

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmer Erik Carter, Bo Krøyer, Monica D. Poulsen, Søren Rosenlund, Elissaveta C. Agner og suppleant Dorte Wolf.

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

Afbud: Suppleant Sanja Cabrilo

REFERAT AF ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE

Afholdt tirsdag den 24. maj 2022 kl. 17.00 i Restaurant Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126A, 2840 Holte.

Med følgende dagsorden:

1)	Organisationen Lejerbo Lyngby S173	324
1.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	324
1.2.	Udpegning af medlemmer til Lejerbos Landsrepræsentantskab.....	324
1.3.	Meddelelser fra formanden v/Erik Carter	324
1.4.	Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse v/Søren Rosenlund.....	325
1.5.	Meddelelser fra administrationen	325
1.5.1.	Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo	325
1.5.2.	Udsendelse af materiale til møder.....	325
1.5.3.	Politisk aftale om nybyggeri og renoveringer	326
1.5.4.	Politisk aftale ændrer udlejningen	326
1.6.	Orientering om udlejningsforhold.....	327
1.7.	Orientering om "sager" i organisationen.....	329
1.8.	Orientering om tilskudslisten for Lejerbo Lyngby 2021	330
1.9.	Opfølgning på værdiseminar Lyngby	330
1.10.	Orientering og evt. godkendelse vedr. udbud i Almen Indkøb	331
1.11.	Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021	331
1.12.	Godkendelse af revisionsprotokollat	331
1.13.	Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.....	332
1.14.	Godkendelse af udbetaling af vederlag og tabt arbejdsfortjeneste	332
1.15.	Godkendelse af håndtering af handicappladser.....	332
2)	Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173	333
2.1.	Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2021 til 31/12 2021	333
2.2.	Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2023 til 31/12 2023	334
2.3.	Orientering om driften – fælles for afdelingerne	335
2.4.	Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget	335
2.5.	Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken	335
2.6.	Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset	336
3)	Eventuelt.....	336

1) Organisationen Lejerbo Lyngby S173

Formand for organisationsbestyrelsen, Erik Carter, bød velkommen til mødet.

1.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde 24. juni 2021 bestod bestyrelsen for Lejerbo Lyngby og de tilknyttede afdelinger 001-0, 038-0 og 137-0 af følgende medlemmer:

Formand	Erik Carter	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Næstformand	Bo Krøyer	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
Bestyrelsesmedlem	Elissaveta Castella Agner	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2023
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2023
1. suppleant	Dorte Wolf	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022
2. suppleant	Sanja Cabrilo	Valgt af repræsentantskabet indtil 2022

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 organisationsbestyrelsesmødet den 24. juni 2021 udpegedes Erik Carter og Bo Krøyer som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

Bestyrelsen genudpegede Erik Carter og Bo Krøyer som medlemmer af Lejerbos Landsrepræsentantskab.

1.3. Meddelelser fra formanden v/Erik Carter

Formanden havde følgende meddelelser:

- Siden sidst har vi haft værdiseminar, som åbnede for gode samtaler om, hvad vi vil med det fællesskab, Lejerbo Lyngby er.
- Det virker som om det går godt i driften nu. Der har været klare forbedringer, og beboerne oplever, der følges mere op end før. Det er positivt. Stor ros til DC Susanne for at have arbejdet med det, og til de 3 dygtige medarbejdere. Nyt kontor er taget i brug pr. 1. maj 2021.
- Udskiftning i bestyrelserne, Hassan er blevet formand i afd. 137-0
- Afdelingerne fortæller selv om deres projekter på repræsentantskabsmødet.
- Der er gennemført granskninger i foråret, vi håber at få resultaterne i efteråret, men må nok være tålmodige. Tapper fint ind i værdiseminaret, og hvordan vi fremadrettet sikrer, at afdelingerne er velvedligeholdte.

Jeannette tilføjede, at hun er glad for, at det kan mærkes, at der er sket forbedringer. Susanne har arbejdet hårdt på det.

Enighed bordet rundt om, at der er sket klare forbedringer på ejendomskontoret.

