

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 2. december 2020, kl. 16.30, Teams-møde

Deltagere: *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard, Finn Christensen, Robin Prudholm og Jarl Lundin Overbeck*

Afbud fra: *Silas Mudoh*

Fra KAB: *Marianne Vittrup og Anders Brøgger*

Indholdsfortegnelse

1. Fortunen - opkrævning for råderetssager	2
2. Baunehøj - midlertidig ændring af anvendelse af specifikke boliger	4
3. Digitale værktøjer til afdelingsmøder	5
4. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed	7
5. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse	11
6. Etablering af ejerforening for Fortunen Nord	13
7. Eventuelt	15
Bilag 2: Baunehøj plantegning, markeret bolig 235 Rosen 1. sal	5
Bilag 2.1: Baunehøj plantegning, markeret bolig 110 og 121 i Liljen og Syrenen stueplan	5
Bilag 4: "Lad Det GRO"	11
Bilag 5: Den gode bestyrelse	13

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

1. Fortunen - opkrævning for råderetssager

Fortunen er begyndt at se en større stigning i udgifter til nedrivning og vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder. Organisationsbestyrelsen har tidligere fået forelagt et forslag til retningslinjer for vedligeholdelse af råderetsarbejder. Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte et arbejdsudvalg. Organisationsbestyrelsen skal nu tage stilling til arbejdsgruppens indstilling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender lejerens betalingspligt af vedligeholdelsesarbejder samt prissætningen af råderetsarbejder.

Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen, bestående af Kaj Eliassen, Jane Østergaard, Robin Prudholm og 1 medlem udpeget af afdelingsbestyrelsen for Fortunen har sammen med driftschefen gennemgået det oprindelige forslag og udarbejdet nedenstående reviderede forslag:

1. Tidligere opfører/1. beboer, af et udvendigt råderetsarbejde, har ansøgt og fået tilladelse til opførelsen og i forbindelse med tilladelsen aftalt at vedligeholdelsen af råderetsarbejdet påhviler beboeren i boperioden. Der vil ikke ske opkrævning da beboeren vedligeholder det udvendige råderetsarbejde. Dette omfatter hele vedligeholdelsen og ikke kun begrænset til maling og rengøring.
2. Indflyttet senere/2. beboere hvor der var udvendige råderetsarbejder ved indflytningen, skal varsles med 3 måneder om betaling til vedligeholdelse af de udvendige råderetsarbejdere. Lejer skal vedligeholde med maling og rengøring.
3. Nyindflyttere vil blive oplyst om betaling til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder i tilbudsbrief. Lejer skal vedligeholde med maling og rengøring.
4. Ny ansøgninger til udvendige råderetsarbejdere vil blive oplyst om betaling til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder i forbindelse med tilladelsen. Lejer skal vedligeholde med maling og rengøring.

Udvendigt vedligeholdelse betyder for lejere (punkt 2-3-4), der betaler for udvendige råderetsarbejder, at lejeren skal stå for maling og rengøring.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Leveringen af malingen er på nuværende tidspunkt pålagt beboeren, men kan ændres af afdelingsmødet i forbindelse med godkendelse af driftsbudgettet.

Øvrig vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder påhviler afdelingen.

Ulovligt opført råderetsarbejder vil blive behandlet for fjernelse eller lovliggørelse i forhold til retningslinjerne for udvendige råderetsarbejder.

Afdelingsbestyrelsen er bevidst om risikoen for yderligere tab til istandsættelser i en periode.

Økonomiske konsekvenser

Beregningsgrundlaget for ydelserne er en bygningsmæssig vedligeholdelsesperiode på 30 år. Det vil sige de vedligeholdelsesomkostninger som forventes på løbet af en 30-årsperiode. Beløbene er kontrolleret i samråd med byggesagkyndig.

Ovenstående betyder at nyindflyttere bliver opkrævet nedenstående for udvendige råderetsarbejder i deres lejemål:

Udestue:	300 kr./md.
Overdækket terrasse:	74 kr./md.
Skur:	74 kr./md.
Drivhus:	67 kr./md.
Vindfang:	50 kr./md.

