digital kommunikation. Ændringerne har endvidere til formål at klargøre den almene boligsektor til at kunne blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021.

Der er sket følgende ændringer af normalvedtægterne:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Det betyder, at digitale dokumenter (fx e-mail) vil opfylde kravet om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom.
- Lejere, der er fritaget for Digital Post (e-boks), fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne.
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med Lejerbo.

For at Lejerbo kan blive klar til fremtidens digitale kommunikation, kræver det, at vi ændrer vores vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter. Først når dette er sket, kan vi overgå til digital kommunikation.

Nedenfor ses en oversigt over ændringerne i normalvedtægterne:

Nuværende formulering af vedtægter	Ændres til...
<p>§ 7. Det ordinære repræsentantskabsmøde indkaldes af formanden med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige repræsentantskabsmedlemmer. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan indkaldelsen af dette medlem ske elektronisk.</p>	<p>§ 4 a. Har en lejer over for boligorganisationen dokumenteret fritagelse for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, kan meddelelser efter denne bekendtgørelse ikke sendes som digitale dokumenter.</p> <p>Stk. 2. Boligorganisationen oplyser ved et fysisk brev lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen.</p> <p>§ 7. Formanden indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel alle repræsentantskabsmedlemmer til det ordinære repræsentantskabsmøde. Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.</p>

Indkaldelsen skal angive tid og sted for repræsentantskabsmødet samt dagsorden.

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1. Efter aftale med et repræsentantskabsmedlem kan forslag udsendes til dette medlem elektronisk.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige husstande i afdelingen. Efter aftale med en lejer kan indkaldelse af denne ske elektronisk. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige

§ 8. Ethvert repræsentantskabsmedlem har ret til at få et angivet emne behandlet på repræsentantskabsmødet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen for det ordinære repræsentantskabsmøde, skal være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før mødet. Indsendte forslag skal udsendes til repræsentantskabsmedlemmerne senest 1 uge før mødet, jf. § 7, stk. 1.

§ 14. Hvert år afholdes inden 3 måneder før næste års regnskabsårs begyndelse ordinært, obligatorisk afdelingsmøde i hver afdeling. I en ny afdeling afholdes afdelingsmøde første gang inden 6 måneder, efter indflytning har fundet sted. Det påhviler boligorganisationens bestyrelse at indkalde til det første afdelingsmøde. De følgende afdelingsmøder indkaldes af afdelingens bestyrelse. Indkaldelse skal ske skriftligt med mindst 4 ugers varsel til alle husstande i afdelingen. Indkaldelsen skal angive tid og sted for afdelingsmødet samt dagsorden.

§ 16. Budget for det kommende år for vedkommende afdeling udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære, obligatoriske afdelingsmøde. Afholdes der ikke regnskabsmøde, jf. § 14, stk. 4, udsendes endvidere det sidst godkendte årsregnskab.

Stk. 2. Har afdelingsmødet besluttet, jf. § 14, stk. 4, at afdelingens regnskab skal forelægges afdelingsmødet til godkendelse, udsendes regnskabet for vedkommende afdeling til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for det ordinære afdelingsmøde, hvor regnskabet skal godkendes.

Stk. 3. Er der udarbejdet skriftlig årsberetning, skal denne ligeledes udsendes til samtlige husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

husstande i afdelingen senest 1 uge forud for afdelingsmødet.

Stk. 4. Efter aftale med en lejer kan materiale nævnt i Stk. 1-3 og forslag jf. § 17, stk. 3, 4. pkt., udsendes til denne lejer elektronisk.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning og bemærke, at punktet skal godkendes på førstkommande repræsentantskabsmøde.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.12. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der sendes ca. 28 boligtilbud til ansøgere for at opnå genudlejning. Fraflytterne betaler generelt ikke husleje i hele opsigelsesperioden.

Der her ikke været boliger på tomgang som følge af udlejningsvanskeligheder i perioden 01.04.2019 – 31.03.2020.

