

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

Glostrup, den 3. april 2017

---

## Referat

**Den 21. marts 2017**

---

Mødeart: **Organisationsbestyrelsesmøde**

Mødested: **Den røde Cottage  
Strandvejen 550  
2930 Klampenborg**

Mødetid **kl. 17.00**

---

### Deltagere:

#### Organisationsbestyrelsen:

Mette Carstad	Formand
Peter Kjærgaard-Petersen	Næstformand
Lise-Lotte Nygaard	Bestyrelsesmedlem
Karsten Lomholt	Bestyrelsesmedlem, kommunen
Tina Thomsen	Bestyrelsesmedlem, Domea

#### Følgende repræsentantskabsmedlemmer er inviteret til at overvære bestyrelsesmødet:

<b>Afbud</b>	Martin Sørensen	Afdelingsmødevalgt
	<a href="#">Christian Hostrup-Pedersen</a>	<a href="#">Afdelingsmødevalgt</a>
	Dennis Andersen	Afdelingsmødevalgt

#### Administrationen:

Lone Lund-Rasmussen	Administrerende direktør
John Kim Fletting	Afdelingschef
Lisbeth Kristensen	Sekretær

---

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
  2. Godkendelse af dagsorden
  3. Godkendelse af referater fra bestyrelsesmøde 7. marts 2016 og 25. maj 2016
  4. Beslutning om eventuelt at tiltræde flygtningeaftale
  5. Godkendelse af nye vedtægter
  6. Godkendelse af bestyrelsens årsberetning
  7. Godkendelse af regnskaber 2015/16
  8. Godkendelse af revisionsprotokollat
  9. Godkendelse af budget for 2017/18
  10. Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer
  11. Styringsdialog Lyngby-Taarbæk Kommune
  12. Eventuelt
-

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

## 1. Valg af dirigent og referent

*Lone Lund-Rasmussen blev valgt til dirigent og Lisbeth Kristensen blev valgt til referent.*

---

## 2. Godkendelse af dagsorden

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender dagsordenen.

### Beslutning:

*Organisationsbestyrelsen godkendte dagsordenen med den ændring, at man på formandens foranledning ville behandle pkt. 6 efter pkt. 3.*

---

## 3. Godkendelse af referater fra bestyrelsesmøde 7. marts 2016 og 25. maj 2016

*Referaterne vedlægges som (bilag 1 og 2). Der har ikke været bemærkninger til referaterne.*

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

### Beslutning:

*Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne fra de to møder.*

---

## 4. Beslutning om eventuelt at tiltræde flygtningeaftale

*Kommunen har udarbejdet et oplæg til en flygtningeaftale med BSB Lyngby-Taarbæk. Rammeaftalen vedlægges som (bilag 3a). Afdelingsbestyrelsens anbefaling vedlægges som (bilag 3b).*

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen beslutter om BSB Lyngby-Taarbæk eventuelt kan tiltræde flygtningeaftalen.

### Beslutning:

*Mette Carstad informerede om baggrunden for problematikken omkring flygtningeaftalen. Afdelingsbestyrelsen har diskuteret sagen og er kommet med deres anbefaling.*

*Der var en livlig diskussion i organisationsbestyrelsen, og alle var enige om, at det er et meget følelsesbetonet emne.*

*Organisationsbestyrelsen stemte om tiltrædelse af flygtningeaftalen og aftalen blev tiltrådt med 3 stemmer for, 1 stemme imod og 1 blank.*

*Administrationen meddeler kommunen, at aftalen er tiltrådt.*

---

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

## 5. Godkendelse af nye vedtægter

./. Formandskabet har udarbejdet reviderede vedtægter. Vedtægterne vedlægges som (bilag 4).

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender de udarbejdede vedtægter til godkendelse på repræsentantskabsmødet.

### Beslutning:

*Peter Kjærgaard-Petersen gennemgik de ændringer, der er foretaget i vedtægterne.*

*De fleste ændringer fremkommer som konsekvensændringer på grund af skift af administration til FA09, bl.a. at FA09 skal udpege et medlem til organisationsbestyrelsen.*

*Navnet på boligforeningen er ændret fra Boligselskabet BSB Lyngby-Taarbæk til Boligselskabet Taarbækhøj.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte de reviderede vedtægter med tilhørende ændringer til godkendelse i repræsentantskabet.*

---

## 6. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Beretningen aflægges mundtligt af formanden på mødet.

### Indstilling:

- At organisationsbestyrelsen godkender bestyrelsens beretning til forelæggelse på repræsentantskabsmødet.