Erik kvitterede og sagde, at der er tillid til, at der er styr på det.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.4. Meddelelser fra Lejerbos hovedbestyrelse v/Søren Rosenlund

- Fra landsrepræsentantskabet: Gunnar Sørensen blev genvalgt som landsformand, og der er valgt en ny repræsentant fra Rødovre. Derudover fredeligt og godt repræsentantskab. Der var gode præsentationer undervejs, herunder økonomidirektørens. På kapitalmarkedet er vi hårdt ramt, pengene står i obligationer, og lige nu går det nedad der.
- Der er gennemført APV for de administrative medarbejdere, og den viser, at der er sket en klar forbedring siden sidste APV. Der er taget hånd om krænkelser, hvilket har bidraget til det bedre resultat. Bliver spændende at se, hvordan APV for driften bliver, de er jo i første række til beboerne ude i områderne.
- Byggeri i Allerød "Ved Skoven" – har været svært projekt pga. lang sagsbehandling i kommunen. Er dog på vej nu.
- Circle House i Aarhus er standset, idet en af entreprenørerne er gået i betalingsstandsning. Stort tilbageslag for cirkulært byggeri.
- Grejsdalen og Vejle, plan om fusion af organisationer
- Netop overståede kredsvalgsmøder i BL-regi: Lejerbos kundedirektør Mette Møllerhøj er kommet ind som formand i Kreds 2.
- Planer om ombygning i domicilet i Valby er sat i bero pga. de meget høje materialepriser. De høje priser påvirker hele sektoren.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5. Meddelelser fra administrationen

1.5.1. Forbrugsopgørelser på Mit Lejerbo

Fremover sendes forbrugsopgørelser direkte til alle beboere via mail, og vil samtidig være tilgængelige via Mit Lejerbo på www.lejerbo.dk

Da vi ikke har mail på alle beboere, vil der stadig komme papiropgørelser, som skal omdeles. Det vil dog gradvist blive færre, efterhånden som vi får mailadresser på flere og flere beboere.

Desuden sendes opgørelserne kun på mail til de beboere, der har en aktiv profil på www.lejerbo.dk. Det er altså ikke nok, at vi har beboerens mailadresse, de skal også aktivt have brugt mailen på Mit Lejerbo, fx ved opskrivning på ventelisten.

Jeannette bemærkede, at hvis man er fritaget for digital post, kommer opgørelserne fortsat pr. brev.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.2. Udsendelse af materiale til møder

For at understøtte vores overordnede mål om at være så bæredygtige som muligt og undgå at printe i situationer, hvor materiale lige så godt - eller måske ovenikøbet bedre - kan tilgås elektronisk, vil vi fremover som udgangspunkt ikke printe og udsende følgende materiale:

- Det materiale der udsendes til brug ved afdelingsmødet
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med regnskabsmøderne i organisationen
- Det materiale, der udsendes i forbindelse med repræsentantskabsmøderne.

Materialerne vil i stedet kunne tilgås via et link, som sendes til den enkelte beboerdemokrat.

Hvis der er beboerdemokrater, som fortsat ønsker at modtage materialet i papirform, vil de stadig have mulighed for at få dette.

Vi vil fortsætte med at udsende fysisk materiale til brug ved budgetmøderne i afdelingerne, da det vurderes at være mest hensigtsmæssigt i forhold til gennemgangen på mødet med afdelingsbestyrelsen.

Jeannette uddybede, at det forsimplede regnskabs- og budgetmateriale fortsat printes og omdeles til beboerne i fysisk form forud for afdelingsmøderne, som lovgivningen foreskriver. Jeannette bemærkede også, at hvis der er én i bestyrelsen, som fortsat ønsker at modtage materialet på papir, vil det gælde for hele bestyrelsen. Systemet kan kun håndtere enten-eller.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.3. Politisk aftale om nybyggeri og renoveringer