Ventelisten i organisationens familieboliger pr. 27.04.2020 har i alt 1.692 ansøgere der fordeler sig således:

Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
Ekstern		712	2.008	2.174	1.808	6.702	1.195
Ekstern	X	206	691	849	644	2.390	465
Intern		7	34	39	36	116	29
Intern	X	4	8	3	3	18	3
		929	2.741	3.065	2.491	9.226	1.692

Fordelingen af ansøgere på ventelisten til familiebolig pr. afdeling fremgår nedenfor:

Afd.	Venteliste	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
10	Ekstern		354	731	819	674	2.578	1.009
10	Ekstern	X	99	238	288	223	848	375
10	Intern		4	12	12	11	39	18
10	Intern	X	2	3	1	1	7	3

380	Ekstern		0	574	640	551	1.765	814
380	Ekstern	X	0	212	270	203	685	340
380	Intern		0	13	17	15	45	20
380	Intern	X	0	2	1	1	4	2
1370	Ekstern		358	703	713	583	2.357	981
1370	Ekstern	X	107	241	291	218	857	383
1370	Intern		3	9	10	10	32	14
1370	Intern	X	2	3	1	1	7	3
			929	2.741	3.063	2.491	9.224	

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 01.04.2019 – 31.03.2020:

Periode: 01.04.2019 - 31.03.2020 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	162	9	5,56
Total	162	9	5,56

Periode: 01.04.2018 - 31.03.2019 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	162	26	16,05
Total	162	26	16,05

Periode: 01.04.2017 - 31.03.2018 (Fraflytningsdato - Sum)			
Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	162	10	6,17
Total	162	10	6,17

Fraflytningsprocenten pr. afdeling ser således ud for perioden 01.04.2019 – 31.03.2020:

Periode: 01.04.2019 - 31.03.2020 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	72	0	3	0	0	0	0	0	3	3	4,17	
		10		72								3			
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	4	0	0	0	0	0	4	4	9,52	
		1370		42								4			
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	1	0	0	0	0	2	2	4,17	
		380		48								2			
				162								9			

Periode: 01.04.2018 - 31.03.2019 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	72	2	4	7	4	0	0	0	17	17	23,61	
		10		72								17			
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	4	2	0	0	0	0	6	6	14,29	
		1370		42								6			
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	0	2	1	0	0	0	3	3	6,25	
		380		48								3			
				162								26			

Periode: 01.04.2017 - 31.03.2018 (Fraflytningsdato)															
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Σ Antal lejermål	1	2	3	4	5	6	7	Σ	Ialt	Procent	Σ
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	72	0	2	0	1	0	0	0	3	3	4,17	
		10		72								3			
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	1	2	2	0	0	0	0	5	5	11,90	
		1370		42								5			
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	0	1	0	0	0	2	2	4,17	
		380		48								2			
				162								10			

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2017 er 10,61 og i 2018 på 11,1 og i 2019 på 10,7.

Den gennemsnitlige boperiode er 12 år i organisationens afdelinger.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.13. Orientering om "sager" i organisationen

Vi ser ikke de store komplekse husordenssager og der er generelt meget få sager i organisationens afdelinger. Der har for perioden været mindre 4 husordenssager, hvoraf de tre var i afd. 137-0. Forvaltningen oplever dog at modtage flere mundtlige henvendelser end skriftlige, hvilket kan være et udtryk for at sagerne løses lokalt.

Antallet er fraflytningsklager et meget lavt og standarden af synsforretning er høj i hele organisationen. Der har for perioden været én fraflytningsklage, som blev afsluttet efter en forklaring af gældende lovgivning.

Vi har ikke modtaget nogle drifts- eller indflytningsklager i perioden. De henvendelser der kommer, er pr. tlf. og mindre sager som primært er et udtryk for utålmodighed over processen, men beboerne henvender sig til forvaltningen i et forsøg på at skynde processen op.

