

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Repræsentantskabsmøde den 1. februar 2017, kl. 19.00 i beboerlokalet, Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Medlemmer: *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Benny Jensen, Bente Svendsen, Bjarne Pedersen, Christian Morgenstjerne, Finn Christensen, Jane Østergaard, Peter Schulze og Robin Prudholm*

Afbud fra: *Ulla Jeppesen, Hanne Parvang og Jane Skellund*

Fraværende uden afbud: Michael Damgaard-Møller

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Peter Lundgreen og Henning Blegind Jacobsen*

Rolf Andersson, Gert Lindenskov og Pia Søndergaard (revisor) deltog under punkterne 1,2,3,4 og 7.

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år	3
3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget.....	3
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag.....	4
5. Nye vedtægter for Lyngby Boligselskab	4
6. Godkendelse af målsætningsprogram.....	5
7. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej.....	5
8. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.....	7
9. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen.....	8
10. Valg til KAB's repræsentantskab	9
11. Valg af 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening	9
12. Valg af revisor	10
13. Eventuelt.....	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Bilag 2: Årsberetning 2015/2016	3
Bilag 3: Selskabets regnskab 2015/2016	3
Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2017/2018.....	3
Bilag 3.2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 5: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer.....	5
Bilag 5.1: Lyngby Boligselskabs nye vedtægter	5
Bilag 6: Udkast til målsætningsprogram for 2017-2020.	5

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og foreslog en præsentationsrunde.

Marianne Vittrup blev valgt som dirigent.

2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år

Organisationsbestyrelsens årsberetning for året 2015/2016 vedlægges som **bilag 2** til godkendelse.

Bilag 2: Årsberetning 2015/2016

Indstilling: Repræsentantskabet godkender årsberetningen for året 2015/2016.

Repræsentantskabet godkendte årsberetningen for året 2015/2016.

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

Regnskab for Lyngby Boligselskab for perioden 1.9.2015 til 31.8.2016 er vedlagt som bilag 3. Selskabets driftsbudget for 2017/2018 er vedlagt som **bilag 3.1** til orientering. Derudover er revisionsprotokollen vedlagt som **bilag 3.2**.

Bilag 3: Selskabets regnskab 2015/2016

Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget 2017/2018

Bilag 3.2: Revisionsprotokol

Indstilling: Repræsentantskabet godkender selskabets årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt tager selskabets driftsbudget 2017/2018 til efterretning.

Revisor bemærkede, at alle regnskaberne er revideret med blanke påtegninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og tog selskabets driftsbudget 2017/2018 til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

4. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ikke modtaget forslag til behandling inden tidsfristens udløb.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Der var ingen indkomne forslag.

5. Nye vedtægter for Lyngby Boligselskab

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af boligorganisationens vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Ordlyden af den nye normalvedtægt fremgår af vedlagte **bilag 5**. Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vedledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor ikke kan ændres.

Ændringerne er indarbejdet i boligorganisationens vedtægter i **bilag 5.1**. Der er tillige foretaget mindre redaktionelle ændringer.

Da der er ændringer i § 5, stk. 5, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet tillige godkende delegation af de nye bestemmelser i henhold til vedtægternes § 5, stk. 6:

Delegationen af § 5, stk. 5 har følgende ordlyd:

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

- 1) Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme
- 2) Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden
- 3) Opdeling eller sammenlægning af afdelinger
- 4) Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme
- 5) Grundkøb
- 6) Iværksættelse af nyt byggeri
- 7) Pantsætning af afdelingernes ejendomme
- 8) Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmøde den 5. oktober 2016 godkendt vedtægtsændringerne og indstiller disse til repræsentantskabets endelige godkendelse. Efter endelig godkendelse vil de nye vedtægter blive uploadet på henholdsvis Lyngby Boligselskabs hjemmeside samt KAB's hjemmeside.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Bilag 5: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer

Bilag 5.1: Lyngby Boligselskabs nye vedtægter

Indstilling: Repræsentantskabet godkender vedtægterne, som de fremgår af bilag 5.1 med ovenstående ændringer, samt delegerer beslutningskompetencen efter vedtægternes § 5, stk. 5 til organisationsbestyrelsen.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt vedtægterne samt delegerede beslutningskompetencen, efter vedtægternes § 5 stk. 5, til organisationsbestyrelsen.

6. Godkendelse af målsætningsprogram

Organisationsbestyrelsen har udarbejdet forslag til målsætningsprogram. Et målsætningsprogram skal vedtages af repræsentantskabet og tjener som et redskab til bestyrelsen samt drift og administration til at holde fast i boligorganisationens kerneværdier og udvikle boligorganisationen i den retning, repræsentantskabet ønsker. Redskabet er særligt vigtigt i en tid, som byder på både vækstmuligheder og effektiviseringer.