I slutningen af november 2021 præsenterede boligministeren en ny boligaftale. Den indebærer, at man sætter 10 milliarder af fra Nybyggerifonden til at opføre 22.000 nye almene boliger. Der skal i den forbindelse oprettes en ny fond med navnet "Fonden for blandede byer", som skal fordele midlerne. I aftalen sættes der især fokus på at bygge familieboliger i storbyerne, som er til at betale for familier uden meget høje indkomster. Men også på boliger til hjemløse, studieboliger, fortætning, mulighed for at omdanne eksisterende byggerier til almene boliger og så videre. Aftalen rækker frem til 2031. Vi har lang erfaring med at løse en række af disse udfordringer. Derfor skal vi – både i administrationen og i beboerdemokratiet – være opmærksomme på, hvor der er oplagte muligheder lokalt, som vi skal bringe os i spil til.

Endvidere blev der i 2020 indgået en politisk aftale, som betød frigivelse af 30 mia. kr. til renoveringer af almene boliger. Det skete for at sætte gang i hjulene efter den første coronanedlukning. I forbindelse med den finanslov, der blev vedtaget i december 2021, er der lagt låg på renoveringerne, idet man har besluttet at udskyde renoveringsprojekter for 2 mia. kr., og samtidig give de almene boligorganisationer længere tid til at gennemføre udbud af byggearbejder. Beslutningen er truffet for at dæmpe overophedningen i byggebranchen. Udskydelsen af renoveringsprojekter gælder ikke i udsatte boligområder og heller ikke de renoveringsprojekter, der allerede er sat i gang.

Jeannette tilføjede, at tiden lidt har overhalet denne aftale, idet materialepriser etc. er steget voldsomt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.5.4. Politisk aftale ændrer udlejningen

Der er indgået en ny aftale, der har til formål at styrke den forebyggende indsats i flere boligområder. Det er en videreudbygning af aftalen fra 2018, der handler om parallelsamfund og den nye aftale skal sikre, at boligområder, der står på kanten til at udvikle sig til parallelsamfund, får nye redskaber til at sikre en mere blandet beboersammensætning. Aftalen kommer til at betyde noget for udlejningen af vores boliger.

Konkret er der udpeget 58 boligområder, der kaldes forebyggelsesområder. Områderne er fundet ved, at der skal være mindst 1000 beboere, hvoraf andelen af indvandrere og efterkommer af indvandrere fra ikke-vestlige lande er over 30 %. Desuden skal der være opfyldt to ud af fire kriterier om uddannelse, andel af dømt, tilknytning til arbejdsmarkedet og

indkomst. Disse områder er ikke ghettoområder eller udsatte boligområder, men er på trinnet før, kan man sige.

Med den nye aftale skal der indføres fleksibel udlejning, og der indføres regler om, hvem kommunerne ikke må anvise en bolig. Det gælder blandt andet indvandrere fra ikke-vestlige lande, nyligt dømte, kontanthjælpsmodtagere med videre. Vi har i alt 10 boligområder på listen over forebyggelsesområder. Det er Brøndby Nord, Brøndby Strand, Parkvej i Høje Taastrup, Agervang i Holbæk, Vængerne på Lolland, Finlandsparken i Vejle, Holtbjerg i Herning, Trekanten i Holstebro, Havrevej i Thisted og Grønlandskvarteret i Aalborg.

Aftalen får betydning for de områder, der nu bliver forebyggelsesområder. Men den får også betydning for andre boligområder i de pågældende kommuner. For når kommunen ikke længere må anvise bestemte boligsøgende til forebyggelsesområderne, vil de anvise dem til andre boligområder i kommunen. På den måde kan aftalen både påvirke sammensætningen af beboere i de 58 områder og sammensætningen i andre boligområder i kommunen.

Derfor skal vi nu sammen med bestyrelserne i dialog med kommunerne om, hvordan vi bedst kan løse opgaven med udlejning og anvisning ud fra den nye aftale.