Der har været en større skimmelsag, som vores advokat har været behjælpelig med. Sagen er afsluttet og vundet.

Der har ikke været nogle beboerklagenævnsager eller tilsynssager.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

1.14. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 2,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,5 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på tkr. 637.

Årets resultat er et overskud på tkr. 17, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr. 680.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,4 mio. kr. og der er disponeret tkr. 24 som ydelsesstøtte til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør tkr. 221.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskabet for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.

Regnskabet for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019 blev godkendt.

1.15. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender revisors indførelse i protokollen for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019.

Revisors indførelse i protokollen for perioden 1/1 2019 til 31/12 2019 blev godkendt. Erik spurgte til bogføring af tillægsydelse, hvorfor der er en bemærkning. Anna forklarede bemærkningen og hvorfor den fremkommer.

1.16. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021

Organisationens budget for 2021 balancerer med indtægter og udgifter på 2,9 mio. kr.

Der er afsat tkr. 12 til bestyrelsesvederlag, tkr. 660 til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Det blev bemærket, at ved en fejl fremgik af dagsorden, at bestyrelsen skulle godkende budgettet for perioden 1/1 2021 til 31/12 2022. Den korrekte periode er 1/1 2021 til 31/12 2021. Desuden var der fejl i sammenligningstallet fra budget 2020 for bestyrelsesvederlag på konto 501. 2021-tallet var korrekt.

Per spurgte til tilskud givet fra dispositionsfonden, og om disse beslutninger kan omgøres. Jeannette informerede om, at tilskuddene til enhver tid kan trækkes tilbage, hvis bestyrelsen træffer beslutning herom, Dette bør dog gøres lempeligt, så man ikke trækker tæppet væk under en afdeling.

Erik spurgte til tilskuddet i 2021 på tkr. 100 til fremtidssikringsundersøgelse for afd. 137-0. Dette er vedtaget den 18.06.2015.

På konto 502 er der i 2021 sat penge af til kurser for nye bestyrelsesmedlemmer.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.

1.17. Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste

I henhold til reglerne i driftsbekendtgørelsen om udbetaling af vederlag til bestyrelsesmedlemmer er der i budgettet for indeværende år afsat tkr. 12 til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at vederlaget udbetales således, at formanden får hele beløbet, og at der ikke udbetales kompensation for tabt arbejdsfortjeneste, eftersom møder i organisationen afholdes efter normal arbejdstid.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om fordeling og udbetaling af vederlag til bestyrelsens medlemmer.

Bestyrelsen besluttede, at beslutningen udskydes, til der har været afholdt valg til organisationsbestyrelsen på næste repræsentantskabsmøde.

1.18. Godkendelse af forslag om retningslinjer for tildeling af tilskud fra organisationen

Bestyrelsen har bedt administrationen formulere et udkast til retningslinjer for tildeling af tilskud fra organisationen. *Udkastet fremgår af bilag til punktet.*

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til tilretning og vedtagelse af retningslinjerne.

Anna gennemgik kort retningslinjerne i udkastet, som skulle diskuteres i organisationen. Monica bemærkede, at hun vil gerne vente med den egentlige drøftelse, til vi kan mødes.

Per har sat to forslag frem, da der stod budget for 2021 og 2022 i dagsorden. Men eftersom budgettet kun er for 2021, kan forslagene afvente en god diskussion af retningslinjerne. Per har været på nettet og ladet sig inspirere af andre boligorganisationer, som har taget det op. Der er to fra Mølleåparkens bestyrelse, som gerne vil deltage i arbejdet med retningslinjerne. Hvornår skal retningslinjerne gælde fra?

Søren: Der bør udarbejdes regler for hvordan man nedbringer støtten, således at man tager hensyn til huslejeniveau, vedligeholdelsestilstand og udlejningsvanskeligheder mm.

Per: Alle afdelinger skal tilgodeses, ikke kun én afdeling.