Eksisterende 2. beboere med udvendige råderetsarbejder vil blive varslet om ekstraopkrævningen og der vil blive lavet tillæg til lejeaftale. Varsling er 3 måneder før ikrafttrædelse.

Der skal forventes en ukendt forøgelse af udgiften til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder når effektueringen af opkrævningen sker.

Det videre forløb

Punkt 2 (2. beboer) vil først blive effektueret når driften har gennemgået registrering og undersøgelse af tilladelser m.m.

Derefter vil lejere med udvendige råderetsarbejder vil blive varslet med 3 måneder i forhold til de udvendige råderetsarbejder de måtte have.

Med godkendelsen vil 2. beboer/nyindflyttere/nye ansøgere, få indskrevet i deres lejekontrakt at lejemålet har udvendige råderetsarbejder, som der skal betales særskilt for.

Prissætning skal kontrolleres hvert 2. år for eventuel regulering i forhold til afholdte udgifter til vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Kommunikation

Der udsendes orienteringsbrev til beboerne i rækkehusene om kommende varsling og baggrund for opkrævning.

Organisationsbestyrelsen godkendte lejernes betalingspligt af vedligeholdelsesarbejder samt prissætning af råderetsarbejder.

2. Baunehøj - midlertidig ændring af anvendelse af specifikke boliger

Lyngby-Taarbæk Kommune har henvendt sig med et ønske om midlertidig ændring af anvendelsen af et mindre antal boliger på Baunehøj.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at anvendelsen af 3 boliger på Baunehøj midlertidigt ændres i overensstemmelse med kommunens ønske.

Sagsbeskrivelse

Lyngby-Taarbæk har henvendt sig med et ønske om midlertidigt at konvertere anvendelsen af 3 boliger på Baunehøj. Kommunen skriver således:

”Center for Sundhed og Omsorg i Lyngby-Taarbæk Kommune har foretaget en plejebolig-analyse, og analysen har bl.a. vist et faldende behov for plejeboliger i perioden 2020 til ca. 2025, hvorefter der igen vil være et stigende behov. Der er således tale om en konstateret midlertidig nedgang i behovet for plejeboliger.

For at imødekomme det mindskede behov for plejeboliger har Center for Sundhed og Omsorg undersøgt mulighederne for en midlertidig anvendelse af 3 plejeboliger på Baunehøj plejecenter til andet formål.

De pågældende boliger ligger for enden ad gangen i hver af de tre afdelinger/bygninger, som Baunehøj består af Rosen, Syrenen og Liljen.

At der peges på disse 3 konkrete boliger er et udtryk for, at Center for Sundhed og Omsorg har et ønske om at afprøve at have ledelsen tættere på personale og beboere i den respektive afdeling, i modsætning til i dag, hvor lederne har kontor langt væk fra afdelingen. Det er således ønsket at anvende de 3 boliger til administrationslokale. Derudover anses det som en ulempe ved de 3 boliger, at boligerne ligger lige ved en tung yderdør, hvilket giver noget støj ved åbning/lukning af døren.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Almenboliglovens § 28, stk. 1, 3. pkt. bestemmer, at "Kommunalbestyrelsen kan godkende ibrugtagning af boliger til anden anvendelse end beboelse, hvis ændringen skønnes nødvendig efter en samlet vurdering af hensynet til de boligsøgende og baggrunden for ændringen."

Såfremt boligorganisationen og kommunalbestyrelsen godkender den ændrede anvendelse, vil der blive udfærdiget en tidsbegrænset kontrakt mellem parterne, hvorved boligen ikke ændrer status.

Da der på den ene side er et ønske fra kommunens side om midlertidigt at anvende boligerne til anden anvendelse end bolig, blandt andet da der er tale om en midlertidig nedgang i behovet for plejeboliger og da kommunen på den anden side på længere sigt ønsker at fastholde boligerne som plejeboliger vurderes det, at både hensynet til de boligsøgende (her de visiterede, kommende plejeboligbeboere) og baggrunden for ændringen er til stede."