Jeannette bemærkede, at ændringen ikke har direkte betydning for afdelingerne i Lejerbo Lyngby, som alle har væsentligt færre end 1000 beboere. Dog kan andre boligafdelinger i Lyngby-Taarbæk Kommune blive ramt, hvorved Lejerbo Lyngbys afdelinger muligvis indirekte berøres via den kommunale anvisning, når beboere, der ikke kan anvises til forebyggelsesområderne, men udelukkende til de øvrige almene boligafdelinger.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.6. Orientering om udlejningsforhold

Generelt er udlejningssituationen god.

Der er i perioden 01.01.2021 – 31.12.2021 i gennemsnit sendt 62 boligtilbud til ansøgere i en eller flere omgange 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 01.01.2021 – 31.12.2021.

Ventelisten i **organisationens** familieboliger pr. 03.02.2022 har i alt 2.620 ansøgere der fordeler sig således:

Org	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
S173	Ekstern		1.048	2.976	3.475	3.063	10.562	1.860
S173	Ekstern	X	432	1.220	1.379	1.100	4.131	733
S173	Intern venteliste		6	23	27	27	83	22
S173	Intern venteliste	X	4	9	7	8	28	5
			1.490	4.228	4.888	4.198	14.804	2.620

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

Afd	Venteliste tekst	I bero	1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	Ønsker i alt	Ansøgninger i alt
10	Ekstern		535	1.108	1.345	1.161	4.149	1.609
10	Ekstern	X	214	433	488	394	1.529	609
10	Intern venteliste		4	10	10	10	34	16
10	Intern venteliste	X	2	3	2	3	10	5
380	Ekstern		0	867	1.020	922	2.809	1.278
380	Ekstern	X	0	365	426	340	1.131	531
380	Intern venteliste		0	7	10	9	26	13
380	Intern venteliste	X	0	3	2	2	7	3
1370	Ekstern		513	1.001	1.110	980	3.604	1.507
1370	Ekstern	X	218	422	465	366	1.471	604
1370	Intern venteliste		2	6	7	8	23	10
1370	Intern venteliste	X	2	3	3	3	11	5
			1.490	4.228	4.888	4.198	14.804	

Fraflytningsprocenterne i hele organisationen ser således ud for perioden 01.01.2019 til 31.12.2021:

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
Total	161	8	4,97

Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	8	4,97
Total	161	8	4,97

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato - Sum)

Boligart	Antal lejemål	Antal flytninger	Fraflyt pct.
Familiebolig	161	12	7,45
Total	161	12	7,45

Fraflytningsprocenten pr. afdeling ser således ud for perioden 01.01.2019 til 31.12.2021:

Periode: 01.01.2021 - 31.12.2021 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	0	2	2	0	0	0	0	4	5,63
		10		71								4	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
		1370		42								0	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	3	0	1	0	0	0	4	8,33
		380		48								4	
				161								8	

Periode: 01.01.2020 - 31.12.2020 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	1	0	2	0	0	0	0	3	4,23
		10		71								3	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	1	1	2	0	0	0	0	4	9,52
		1370		42								4	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	0	0	0	0	0	1	2,08
		380		48								1	
				161								8	

Periode: 01.01.2019 - 31.12.2019 (Fraflytningsdato)													
Region besk.	Organisation	Afdeling	Boligart	Antal lejemål	1	2	3	4	5	6	7	Ialt	Procent
Hovedstadsregion	S173	10	Familiebolig	71	0	3	1	2	0	0	0	6	8,45
		10		71								6	
Hovedstadsregion	S173	1370	Familiebolig	42	0	4	0	0	0	0	0	4	9,52
		1370		42								4	
Hovedstadsregion	S173	380	Familiebolig	48	0	1	1	0	0	0	0	2	4,17
		380		48								2	
				161								12	

Fraflytningsprocenten for hele Lejerbo for kalenderåret 2019 på 10,7 i 2020 på 11,2 og i 2021 på 11,6.

Fraflytternes gennemsnitlige bo-periode er på lige knapt 12 år, hvor bo-perioden afd. 038-0 Mølleåparken er næsten det dobbelte af afd. 001-0 Vintappervænget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.7. Orientering om "sager" i organisationen

Vi har meget få husordensklager i organisationens afdelinger, i perioden kun en enkelt sag angående en påtale for chikane, som der er taget hånd om.