Søren synes det er ærgerligt, hvis bestyrelsen ikke vil arbejde fremad med retningslinjerne og Lyngbys værdier. Der skal udarbejdes et regelsæt for fremtidige beslutninger, og evt. vurdering af tidligere tilsagn.

Erik ønsker at udvikle afdelingerne i Lyngby, og der skal ikke bruges tid på at kigge bagud.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at der skal arbejdes videre med retningslinjerne for tildeling af tilskud fra organisationen. Der skal arrangeres et fyraftensmøde med Susanne omkring værdier, som kan indarbejdes i retningslinjerne. Søren vil gerne deltage som moderator sammen med Susanne. Bestyrelsen bevilgede tkr. 10 fra arbejdskapitalen til opgaven.

1.19. Godkendelse af tilskud til afdeling 38-0 til huslejenedsættelse

Formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 38-0, Mølleåparken, Per Skrivergaard, har fremsendt følgende forslag:

FORSLAG 1

Som bekendt har Mølleåparken fået bevilget 2 gange 100.000 kroner i år 2020 og 2021 i forbindelse med gennemførelsen af projekt Nye Køkkener.

Vi vil gerne anmode om en forlængelse af tilskuddet, dog med et mindre årligt beløb. Da der vil være tale om en kortere årrække, vil et fast årligt beløb på 50.000 kroner være OK.

Maksimum for anmodningen vil være en forlængelse på 8 år til i alt 10 år, der svarer til de år, som afdragene på køkkenprojektet strækker sig over.

Baggrunden for tilskuddet ligger i følgende forløb:

Mølleåparken fik renoveret betonskader i 2012, der betød betydelige huslejestigninger, alene i 2013 og 2014 på over 20%. Denne stigning skulle lige bundfælde sig, men uanset det stod blandt andet ejendommens køkkener beskrevet i tilstandsrapporten som i dårlig stand. Der blev i de næste år vedtaget mindre årlige huslejestigninger for at spare op til, at alle køkkener kunne skiftes, forventeligt i 2019. Der blev tænkt på et standardkøkken til alle i prisniveau 100.000 kr pr lejlighed, dvs. ca. 5 mio kroner ialt.

Ved aflæggelsen af regnskabet 2017 blev der korrekt udvisende givet en revisionsbemærkning om, at der ikke var opsparet midler nok til de påtænkte aktiviteter i 2019. Hvis alle skulle have nye køkkener manglede der i størrelsesordenen 3-4 mio kroner.

På årsmødet 24. maj 2018 blev der fremlagt forslag om at køkkenerne blev udskiftet efter reglerne om kollektiv råderet. Driftschef Michael Glenvad og formand for organisationsbestyrelsen Bjarne Hansen, bifaldt beslutningen og der blev givet tilsagn om tilskud til at holde huslejen i ro, så beboerne indirekte fik et tilskud til at købe nye køkkener for. Bjarne Hansen oplyste, at tilskuddet var relevant i ti år, men i første omgang ville gælde for to år og nævnte muligheden for fuld tilbageførsel af afdelingens indbetaling til dispositionsfonden. Driftschefen anerkendte, at revisionsbemærkningen ville blive elimineret på denne måde. Der var spørgsmål fra salen der gik på, hvor vores opsparing til nye køkkener blev af? Det var svært at forstå, at de forventede køkkener til alle udeblev.

Men forslaget blev vedtaget til gennemførelse med frivillighed, plads til individuelle løsninger og med tilskud i 2019 og 2020.

Det er uklart, om udskydelsen af tilskuddet til 2020 og 2021 skyldes mangel på likviditet eller forsinket vedtagelse i organisationsbestyrelsen, men i praksis var det ikke noget problem med udskydelsen, da beboerne først begynder at betale afdrag i 2020.

