

Deltagere: Bestyrelsesmedlemmerne Erik Carter, Bo Krøyer, Søren Rosenlund, Elissaveta Agner og Monica Dyrendom Poulsen.

Repræsentantskabsmedlemmerne Sanja Cabrilo (137-0) og Dorte Wolf (1-0).

Fra **administrationen** deltog forretningsfører Jeannette M. Larsen, driftschef Susanne K. Jensen og forvaltningskonsulent Anna S. Møller (ref.)

Afbud: Repræsentantskabsmedlemmerne Bent Hansen (38-0) og Inge Hansen (38-0).

Referat af REPRÆSENTANTSKABSMØDE

Afholdt torsdag den 24. juni 2021 kl. 18.30 i Jægerhuset, Dronninggårds Allé 126, 2680 Holte.

Med følgende dagsorden:

1)	Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år	80
1.1.	Formandens årsberetning	80
1.2.	Afdelingernes beretning	81
1.2.1.	Orientering fra afdeling 001-0	81
1.2.2.	Orientering fra afdeling 038-0	82
1.2.3.	Orientering fra afdeling 137-0	82
2)	Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget	83
3)	Orientering om arbejde med driftsfællesskabet	85
4)	Behandling af eventuelt indkomne forslag	85
5)	Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse	86
5.1.	Orientering om bestyrelsesforhold	86
5.2.	Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:	86
6)	Valg af revisor	87
7)	Eventuelt	87

1) Valg af dirigent

Jeannette blev valgt som dirigent og konstaterede, at mødet var rettidigt indkaldt.

2) Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder forretningsførelsen, for det senest forløbne år

2.1. Formandens årsberetning

Formand Erik Carter fremlagde følgende beretning:

Det har været et hårdt år pga. corona. Bl.a. i driften har man skullet håndtere mange omstillinger. Det er gået godt efter omstændighederne.

Demokratiet har i perioder været sat ud af kraft, og i hvert fald i min afdeling har vi savnet at kunne mødes

Men vi har også lært noget under corona, bl.a. har vi lært at holde virtuelle møder. Vi har lært hvad de egner sig til, og også hvad de ikke egner sig til. De er gode til orienteringer, men ikke til tunge drøftelser.

I driften har der været udskiftning. Bjørn stoppede i februar, Susanne startede i januar, og Lars stopper i slutningen af august. Sidste sommer havde vi også en del sygdom.

Vi har fået nyt ejendomskontor, og jeg glæder mig til at se det. Vi kunne overveje at holde møde i september om den fremtidige drift der.

Der bliver arbejdet med struktur på driften, der har været en diskussion i gang mindst 2 år, og den har taget mere form siden september. Det har skabt støj og usikkerhed for medarbejderne, men jeg regner med, den landes godt i efteråret, med hjælp fra Susannes erfaring. Det handler om at få en højere standard for service, at sikre at der bliver fulgt op, og at sikre forudsigelighed i, hvornår opgaver løses.

Om bestyrelsens samarbejde internt, der har været dårlige møder, men nu er det vigtigt at kigge fremad. Bl.a. skal vi tale om tilskud fra dispositionsfonden, og der skal laves værdier og retningslinjer, som sikrer, at afdelingerne støttes på lige fod.

Det handler nu om at se fremad, hvad skal vi gøre næste gang og i fremtiden. Hvordan vi kan gøre ting bedre og smartere, effektivisering om man vil. Også digitalisering, fx mht. bilag, eksternt granskning kommer, det er et lovkrav, at det gennemføres hvert 5. år. Det bliver et godt udgangspunkt for at kigge på bygningerne. Det handler også om en ny struktur for ejendomsservicen, hvilken service vil vi have, hvad skal komme udefra, og hvad skal vi selv kunne.

Derudover skal vi sørge for, at beboerne høres så meget som muligt, og vi skal inddrage dem i at sikre kvaliteten. Derfor har beboerundersøgelsen fortsat stor interesse.

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender årsberetningen.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen.

2.2. Afdelingernes beretning

Repræsentanter for hver afdeling fremlagde en mundtlig orientering på mødet.

2.2.1. Orientering fra afdeling 001-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Formand Bo Krøyer berettede, at man i afdelingen ser frem til, at affaldsskuret snart kommer. Byggeafdeling i kommunen er ca. 6 måneder bagud mht. byggetilladelser. Det bliver godt, når afdelingen kan leve op til krav om yderligere affaldssortering. Vi har også en sag om at få en trampolin i afdelingen – det er ikke "bare-lige" at sætte sådan en op, men vi arbejder videre med projektet. Nye postkasser er også på vej, og vi nåede at bestille dem inden de varslede prisstigninger trådte i kraft. Afdelingen har også købt nye borde-bænke sæt, som bestyrelsen har samlet. Mht. kommunens målsætning om biodiversitet, så er afdelingen på forkant, idet vi allerede var i gang og har anlagt græs-eng. Måske vil vi kigge nærmere på fremtidige planer om at udnytte regnvand på grunden. Bunkeren i skel mod naboen på Lyngby Hovedgade er solgt.