Der har været en enkelt driftsklage om fejl på en varmemåler, som er udbedret, samt en sag om kloaklugt fra faldstamme/toilet.

I perioden har der været 2 afsluttede forbrugssager.

Der har hverken været beboerklagenævnsager, advokatsager eller tilsynssager, ligesom der ikke har været ind-og fraflytningssager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.8. Orientering om tilskudslisten for Lejerbo Lyngby 2021

Jf. beslutning fra organisationsbestyrelsesmødet den 2. september 2020 om en årlig orientering om tilskud givet af organisationen, kan det oplyses, at der i 2021 ikke er tildelt nye tilskud til afdelingerne.

Til brug for uddeling af kommende tilskud er udarbejdet oversigt over de enkelte afdelingers faste udgifter, se **bilag til punktet**.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

1.9. Opfølgning på værdiseminar Lyngby

Der har været afholdt værdiseminar i Lejerbo Lyngby den 17. marts 2021, hvor repræsentanter fra hver afdeling og fra organisationsbestyrelsen drøftede, hvilken boligorganisation, Lejerbo Lyngby gerne vil være.

Værdiseminaret var tænkt som optakt til, at bestyrelsen får udfærdiget og vedtaget overordnede principper for, hvordan bestyrelsen tildeler midler til afdelingerne fra hhv. dispositionsfond, arbejdskapital og trækningsret.

Opsamling fra værdiseminaret er vedhæftet som **bilag til punktet**.

Bestyrelsen var enige om, at det havde været en god aften og godt at tale om drømme for organisationen. Bilaget er et værktøj til at komme videre i processen.

Erik nævnte, at det vigtigste må være, at organisationen løfter kerneopgaven, nemlig at skabe gode boliger i tidssvarende kvalitet. Det skal sikres, at boligerne fortsat er attraktive til en fornuftig husleje, og også at der skabes rum, der dækker de sociale behov i afdelingerne.

Søren var enig og tilføjede, at det er organisationsbestyrelsens ansvar at sikre, at nødvendig vedligeholdelse og renoveringer gennemføres og ikke holdes tilbage, så huslejen holdes kunstigt nede i afdelingerne. Det ville være generationstyveri. Derudover har bestyrelsen ansvar for at forklare beboerne, at forbedringer koster huslejestigninger, idet kun vedligeholdelse må finansieres via henlæggelserne.

Jeannette opfordrede til, at bestyrelsen, når der formuleres principper for tildeling af tilskud, også benytter lejligheden til at få overblik over kommende projekter, så de kan prioriteres. Granskningen vil i den forbindelse være med til at danne overblik over, hvordan en ekstern rådgiver ser vores vedligeholdelsesplaner.

Bestyrelsen besluttede, at der afholdes nyt møde i efteråret, hvor der arbejdes videre frem mod vedtagelse af generelle principper for fordeling. Administrationen udarbejder udkast forinden, som der kan arbejdes videre ud fra. Derudover kigges på vedligeholdelsesplanerne på tværs af afdelingerne. Er granskningsrapporterne kommet til den tid, indarbejdes resultaterne herfra. Mødet holdes inden afdelingstjekkene i november. Deltagerkredsen vil være OB samt repræsentanter for hver afdeling, samt

driftschefen. Mødet faciliteres igen af Susanne Frelsvig / kursusafdelingen. Bestyrelsen bevilgede kr. 10.000 fra arbejdskapitalen hertil.

1.10. Orientering og evt. godkendelse vedr. udbud i Almen Indkøb

Der er foretaget udbud af istandsættelse ved fraflytning i foråret 2022. Der er modtaget 4 konditionsmæssige tilbud. Der orienteres nærmere om udbuddet på mødet.