Det bemærkes, at kommunen har givet accept af køkkenprojektet foreløbigt i en periode på 4 år. Lejerbo har oplyst, at det er betydelig lettere at få en forlængelse end en ny tilladelse igennem i kommunen, ja måske kun en formsag.

Det vil være i alles interesse, at få så mange nye køkkener sat op som muligt i perioden, hvor tilladelsen gælder, også i forlængelsen hvor der gives gode rabatter på køkkenelementer og hvor renten er historisk lav.

Derfor vil afdelingsbestyrelsen aktivt og begrundet opfordre til, at så mange som muligt køber nyt køkken under denne ordning. Projektet lægger i øvrigt op til, at der sættes nyt køkken op i tilfælde af fraflytning og bytning af lejligheder. Den nye lejer betaler over 10 år.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til evt. vedtagelse heraf.

Bestyrelsen besluttede, at forslaget blev udskudt til når værdisæt og regelsæt er på plads.

1.20. Godkendelse af tilskud til afdeling 038-0 til automatiske dørpumper

Formand for afdelingsbestyrelsen i afdeling 038-0, Mølleåparken, Per Skrivergaard, har fremsendt følgende forslag:

FORSLAG 2

Mølleåparken har en særlig udfordring, idet at der er en betydelig andel ældre beboere, der midlertidigt eller permanent kan have brug for hjælpemidler som gelændere, ramper, fjernelse af dørtrin m.m.

Det er muligt for den enkelte beboer at søge kommunen om penge til sådanne hjælpemidler, og det er for eksempel også lykkedes for en nu afdød beboer at få opsat en automatisk døråbner med tryknap i en af opgangene.

I denne anledning anmoder Mølleåparken om tilskud på i alt 50.000 kroner til montering af automatiske døråbnere i de sidste tre opgange.

Det bemærkes, at der ikke er indhentet priser på disse døråbnere.

Baggrunden for anmodningen er:

Konkret har to beboere, boende i to forskellige opgange, ansøgt kommunen om opsætning af automatiske døråbnere, men har fået afslag. Den ene endda efter at have påklaget afslaget. De to beboere er væsentligt gangbesværede efter vores almindelige opfattelse, men kommunen har altså mere eller mindre lukket for denne kasse.

Mølleåparken er ikke nogen handicapvenlig ejendom og bliver det nok ikke. Der er for eksempel ikke elevator i ejendommen og der er i alle lejligheder en uhensigtsmæssig adgang til toiletet for en handicappet.

Afdelingsbestyrelsen har drøftet problemstillingen, og har indtil videre ikke vedtaget at opsætte automatiske døråbnere eller trappeelevatore eller andre hjælpemidler. Opfattelsen er blandt andet at der er opstået et nyt behov idet kommunen har ændret politik på området.

Det bemærkes, at denne udfordring er ved seneste budgetmøde blevet anført i oplysningsskemaet fra vores administration, som kommunen har adgang til og burde læse og forholde sig til.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til evt. vedtagelse heraf.

Bestyrelsen besluttede, at forslaget blev udskudt til når værdisæt og regelsæt er på plads.

1.21. Drøftelse om udarbejdelse af udvidede tilstandsvurderinger for afdelingerne

Der er trådt nye regler i kraft om, at almene boligafdelingers vedligeholdelsesplaner skal undergå ekstern granskning hvert 5. år. I Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 64 står der således, at afdelingens "vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der er nævnt i § 63, stk. 3, skal hvert 5. år granskes af en ekstern uvildig byggesagkyndig med henblik på at vurdere, om rapport og plan er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter." Det skal ske første gang inden 1. januar 2022.

Hovedbestyrelsen beslutter på sit møde i maj 2020 en model herfor for Lejerbo. Ud fra de retningslinjer, Lejerbos hovedbestyrelse herefter udstikker, kan organisationsbestyrelsen overveje, om det vil være hensigtsmæssigt i tillæg til den eksterne granskning også at få udarbejdet udvidede tilstandsvurderinger af organisationens ejendomme. Herunder kan også

vurderes behovet for større eller mindre renoverings- og/eller forbedringsprojekter i afdelingerne, dette evt. som forarbejde til udarbejdelse af ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til helhedsplan.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte forslaget og tage stilling til eventuel videre proces.