Susanne tilføjede, at det i forbindelse med naboens fjernelse af bunkeren er vigtigt med opmærksomhed ift. risiko for sætningsskader. Driften inddrager evt. forsikringen. Monica kunne fortælle, at Mærskbyggeriet på grunden ved siden af / bag ved afdelingen medførte sætningsskader på bygningen. Søren foreslog, at organisationen bør dække udgift til rådgivning, der kan registrere vibrationer ved evt. sprængning og fundering.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen. Af større arbejder kan fremhæves, at der er udført forundersøgelse af afdelingens aldrende stigestrenger og faldstammer. Det drøftes nu med bestyrelsen, hvordan en renovering heraf skal foregå, og om der kan være synergi i

samtidig at renovere afdelingens badeværelser. Der er indkøbt ny traktor til alle afdelingerne. Endelig er der anlagt blomstereng med siddepladser bag den ene blok. Opførelse af afdelingens længe ventede affaldsskur efter modellen Næste er fortsat forsinket, idet Lyngby-Taarbæk Kommune ikke ville tillade fældning / rodfræsning af de store træer mod motorvejen uden en klækkelig kompensation. Nyt projekt er indsendt til behandling hos kommunen og forventes behandlet efter sommerferien.

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.2. Orientering fra afdeling 038-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Afbud fra afdelingen.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, herunder er der indkøbt fælles traktor til afdelingerne. I forbindelse med planlagt filmning af kloakker er der opdaget en lunke ved opgang 7. Der er sat af til udbedring af kloakrør mellem opgang 5 og opgang 7 i 2021. Servicering af ventilationsanlægget skulle have været udført i 2020 men er udsat pga. corona, idet arbejdet krævede, at ejendomsfunktionærer og håndværkere kom ind i lejemålene. Opgangene er istandsat med maling af loft, vægge og gelænder samt grundrengøring og oliering af terrazzogulvet

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

2.2.3. Orientering fra afdeling 137-0

Kommentarer fra afdelingsbestyrelsen:

Formand Erik Carter berettede, at udeområderne er blevet renoveret, senest blev den nye bålplads brugt i går til Sankt Hans. Det er godt med nye rammer for socialt liv og aktivitet i udeområderne. De nye legeredskaber bliver brugt meget, og børnene er glade.

Vi har fået sensorer i affaldscontainerne som forsøg, og der er resultater på vej. Der er lås på molokken, som ligger tæt ved hovedgaden, så det er fint at have det. De nye elektriske udgangspartier fungerer godt. Overordnet set går det godt. Vi har talt om at holde en sommerfest, vi vil gerne have sociale aktiviteter i afdelingen og at beboerne kender hinanden.

Vinduer og facader er færdige. Susanne supplerede med, at vi har kæmpet med entreprenøren og en lang sagsbehandlingstid, og der har været en del opgaver efter etårgennemgangen.

Kommentarer fra administrationen:

Der arbejdes efter vedligeholdelsesplanen, herunder har afdelingen også andel i den nyindkøbte fælles traktor. Der er etableret ny legeplads med sandkasse og legehuse i året. Udskiftning af vinduer og facadeplader er stort set afsluttet – det sidste vindue er bestilt og forventes monteret i løbet af sommeren, hvorefter sagen skulle være afsluttet.

Totalrensning af ventilationsanlægget er udsat pga. corona ligesom i afdeling 38-0. Der er repareret faldstammer enkelte steder, og det er blevet tydeligt, at renovering af faldstammer og stigestrange i afdelingen bør overvejes inden for en overskuelig fremtid. Herudover deltager afdelingen i forsøgsordning med sensorer i affaldscontainerne, som medfører tømning efter behov. Dette både for at spare ressourcer og CO2 i form af kørsel

med renovationsbil, men også for at øge beboertilfredshed og ejendomsfunktionærernes arbejdsglæde ved at undgå overfyldte containere

Det indstilles til repræsentantskabet at tage orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

3) Endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Organisationens regnskab for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020

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. 649.

Årets resultat er et overskud på tkr. 26, der er henlagt til organisationens arbejdskapital, som herefter har et indestående på tkr. 657.

Dispositionsfonden har et indestående på balancetidspunktet på 2,9 mio. kr. og der er disponeret tkr. 111 som ydelsesstøtte hhv. tilskud til afdelingerne.

Organisationens trækingsret i Landsbyggefonden udgør tkr. 400.