Derudover udbydes yderligere tre landsdækkende aftaler: elevatorservice (pt. KONE), skadedyrsbekæmpelse (pt. Mortalin) og indkøb af el- og vvs-artikler (Solar). For alle tre udbud gælder, at alle organisationer deltager i udbuddet, men når priser og vilkår kendes efter udbud, får hver enkelte organisation mulighed for at vælge, om de ønsker at benytte sig af det vindende tilbud eller ej. Det vil sige, der er fuld frihed til f.eks. at skifte elevatorservicefirma eller ej.

Endvidere har der været udbud på totalrådgivning, hvorfor der nu foreligger en mulighed for at anvende Arkitema og Cowi i vores bygge- og renoveringssager. Herudover har vi også Wissenberg + TNT/H+ som vores Bygherrerådgiver i Øst, så der er mulighed for at trække på begge rammeaftaler, afhængig af opgavetyper.

Endelig udbydes el til fællesarealer ultimo 2022.

Jeannette orienterede om udbuddet af istandsættelse ved fraflytning, og hvilket firma der har vundet. Herunder, at der er mulighed for at komme ud af aftalen, hvis ikke firmaet lever op til aftalen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at lade Almen Indkøb indgå kontrakt med det vindende firma og prøve det af. Der afholdes møde til forventningsafstemning inden igangsætning, og der evalueres løbende. Processen tilrettelægges individuelt mellem driftschefen og leverandøren ud fra vedligeholdelsesreglementet i de enkelte afdelinger. Evalueringen tages med på næste møde i bestyrelsen.

1.11. Godkendelse af organisationens regnskab for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021

Organisationens udgifter og indtægter balancerer med 2,5 mio. kr., hvoraf de største poster udgøres af bidrag til dispositionsfonden på 1,6 mio. kr. og udgifter til forretningsførelse på 660.000 kr.

Årets resultat er et underskud på 26.000 kr., der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på 539.000 kr. Underskuddet skyldes primært øgede renteudgifter pga. negativ rente.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 3,3 mio. kr. og der er disponeret 297.000 kr. som ydelsesstøtte hhv. tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør 579.000 kr.

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

1.12. Godkendelse af revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

For afdeling 001-0, Vintappervænget, fremhæver revisionen vedrørende langtidsbudgettet for planlagt vedligeholdelse og fornyelser, at afdelingen ikke vil have tilstrækkelige henlæggelser til dækning af de planlagte vedligeholdelsesarbejder m.v., idet der er budgetteret med ekstern finansiering.

Administrationen bemærker, at det drejer sig om renovering af afdelingens faldstammer og brugsvandrør, som er planlagt til 2022.

Bestyrelsen godkendte revisors indførelse i protokollen for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.

1.13. Godkendelse af organisationens budget for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023

Organisationens budget for 2023 balancerer med indtægter og udgifter på 2,7 mio. kr.

Der er afsat 12.000 kr. til bestyrelsesvederlag, 692.000 kr. til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

Bestyrelsen godkendte budgettet for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.

1.14. 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 12.000 kr. til fordeling blandt bestyrelsens medlemmer.

Af dagsorden fremgik, at bestyrelsen tidligere har 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 senest vedtagne, 24. juni 2021, er dog, at formanden får 2/3 og næstformanden 1/3 af beløbet, samt at der ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste, eftersom møder i organisationen afholdes efter normal arbejdstid.

Bestyrelsen besluttede, at beløbet forsat fordeles med 2/3 til formanden og 1/3 til næstformanden. Tabt arbejdsfortjeneste dækkes forsat ikke, idet møder i organisationen holdes uden for almindelig arbejdstid.

1.15. Godkendelse af håndtering af handicappladser

Det har været en praksis og en driftsbeslutning for, at de personer, som ansøgte om etablering af en personlig handicapparkeringsplads fik dette ved forevisning af "det blå handicapkort". Efterspørgslen har været lille, men vi oplever nu en stigning i henvendelserne, og vi skal derfor bede organisationen drøfte, hvorledes det ønskes håndteret fremadrettet.