Jeannette bemærkede, at granskningen kan bruges som løftestang til at finde ud af, om en afdeling skal have en helhedsplan. Det er ressourcekrævende at ansøge Landsbyggefonden om helhedsplan, så der skal være noget at komme efter. Dette kan en ekstern rådgiver belyse.

Søren: Kvalitetsmæssigt kan det løftes ved at bruge en ekstern. Evt. kan der veksles mellem forskellige fagkompetencer med jævne mellemrum.

Erik bifalder tiltaget og pointerer, at alle tre afdelinger skal have mulighed for at blive gennemgået.

Per: Vi har fået en helhedsplan i 2012-13 i forbindelse med betonrenovering. Faldstammer og stigstrengene kom med på Pers opfordring.

Bestyrelsen drøftede forslaget og besluttede, at dispositionsfonden/arbejdskapital betaler for den eksterne granskning.

2) Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173

2.1. Orientering om aflysning hhv. udsættelse af afdelingsmøder

På grund af situationen med coronavirus har organisationsbestyrelsen besluttet af aflyse årets afdelingsmøder i afdeling 001-0 og 038-0 samt udsætte afdelingsmødet i afd. 137-0 til ultimo august eller primo september 2020 under henvisning til bekendtgørelse nr. 361 af 4. april 2020 om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom (COVID-19). Tillader situationen efter sommerferien 2020 fortsat ikke, at der afholdes afdelingsmøde i afd. 137-0, aflyses dette til den tid.

Godkendelse af afdelingernes driftsregnskab for 1/1 2019 til 31/12 2019 samt driftsbudget for 1/1 2021 til 31/12 2021 foretages i afd. 001-0 og 038-0 i stedet af organisationsbestyrelsen, idet driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. I afd. 137-0 godkendes driftsbudgettet for perioden af organisationsbestyrelsen under forudsætning af et eventuelt afdelingsmødes senere godkendelse.

Medlemmer af afdelingsbestyrelsen, som er på valg, fortsætter deres hverv, indtil der igen holdes afdelingsmøde.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.2. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2019 til 31/12 2019

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af regnskab fra afdelingsbestyrelserne.

Under normale omstændigheder godkendes driftsregnskabet i afd. 38-0 af afdelingsmødet inden fremsendelse til organisationsbestyrelsen, men denne praksis fraviges i år jf. pkt. 2.1.

Medmindre andet er anført, er underskud/overskud overført til konto 407

Afdeling	Resultat	Saldo 407	Henlæggelser	Revisionsbemærkninger
001-0 Vintappervænget	385.858	482.950	3.823.974	Ingen
038-0 Mølleåparken	213.613	973.892	3.814.620	Ingen
137-0 Hollandshuset	73.159	81.193	2.360.081	Ingen

Vedr. afd. 1-0: Det markante overskud skyldes forbrug under budget på flere konti, men primært på kto. 115 samt en korrektion fra tidligere år for el på fællesarealer.

Vedr. afd. 38-0: Særligt forbrug under budget på kto. 115 har bidraget til overskuddet. Det bemærkes, at afdelingen har et forholdsvis stort akkumuleret overskud, hvilket der bør tages højde for ved fremtidig budgetlægning.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/1 2019 til 31/12 2019.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 01/1 2019 til 31/12 2019.

2.3. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2021 til 31/12 2021

Administrationen har forud for mødet forhandlet afdelingernes forhold, herunder de økonomiske, og der foreligger godkendelse af budgetforslag fra alle afdelingsbestyrelser.