Revisionsprotokollat

Revisor har ikke gjort særlige bemærkninger om organisationens regnskab.

Organisationens budget for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022

Organisationens budget for 2021 balancerer med indtægter og udgifter på 2,7 mio. kr.

Der er afsat tkr. 12 til bestyrelsesvederlag, tkr. 676 til forretningsførelse og 1,6 mio. kr. til henlæggelse til dispositionsfond.

På forårets budgetmøde i afdeling 38-0 udtrykte afdelingsbestyrelsen bekymring over, at indbetalingerne fra afdelingerne til dispositionsfonden stiger over de kommende år, hvilket fremgår af egenkapitaludviklingen. Bekymringen relaterer sig til det 20-årige tilskud, organisationsbestyrelsen tidligere har tildelt afdeling 137-0 til renovering af vinduer og facade, idet beslutningen her er, at tilskuddet årligt skal udgøre det samme beløb som afdelingens indbetaling til dispositionsfonden.

Stigningen ses først fra 2026, hvorfor der endnu er tid for bestyrelsen til at overveje både en generel strategi for tildeling af tilskud og en eventuel tilpasning af allerede tildelte tilskud.

Afdelingernes driftsregnskaber for 01/1 2020 til 31/12 2020

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	Konto 407	Henlæggelser	Bemærkninger
----------	----------	--------------	--------------	--------------

001-0 – Vintapper- vænget	224.145	675.095	3.421.697	Årets resultat blev et overskud på kr. 224.145, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets overskud fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til vandafgift og renovation.
038-0 – Mølleå- parken	-82.636	638.256	3.229.605	Årets resultat blev et underskud på kr. - 82.636, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Årets underskud fremkommer af flere udgifter til vandafgift, renovation, drift af fællesvaskeri samt korrektioner vedr. tidligere år. Underskuddet modsvares delvist af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter.
137-0 – Hollands- huset	137.658	216.188	2.320.252	Årets resultat blev et overskud på kr. 137.658, der er overført til afdelingens konto for opsamlet resultat. Overskuddet fremkommer af færre udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, forsikringer, el og varme til fællesarealer, målerpasning, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og diverse udgifter. Overskuddet modsvares delvist af flere udgifter til renovation og drift af fælles vaskeri.

Afdelingernes driftsbudgetter for 1/1 2022 til 31/12 2022

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 afdelingens senere godkendelse ved afdelingsmøde eller urafstemning.

Afdeling	Ændring	Dato for afdelingsmøde
001-0 Vintappervænget	1,71 %	Afyst pga. corona
038-0 Mølleåparken	1,97 %	Afyst pga. corona
137-0 Hollandshuset	3,54 %	Udsat til august / sept. 2021 pga. corona

For **afdeling 1-0** skyldes huslejestigningen øgede henlæggelser til fremtidigt vedligehold og fornyelse, bl.a. renovering af stigstreng og faldstammer.

For **afdeling 38-0** skyldes huslejestigningen stigende vandafgift samtidig med at to væsentlige indtægter for afdelingen bortfalder (tilskud fra boligorganisationen) hhv. reduceres (tilbageførsel fra opsamlet overskud).

For **afdeling 137-0** skyldes huslejestigningen øgede henlæggelser til fremtidigt vedligehold og fornyelse, herunder renovering af eltavler i forbindelse med kollektiv råderet, samt renovering af elevatorer og opgange.

Jeannette uddybede, at der er en revisionsbemærkning om at der skal ekstern finansiering til projekter i afd. 1-0, hvilket er normalt, når vi ved, at en del af et projekt skal f.eks. lånefinansieres.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager endelig godkendelse af boligorganisationens og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning, med hensyntagen til, at afd. 137-0 først holder afdelingsmøde i august/september 2021.

Det indstilles at repræsentantskabet tager orienteringen om budget til efterretning.

Repræsentantskabet

- **godkendte endeligt organisationens og afdelingernes regnskaber for perioden 1/1 2020 til 31/12 2020**
- **tog revisionsprotokollatet for organisationen og afdelingerne til efterretning**
- **godkendte endeligt organisationens og afdelingernes driftsbudgetter for perioden 1/1 2022 til 31/12 2022, for afd. 137-0 dog under forudsætning af, at afdelingsmødet også godkender budgettet ved afdelingsmødet i august/september 2021.**

4) Orientering om arbejde med driftsfællesskabet

Strukturen for bemanning på ejendomskontoret har været drøftet ved to møder mellem afdelingsformændene i de 4 afdelinger i løbet af foråret 2021, og der er iværksat flere tiltag til at styrke organiseringen. Processen fortsætter hen over sommeren og forventes afsluttet senest medio oktober 2021.