Reglerne er således, at parkeringspladserne i den enkelte afdeling er undergivet den private ejendomsret, hvorfor afdelingen som udgangspunkt ikke er forpligtet til at etablere handicapparkeringspladser. Tilladelserne er tildelt ud fra etiske principper og med skelen til vejledningen til driftsbekendtgørelsen § 127, hvor der nævnes, at "det bør endvidere tillades, at en invalidevogn kan parkeres i nærheden af den handicappedes bopæl." Med handicapparkeringspladser menes både de personligt udstedte og de særligt indrettede invalidepladser, som alle (med handicapparkeringskort) har adgang til efter princippet om først til mølle. Ændrer man et parkeringsområde skal man dog sørge for at overholde reglerne i det

bygningsreglement, som ejendommen er projekteret efter, samt eventuelle lokalplaner og servitutter, der angiver et bestemt antal handicapparkeringspladser.

Med hensyntagen til ovenstående, er der som udgangspunkt ikke noget grundlæggende til hinder for, at man kan nedlægge eller flytte handicapparkeringspladser på afdelingernes parkeringsområder, men da der er en aftale med beboeren, kan vi som udgangspunkt ikke ensidigt ændre på hverken aftalen eller forholdet, der ligger til grund for aftalen. Hvis vi ændrer parkeringsforholdene i en afdeling, vil man skulle foretage en ensidig ændring af både aftalen og af grundlaget for de aftaler, der er indgået med beboerne om individuelle handicapparkeringspladser.

Vi anbefaler, at organisationen, set i forhold til en stigende efterspørgsel på parkeringspladser generelt drøfter den fremadrettede håndtering af handicapparkeringspladser og muligheder for ændring heraf. Det kan overvejes, om man skal stoppe udstedelse af tilladelser på baggrund af "det blå handicapparkeringskort" og fremadrettet kun give tilladelse til invalidebiler under serviceloven, eller om man skal nedlægge de personlige pladser og etablere invalidepladser efter først til mølle-princippet.

Forinden der tages beslutning om den fremtidige håndtering af handicapparkeringspladser, bør det overvejes i hvor stor grad der skal afses pladser til el-biler.

Bestyrelsen oplevede ikke, at det i øjeblikket er et problem at finde parkering i afdelingerne. I afdeling 1-0 er p-pladserne allerede nummererede, så beboere, der ønsker det, tildeles en fast parkeringsplads.

Søren opfordrede til, at bestyrelsen tager drøftelsen om, hvordan man vil håndtere ønsker om etablering af elladestandere og også et muligt stigende behov for handicapparkeringspladser, inden det måtte blive aktuelt.

Bo oplyste, at Lyngby-Taarbæk Kommune på dialogmøde i 2021 tilkendegav, at kommunen ikke vil give tilladelse til at opsætte elladestandere i almene boligafdelinger. Teknologien går stærkt, og der er allerede rig mulighed for at lade sin elbil hurtigt på f.eks. tankstationer.

Bestyrelsen besluttede at lade de enkelte afdelingsbestyrelser tage en drøftelse om elladestandere og handicapparkeringspladser lokalt.

2) Afdelingerne under Lejerbo Lyngby S173

2.1. Godkendelse af afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2021 til 31/12 2021

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

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

Afdeling	Resultat	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
----------	----------	--------------	--------------	--------------

001-0 - Vintappervænget	49.309	574.404	3.296.746	Årets resultat blev et overskud på kr. 49.309, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, el og varme til fællesarealer, renholdelse samt diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri.
038-0 - Mølleåparken	172.004	570.260	3.969.064	Årets resultat blev et overskud på kr. 172.004, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, el og varme til fællesarealer samt målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift og renovation.
137-0 - Hollandshuset	-91.984	98.204	2.768.481	Årets resultat blev et underskud på kr. -91.984, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer primært af ekstra arbejde og 1 års syn ifm. vinduer og facade. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt diverse udgifter.

Bestyrelsen godkendte regnskaberne for organisationens afdelinger for perioden 1/1 2021 til 31/12 2021.