### Beslutning:

*Punktet blev behandlet efter pkt. 3.*

*Mette Carstad fremlagde bestyrelsens beretning mundtligt. Den gengives hermed:*

*”Velkommen*

*Der er nogle sager der har fyldt rigtig meget i dette år.*

*Skift af administrationsselskab, hvor vi pr. 1. oktober 2016 sagde farvel til Domea og velkommen til FA09. Peter Kjærgaard-Petersen og jeg udarbejdede med hjælp fra advokat Frederik Bue Johnsen et udbudsmateriale, hvor fire selskaber fik lov til at byde på administration af vores lille boligselskab. Et af de fire var Domea. Tildelingskriteriet var økonomisk mest fordelagtige, hvor en kombination af pris og kvalitet afgør sagen. Som en del af vurderingen af hvem vi troede kunne varetage opgaven bedst, blev der afholdt møder med hver enkelt af de fire selskaber. Og ved den efterfølgende evalueringen var der absolut ingen tvivl om, at det var FA09 vi skulle indgå kontrakt med.*

*Henover sommeren har FA09 så arbejdet på højtryk med at få alle informationer om vores selskab, regnskab, beboere, kontrakter og meget mere over i nye systemer. Og siden oktober er alle huslejebetalinger og beboerkontakt og ventelister kørt i det ny system.*

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

*I afdelingsbestyrelsen har vi sammen med FA09 også set på vores ejendomsservice og viceværtfunktioner. Vi fik i efteråret en alarmerende besked fra FA09 om, at viceværten havde rigtig mange overarbejdstimer samlet sammen de sidste tre år. Så vi var nødt til at forholde os til viceværtens arbejdstid og arbejde – og hvordan sådan en sag kunne opstå. En af grunnerne til dette er viceværtens mange udkald til beboere i weekender og på hverdage udenfor normal arbejdstid.*

*Vi har talt med FA09 om at se på forskellige muligheder for at udbyde blandt andet rengøring og vedligehold af grønne områder. I øjeblikket er FA09 i gang med at forhandle nedsat tid til viceværten for at frigøre økonomi. Resultatet af dette kender vi endnu ikke, men det forventes at kunne træde i kraft i løbet af efteråret, eller evt. pr. 1. januar 2018.*

*En anden grund til at sætte dette i gang skyldes, at netop rengøring og pasning af udearealer er meget forsømt og det vi får absolut flest henvendelser fra beboerne om. Så nu er tiden altså kommet til at forsøge at gøre noget ved det.*

*Affaldssortering er også kommet til Taarbækhøj. Pr. 1. april skal beboerne sortere deres affald, og der er fra forsyningsselskabet kommet informationsmateriale rundt til beboerne om dette. Der opstilles en række mindre sorteringscontainere i kældergangene, som bruges til formålet. Vores skakte kan fortsat bruges til det almindelige husholdningsaffald, der ikke kan sorteres. Jeg forventer, at det bliver en længere fase indtil beboerne helt har vænnet sig til det.*

*En anden sag der er kommet til at fylde meget, er den internationale flygtningestrøm, der nu også rammer Taarbæk. Allerede i foråret 2017 fik vi et hint om dette – at kommunen ville komme med en "flygtningeaftale". Resultatet af kommunens arbejde og forhandlinger med boligorganisationerne er en rammeaftale sendt fra kommunen i januar 2017. Den sag kommer vi tilbage til.*

*Men i forhold til vores ene afdeling er sagen også principiel, for det er så længe jeg har været i organisationsbestyrelsen første gang, at vi ikke har en enig afdelingsbestyrelse og en indstilling vi bare kan følge i organisationsbestyrelsen.*

*Vores byggesag er desværre ikke afsluttet endnu. Som I måske kan huske, fik vi tilkendt erstatning for de forkerte vinduer med meget små glasarealer der blev sat i Taarbækhøj i forbindelse med fugeprojektet. Rådgiveren blev samtidig sat til at udarbejde et nyt projekt for nogle andre vinduer. Det har taget meget lang tid at komme med tegninger på det projekt – det er først kommet i denne måned, og afventer nu sagsbehandlingen i kommunen. Der skal søges dispensation, da vinduerne er for små til at være redningsåbning. Og ja, de nye vinduer vi har i dag er også for små, men de få steder hvor det stadig er de gamle, er de store nok. Så det afventer vi nu.*

*Den dårligt udførte fugning går vi nok ikke videre med, idet bevisbyrden er meget svær at løfte. Måske vil vejr og vind stille og roligt rense stenene, så den smukke røde farve vender tilbage. Så min vurdering er, at sagen bør tages op igen i løbet af sommeren sammen med advokaten og en ny vurdering fra teknologisk institut – altså om tiden har bedret situationen.*