Jf. pkt. 2.1 indstilles afdelingernes driftsbudget til organisationsbestyrelsens godkendelse, i afd. 137-0 under forudsætning af et eventuelt afdelingsmødes senere godkendelse.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
001-0 Vintappervænget	1,93 %	Aflyst pga. corona
038-0 Mølleåparken	0,0 %	Aflyst pga. corona
137-0 Hollandshuset	0,68 %	Udsat til ult. august / primo sept. 2020 pga. corona

For **afdeling 1-0** bemærkes det, at huslejestigningen primært skyldes ekstra henlæggelser på kto. 120 til udskiftning af faldstammer og stigstrengene i 2022.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2021 til 30/9 2021.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021, for afd. 137-0 dog under forudsætning af, at afdelingsmødet også godkender budgettet, såfremt det er muligt at afholde afdelingsmøde inden fristen for varsling af huslejestigning 30/9 2020. Hvis der ikke kan afholdes afdelingsmøde i afdeling 137-0, har organisationen godkendt på afdelingens vegne.

2.4. Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget

Ekspansionsbeholder bliver udskiftes i løbet af sensommeren.

Haveprojektet vil blive realiseret i løbet af de næste kommende 5-6 måneder, idet der er flere steps, som skal udføres på bestemte tider på året, for at sikre det bedste resultat.

Sagen med bunkeren, hvor naboen vil lave parkeringspladser under dæk og afdelingen får haveanlæg over dæk, er givet videre til Lejerbos jurist i byggeafdelingen, som er i færd med den videre dialog med naboen om projektet.

Derudover løbende vedligeholdelsesopgaver jf. konto 116 for planlagt vedligeholdelse.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken

Renovering(maling) af opgange vil påbegynde primo september. Det blev Kenneth Worm, som vandt opgaven.

Fornyelse af bede langs med bagside og ud mod centeret er færdiggjort.

Derudover løbende vedligeholdelsesopgaver jf. konto 116 for planlagt vedligeholdelse.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset

Vinduesprojektet er så småt ved at blive rundet af. Afhjælpning af de sidste maler reparation vil blive udført i perioden 26/5 til 9/6. Adgangskontrol vil blive færdig etableret i løbet af uge 21. Der er fortsat hængepartier mht. træk fra vinduerne i lejemålene samt råd i enkelte plader. Der arbejdes på at lokalisere årsagen, dette er dog desværre blevet lidt af en udfordring, fordi entreprenør endnu ikke har fremsendt KS materiale. Entreprenør er blevet rykket herfor. Mht. renovering af legepladsen, den endelige plan for denne er fastlagt. Arbejdet vil blive igangsat snarest muligt.

Trin til hoveddøre og påføring af Steni plader på baldakiner forventes påbegyndt medio juni. Der bestilles i samme omgang Steni plader til indvendig side af altanerne på Lyngbyhovedgade siden.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Erik tilføjede, at man glæder sig til renoveringsprojektet omkring vinduesudskiftninger snart er overstået. Der har været problemer med rådgiver og entreprenør. Legepladsen skal istandsættes i løbet af sommeren. Kollektiv råderet for køkkener er i gang.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Per spurgte til mail 6.4.2020 fra referatet fra sidste møde med to forslag og et spørgsmål fra en beboer. Per spurgte, om der kan nedbringes enkeltvis på de kollektive køkkener, hvortil Jeannette svarede nej. Der er optaget lån bagved, og det er for dyrt at indfri successivt.

Søren foreslog, at bestyrelsen arrangerer en uformel rundvisning i afdelingerne i Lyngby. Jeannette deltager også gerne. Skal være i juni/juli måned. Søren sender datoforslag til Jeannette, som sender videre til bestyrelsen.

Erik spurgte til etablering af ejendomskontoret. Der er søgt en byggetilladelse, men vi er gået lidt i gang. Der er lagt gulv, men afventer nu byggetilladelsen. Bestyrelsen vil gerne se ejendomskontoret ved rundvisningen.

Jeannette takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: 01 / 07 2020



Formand, Erik Carter