2.2. Godkendelse af afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2023 til 31/12 2023

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

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
001-0 Vintappervænget	3,19 %	11. maj 2022

038-0 Mølleåparken	4,18 %	9. maj 2022
137-0 Hollandshuset	2,45 %	4. maj 2022

For **afdeling 1-0** skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter. For **afdeling 38-0** skyldes huslejestigningen primært øgede henlæggelser til fremtidigt vedligehold og fornyelse.

For **afdeling 137-0** skyldes huslejestigningen primært øgede offentlige og andre faste udgifter samt reduceret beløb overført fra det opsamlede resultat.

Bestyrelsen godkendte afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2023 til 31/12 2023.

2.3. Orientering om driften – fælles for afdelingerne

Den eksterne granskning ved Landsbyggefonden, der udføres af Rambøll, er gennemført i april 2022 i alle afdelinger. Rapporter med resultater fra granskningerne forventes senere på året og indarbejdes i afdelingernes vedligeholdelsesplaner i forbindelse med det årlige afdelingstjek herefter. Henset til bygningernes alder bør der generelt fortsat være fokus på at øge henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse over de næste år.

Det nye ejendomskontor i stuelejligheden i afdeling 1-0 er taget i brug pr. 1. maj 2022 til stor glæde for ejendomsfunktionærerne.

På ejendomskontoret har der i årets løb været en del udskiftning og i perioder har kun 2 ud af 3 stillinger været besat. Af den årsag er der opstået et mindre efterslæb på den planlagte vedligeholdelse i afdelingerne. Der fokuseres på at indhente dette i løbet af 2022. Driften har endvidere i perioder været præget af sideeffekter af corona i året, herunder mangel på håndværkere og stigende materialepriser, foruden generelle nedlukninger og restriktioner.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.4. Orientering om driften i afdeling 001-0 Vintappervænget

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jf. ovenstående.

Afdelingen har i 2021 opført og ibrugtaget Næste-affaldsskuret til stor glæde for afdelingens beboere.

I september 2022 udløber kommunegodkendelsen for afdelingens mulighed for at renovere køkkener via den kollektive råderet. Tilslutningen til ordningen har været størst i 2019 og 2020, men har ikke været benyttet i 2021. Det er meddelt til beboerne i marts 2021 og igen i marts 2022, at ordningen udløber i september 2022. Godt halvdelen af den bevilgede ramme er forbrugt, og 17 køkkener er fornyet pr. ult. marts 2022. Enkelte har meldt sig efter udsendelse af meddelelsen i marts 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.5. Orientering om driften i afdeling 038-0 Mølleåparken

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, samt jf. ovenfor.

I september 2022 udløber kommunegodkendelsen for afdelingens mulighed for at renovere køkkener via den kollektive råderet. Tilslutningen til ordningen har været størst i 2019 og 2020, men har ikke været benyttet siden juli 2020. Det er meddelt beboerne i marts 2021 og igen i marts 2022, at ordningen udløber i september 2022. Ca. en fjerdedel af den bevilgede ramme er

forbrugt, og 11 køkkener er fornyet pr. ult. marts 2022. Ligesom i Vintappervænget har enkelte beboere meldt sig som interesserede efter udsendelsen af meddelelsen i marts 2022.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.6. Orientering om driften i afdeling 137-0 Hollandshuset

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, dog også her jf. ovenstående.

Afdelingen præges i stigende grad af vandskader og bør snarest få eftergået stigstreng og faldstammer. Afdelingsmødet primo maj 2022 har godkendt bevilling hertil. Henset til installationernes alder er det forholdsvis tidligt at se vandskader i det omfang, der ses i afdelingen.

Afdelingens ordning med kollektiv råderet benyttes i stigende grad. Denne løber til februar 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3) Eventuelt

Intet til punktet.

Formanden takkede for et godt møde.

Mødet hævet.

Dato: / 2022

Formand, Erik Carter

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."

Erik Ingmar Carter

Underskriver

På vegne af: Lejerbo Lyngby

Serienummer: PID:9208-2002-2-560362242061

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-06-07 12:49:11 UTC

NEM ID 

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>