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

*Taarbækhøj får i løbet af kort tid sin egen hjemmeside, vi har fået en webmaster i afdelingsbestyrelsen der arbejder på sagen. Det er også afdelingsbestyrelsens intention, at både ventelister til klubværelserne og til kælderrummene bliver lagt her – så alle kan følge med i hvor de er placeret.*

*Der har i årets løbe være afholdt møder med et par altanfirmaer, der tilbyder at klare al sagsbehandling og sætte altaner op på Taarbækhøj. Vi kan også få en nogenlunde fast pris, som dog afhænger af hvilket kvalitetsniveau vi ønsker, og hvor meget efterbehandling i den enkelte lejlighed der er med i prisen. I enkelte lejligheder kan der være sat køkkenskabe op foran den mulige udgang – osv. Og hvem skal betale for det. Jeg mener, at vi er nødt til at tage en rimelig del af den udgift på et fælles altanbudget, så der skal være en god buffer på prisen. Men en bindende urafstemning blandt beboerne er næste skridt, og det har vi taget på dagsordenen til afdelingsmødet i næste uge.*

*Til sidst, andre forslag til afdelingsmødet er mod sædvane ret fåtallige og ret fredelige. Tre fra beboerne: Ny vasketider, fjernelse af nogle bøgehække, hovedrengøring af opgange, og fra afdelingsbestyrelsen: Fjernelse af mulighed for at bruge fuldmagt og urafstemning om altaner.*

*Jeg kunne sige meget mere, og har sikkert også glemt noget – Så hvis nogen har noget at tilføje, så skal i være velkomne – jeg har jo ikke sendt dette ud på forhånd.”*

*Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen til forelæggelse på repræsentantskabsmødet.*

---

## **7. Godkendelse af regnskaber 2015/2016**

### **Afdeling 1s årsregnskab**

*./.* Afdelingens regnskab for perioden 1. oktober 2015 – 30. september 2016 vedlægges som (bilag 5).

Regnskabet udviser et overskud på kr. 270.577 svarende til 6,37 % af de samlede lejeindtægter.

Overskuddet skyldes i al væsentlighed at udgifterne til almindelig vedligeholdelse (108.000), el (37.000), renholdelse (48.000) og diverse udgifter (43.000) er mindre end budgetteret. Herudover er renteindtægterne (68.000) større end budgetteret. Dette modsvares delvist af, at afdelingen af, at afdelingen har afskrevet restbeløbet (137.000) på fællesantenneanlægget.

Overskuddet er overført til resultatkonto.

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 620.920, der budgetteres afviklet over 3 år.



# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

## **Beslutning:**

*Revisionen har ikke givet anledning til forbehold eller supplerende oplysninger.  
Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet.*

---

## **9. Godkendelse af budget 2017/18**

./. Budget for 2017/18 vedlægges som (*bilag 10*)

### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen godkender budgettet og indstiller til repræsentantskabet at tage det forelagte budgetforslag til efterretning.

## **Beslutning:**

*Lone Lund-Rasmussen gennemgik kort budgettet.  
Karsten Lomholt foreslog, at man kunne overveje at øge hensættelserne til arbejdskapitalen.  
Organisationsbestyrelsen diskuterede dette, men var enige om, at fortsætte den praksis man hidtil har brugt, hvor man forøger henlæggelserne i afdelingen.  
Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet.*

---

## **10. Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer**

Orientering gives på mødet.

### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning:**

*Karsten Lomholt orienterede kort om forskellige tiltag fra kommunens side.  
Han fortalte blandt andet, at der bygges 80 almene boliger og at der bygges ungdomsboliger flere steder i kommunen. Karsten Lomholt mente derfor, at presset på de almene boliger vil blive mindre.*

---

## **11. Styringsdialog Lyngby-Taarbæk Kommune**

./. Den 7. november 2016 blev der afholdt styringsdialog med Lyngby-Taarbæk Kommune. Aftaledokumentet vedlægges som (*bilag 11*). Næste dialogmøde holdes i november/december 2017.

./. Til brug for næste styringsdialogmøde vedlægges styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingen som (*bilag 12 og 13*).

### **Indstilling:**

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender styringsrapporterne for 2015/2016.

## **Beslutning:**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte styringsrapporterne.*

---

# Boligselskabet Taarbækhøj

Stationsparken 24, 2. th. – 2600 Glostrup – Tlf. 43 42 02 22  
Åbningstid kl. 10-14 – E-mail [fa09@fa09.dk](mailto:fa09@fa09.dk) – CVR-nr. 14 91 58 93

## 12. Eventuelt

*John Fletting orienterede om BSB Lyngby-Taarbæks forsikringsituation. Det er muligt Gjensidige vil varsle en forhøjelse på grund af de mange skader.*