Jeannette uddybede fra OB-mødet, at der er nedsat et udvalg af de 4 afdelingsformand samt Søren Rosenlund som ekstern, som skal tale om fremtidig drift.

Dertil kommer efterfølgende værdiproses i organisationsbestyrelsen for Lyngby-afdelingerne samt udarbejdelse af retningslinjer for tildeling af tilskud.

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

5) Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for disse

6.1. Orientering om bestyrelsesforhold

Efter repræsentantskabsmødet og efterfølgende konstituerende organisationsbestyrelsesmøde 2. september 2020 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 2021
Bestyrelsesmedlem	Per Skrivergaard	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2021
1. suppleant	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021
2. suppleant	Ulla Hermind	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021

Da Per Skrivergaard pr. 1. marts 2021 fraflyttede afdelingen og organisationen konstituerede bestyrelsen sig på ny den 5. februar 2021 via mailgodkendelse, og Ulla Hermind indtrådte i Pers periode.

Den 26. april 2021 trådte Ulla Hermind ud af bestyrelsen og suppleant Monica D. Poulsen indtrådte i hendes sted.

Bestyrelsen består herefter 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 2021
Bestyrelsesmedlem	Søren Rosenlund	Udpeget af hovedbestyrelsen indtil 2021
Bestyrelsesmedlem	Monica Dyrendom Poulsen	Valgt af repræsentantskabet indtil 2021

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

6.2. Valg til organisationsbestyrelsen – på valg er:

- Bestyrelsesmedlem Elissaveta Castella Agner
- Bestyrelsesmedlem Monica Dyrendom Poulsen

- 1. Suppleant for 1 år
- 2. Suppleant for 1 år

Det bemærkes, at bestyrelsen efter mødet konstituerer sig med formand og næstformand.

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af to bestyrelsesmedlemmer for en periode på 2 år og suppleanter for en periode på 1 år.

Såvel Elissaveta som Monica genopstillede til posterne som bestyrelsesmedlemmer, og begge blev genvalgt uden modkandidater for en toårig periode.

Som suppleanter stillede Dorte og Sanja op. Dorte blev valgt som 1. suppleant, og Sanja blev valgt som 2. suppleant, begge for en etårig periode.

Bestyrelsen bemærkede, at afdeling 38-0 Mølleåparken herefter ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen har derfor en opgave i at styrke beboerdemokratiet i afdelingen samt at sørge for, at afdelingens interesser varetages på lige fod med de øvrige afdelingers. Bestyrelsen er opmærksomme på at involvere afdeling 38-0 i det arbejde, der pågår i organisationen og vil herunder sikre, at referater af organisationsbestyrelsesmøder sendes til afdelingsbestyrelsen til orientering.

Søren meddelte, at han er genudpeget fra Hovedbestyrelsen for en toårig periode, dvs. indtil 2023.

Efter mødet konstituerede bestyrelsen sig således:

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

7) Valg af revisor

Ernest & Young P/S blev valgt ved seneste repræsentantskabsmøde. Det bemærkes at Ernest og Young P/S pr. 1. juli 2020 har skiftet navn til EY

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg

Repræsentantskabet genvalgte EY.

8) Eventuelt

Sanja fremhævede, at der er problemer med utætte vandinstallationer i afdeling 137-0, særligt i én opgang er beboere meget påvirkede af det. Susanne svarede, at der er problemer med rørene, og at der skal en professionel ind og vurdere, hvad problemerne skyldes. Susanne mindede om, at det er beboerens egen indboforsikring, der skal sikre genhusning, i tilfælde af, at det bliver nødvendigt.

Sanja spurgte til mulighederne for at få opsat en ladestander til elbiler i afdelingen. Søren berettede fra sit udvalgsarbejde i hovedbestyrelsen, at markedet går rigtig hurtigt, så det er lige nu svært at vurdere, hvad der er de bedste, mest fremtidssikrede løsninger på området. Hertil kommer, at lovgivningen endnu ikke er helt på plads. Beboerdemokratiske beslutninger om ladestander kan blive svære, og det er i den forbindelse vigtigt ikke kun at kigge på, om man kan få tilskud til etableringen, men at kigge på totaløkonomien. Nogle ladestanderselskaber fortæller ikke hele sandheden, når de taler med interesserede beboere. Der er sandsynligvis store omkostninger forbundet med etableringen, f.eks. hvis der skal lægges ekstra elkapacitet ind i afdelingen. Vi er lige nu i en brydningstid hvad angår ladestander, og derfor skal vi passe på, hvad vi bruger beboernes penge til.

Mødet hævet kl. 19.30.

Dato: 07.07.2021



Formand, Erik Carter

Dato: 27. 2021



Dirigent, Jeannette M. Larsen