Udkast til forslaget er vedhæftet som **bilag 16**. Udkastet vil blive behandlet på organisationsbestyrelsens møde den 1. februar 2017 til indstilling til repræsentantskabet med eventuelle ændringer.

Der er valgt en meget kort form, i det organisationsbestyrelsen løbende vil arbejde med den konkrete udmøntning af målene i målsætningsprogrammet.

Bilag 6: Udkast til målsætningsprogram for 2017-2020.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender udkastet til målsætningsprogrammet for Lyngby Boligselskab med eventuelle ændringer

Repræsentantskabet godkendte målsætningsprogrammet uden ændringer.

7. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej

KAB har, på vegne af organisationsbestyrelsen, en dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at bygge boliger til folk med lav betalingsevne og ungdomsboliger samt et mindre antal almindelige familieboliger mellem Akademivej (DTU) og afdeling 4303-6 Fortunen Øst, hvor der i dag er lethaller.

Hvor letbanen skal linjeføres, eksproprieres en del af det nordøstlige grundstykke for linjeføringen samt tilhørende teknikhus.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Bygningen placeres nord for den eksisterende bebyggelse og vil derfor skærme for eventuel støj fra letbanen. Skyggediagrammer viser også, at bygningen ikke skygger for bygningerne i Fortunen Øst, som ligger tættest mod den nye bygning.

Ved frasalg af ca. 7.500m² grundstykke fra Fortunen Øst, er det muligt at skabe plads til ca. 150 boliger i en 3-7 etagers bygning. Bygningen tilegner sig karakterer i lighed med Fortunen Øst med deres kubiske elementer i facadeudtrykket med forskudte altaner ind mod pladsen og med lamelstruktur på den udvendige side mod den nye letbane.

Der har været dialog med Udbetaling Danmark, om købssummen fra salget af grundstykket kan komme den eksisterende afdeling til gode. Der tegner sig et billede af, at det er en mulig løsning i den udstrækning, der laves projekter til retablering af faciliteter, som forsvinder med frasalget af grunden.

Stueetagen tænkes udnyttet til fælleslokaler for beboerne. Der kan også være mulighed for at indtænke beboerlokaler til andre – fx Fortunen Øst. Der arbejdes også med muligheden for at indtænke lidt erhverv i form af eksempelvis undervisning.

Bygningen indrettes med ca. 20 almindelige familieboliger med en størrelse op til 85 m², ca. 30 boliger til folk med lav betalingsevne på ca. 30 m² samt ca. 100 ungdomsboliger på ca. 48 m².

Boligfonden DTU har i brev tilkendegivet, at de søger universitetsnære boliger for studerende, ansatte og gæster i et stort omfang i Lyngby-Taarbæk Kommune, hvorfor vi mener, at et sådan byggeri vil være attraktivt for de studerende og ansatte.

Det er vurderingen, at byggeriet vil kunne opføres indenfor maksimumbeløbet for almene boliger, som for tiden udgør:

- 24.040 kr. inkl. energitillæg og moms for flygtninge-/familieboliger
- 28.070 kr. inkl. energitillæg og moms for ungdomsboliger

Byggeriet vil på den baggrund ende med et lejeniveau på:

- ca. 1.253 kr. pr. m² for flygtninge-/familieboliger
- ca. 1.080 kr. pr. m² for ungdomsboliger

Dette betyder, at en bolig til borgere med lav betalingsevne på ca. 30 m² kommer til at koste ca. 2.825 kr. pr. måned plus forbrug og en ungdomsbolig på ca. 44 m² kommer til at koste ca. 4.320 kr. pr. måned plus forbrug.

Der er beregnet driftsomkostninger på 320 kr. pr. m² pr. måned efter statsstøttetilskuddet på 180 kr. pr. m² pr. måned.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Udgifterne til varme skønnes at blive lave, da bygningen opføres efter Bygningsreglementets 2020 krav.

På terræn etableres parkeringspladser til brug for nybyggeriet samt ca. 150 cykelstativer.

Den videre proces

Der igangsættes en lokalplanproces for at skabe et grundlag for den videre projektering og en lokalplan kan forventes godkendt ultimo december 2017.

Der skal anvendes rådgiver for projektspecifikt input til lokalplanen. Det anbefales, at det er den samme rådgiver som laver dispositionsforslaget til brug for skema A ansøgningen. Da et skema A først kan godkendes efter godkendelse af lokalplanen ses arbejdet med at skaffe et grundlag for skema A at foregå sideløbende med lokalplangodkendelsen.

Efter godkendelse af lokalplanen udbydes projektet i henhold til KAB's rammeaftaler, så et byggeri vil kunne opstartes ultimo 2018 og stå færdigt medio 2020.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender:

- at iværksætte nybyggeri af boliger for folk med lav betalingsevne og ungdomsboliger samt evt. boliger til familier, i alt ca. 7.835 m² ved Fortunen Øst i henhold til vedlagte skitseforslag
- At frasælge grundstykket fra Fortunen Øst og erhverve det til en ny afdeling
- At etablere en ny afdeling

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt iværksættelse af nybyggeriet, frasalg og erhvervelse af grundstykket samt etablering af en ny afdeling, som ovenfor beskrevet.

8. Valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2017
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2017
Finn Christensen, medlem	2018
Jane Østergaard, medlem	2018
Michael Damgaard Møller, medlem	2017
Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2017
Vakant plads, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12.2017

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2017: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Michael Damgaard Møller.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer for en 2-årig periode til organisationsbestyrelsen efter indstilling fra afdelingerne.

Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Christian Morgenstjerne stillede op. Da der ikke var yderligere kandidater, blev de 3 valgt for 2 år.

Organisationsbestyrelsens konstituerede sig under mødet med Kaj Eliassen som formand og Hanne Lentz-Nielsen som næstformand.

Bestyrelsens sammensætning ser herefter ud som følger:

<i>Navn:</i>	<i>På valg i år:</i>
<i>Kaj Eliassen, formand</i>	<i>2019</i>
<i>Hanne Lentz-Nielsen, næstformand</i>	<i>2019</i>
<i>Finn Christensen, medlem</i>	<i>2018</i>
<i>Jane Østergaard, medlem</i>	<i>2018</i>
<i>Christian Morgenstjerne, medlem</i>	<i>2019</i>
<i>Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune</i>	<i>31.12. 2017</i>
<i>Vakant plads, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune</i>	<i>31.12.2017</i>

9. Valg af personlige suppleanter til organisationsbestyrelsen

Der vælges personlige suppleanter for alle beboervalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer. Afgangsordenen for suppleanter følger de organisationsbestyrelsesmedlemmer, de er valgt for.

Følgende er på valg for 2 år:

Navn:	På valg i år:
Hanne Parvang, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2017
Christian Morgenstjerne, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2017
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2018
Hans Lauridsen, personlig suppleant for Michael Damgaard Møller	2017
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2018
Hanne Elisabeth Engelbrecht, personlig suppleant for Robin Prudholm	31.12.2017

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2017: Hanne Parvang, Christian Morgenstjerne og Hans Lauridsen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Indstilling: Repræsentantskabsmødet vælger i alt 3 personlige suppleanter for en 2-årig periode.

Følgende blev opstillet:

Hanne Parvang som suppleant for Kaj Eliassen

Mariann Lindvig som suppleant for Hanne-Lentz Nielsen

Silas Mudoh som suppleant for Christian Morgenstjerne

Der var ikke modkandidater, så de 3 blev valgt, under forudsætning af at KAB inden for 14 dage efter mødets afholdelse modtager skriftlig bekræftelse fra kandidaterne på deres opstilling. Både Mariann Lindvig og Silas Mudoh har, til KAB den 2. februar 2017, skriftligt bekræftet valget.

10. Valg til KAB's repræsentantskab

Ifølge KAB's vedtægter har alle de administrerede boligorganisationer 2 medlemmer. Hertil kommer 1 medlem for hver påbegyndt 500 lejemål udover de første 1.000 lejemål. For Lyngby Boligselskab medfører det, at der skal vælges 2 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

I den forløbne periode har Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen været valgt til KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard og Christian Morgenstjerne har været valgt som suppleanter.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 2 medlemmer samt 2 suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Repræsentantskabet genvalgte Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen som repræsentanter samt Jane Østergaard og Christian Morgenstjerne som suppleanter.

11. Valg af 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening

I foråret 2004 besluttede Boligselskabernes Landsforenings kongres på et ekstraordinært møde at nedlægge kongressen som øverste myndighed og gøre Boligselskabernes Landsforenings repræsentantskab til øverste myndighed. Boligselskabernes Landsforenings repræsentantskab vælges af de kredsdelegerede som efter nye vedtægter i Boligselskabernes Landsforening vælges i lige år.

Lyngby Boligselskab er medlem af BL's Kreds 9 og har 4 medlemmer.

I øjeblikket er følgende personer valgt: Jan Kjær-Hansen og Benny Jensen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 4 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsfor-
ening.

*Peter Schultze, Benny Jensen og Jan Kjær-Hansen blev valgt som kredsdelegerede. Jan
Kjær-Hansens valg er under forudsætning af, at KAB inden for 14 dage efter repræsen-
tantskabsmødets afholdelse modtager skriftlig bekræftelse.*

12. Valg af revisor

Der stilles forslag om genvalg af revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartner-
selskab for regnskabsåret 2017/2018.

Indstilling: Repræsentantskabet genvælger revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisi-
onspartner-selskab.

*Repræsentantskabet genvalgte revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspart-
nerselskab.*

13. Eventuelt

Der var ingen punkter under eventuelt.

Repræsentantskabsmødet sluttede kl. 19.58.