Lyngby-Taarbæk Kommune har i **bilag 2** og **bilag 2.1** indtegnet de boliger, som ønskes midlertidigt ændret. Kommunen har på et møde med driftschefen og kundechefen tilkendegivet, at ændringen er godkendt af det kommunale tilsyn. Det er yderligere aftalt, at kommunen naturligvis betaler den normale balanceleje.

Bilag

Bilag 2: Baunehøj plantegning, markeret bolig 235 Rosen 1. sal.

Bilag 2.1: Baunehøj plantegning, markeret bolig 110 og 121 i Liljen og Syrenen stueplan

Organisationsbestyrelsen godkendte, at anvendelsen af 3 boliger på Baunehøj midlertidigt ændres i overensstemmelse med kommunens ønske.

3. Digitale værktøjer til afdelingsmøder

Indledning

Pr. den 1. januar 2021, tilbyder KAB boligafdelinger at tilkøbe digitale værktøjer som et supplement til deres afdelingsmøder. Der tilbydes to forskellige digitale værktøjer, digital dialog og digital afstemning. Anvendelse af de digitale værktøjer forudsætter afdelingsmødets godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt tager stilling til om boligorganisationen vil dække udgiften til digitale værktøjer, eller om den enkelte afdeling selv skal dække udgiften.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Sagsfremstilling

I juni 2016 blev normalvedtægterne for almene boligafdelinger ændret, således at afdelingsmødet, med virkning for fremtidige afdelingsmøder, kan træffe beslutning om anvendelse af digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af afdelingsmøderne.

For at kunne imødekomme det stigende behov for anvendelse af digitale værktøjer, har KAB indgået aftale med firmaet Assembly Voting, der har stor erfaring med digitale løsninger til møder i den almene sektor.

Fra den 1. januar 2021, kan KAB således tilbyde de to digitale værktøjer, digital dialog og digital afstemning, til alle afdelinger i KAB-fællesskabet.

Digital dialog betyder, at man på en hjemmeside kan fremsætte og debattere forslag samt stille op til afdelingsbestyrelsen, alt sammen inden afdelingsmødet afholdes.

Digital afstemning betyder, at alle afstemninger foregår på en hjemmeside i 5 hverdage efter afdelingsmødet samt pr. brev efter afdelingsmødet. Det kan dog også besluttet, at der tillige stemmes skriftligt på afdelingsmødet.

Præcist hvordan de digitale værktøjer skal anvendes, bør beskrives nærmere i en forretningsorden for afdelingsmødet.

Afdelingsmødet skal forsat afholdes fysisk, og de digitale værktøjer er udelukkende et supplement til afdelingsmødet. Beboerne vil stadig kunne stille forslag og stille op til afdelingsbestyrelsen på selve mødet som sædvanligt, men har med de digitale værktøjer en øget mulighed for at deltage i beboerdemokratiet.

En forudsætning for at kunne anvende disse digitale værktøjer er, at der på et afdelingsmøde vedtages et forslag om anvendelse af digitale værktøjer.

Økonomiske konsekvenser

De digitale værktøjer er i KAB's ydelseskatalog for 2021. Udgiften udgør 3.095 kr. ekskl. moms, der dækker over 1-års forbrug af de digitale værktøjer.

I ydelsen indgår desuden:

- at KAB opretter afdelingen i systemet og sørger for at systemet bliver sat op til digital afstemning
- at KAB indkalder afdelingsmødet digitalt
- at KAB løbende følger den digitale dialog
- at KAB indsamler digitalt indkomne forslag og gør dem tilgængelige for beboerne
- at KAB sender afstemningsresultater til referenten

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

- Udgifter til NemID login (op til 70 logins)
- Andel af udgifter til hosting
- Tilbud om opstartsworkshop til afdelingsbestyrelsen
- Deltagelse i webinar via KAB's kursuskatalog (afholdes 1 gang i kvartalet)

Det videre forløb

For at fremme anvendelsen af de digitale værktøjer, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om boligorganisationen ønsker at dække afdelingens udgift hertil.

Udgiftens størrelse er afhængig af hvor mange afdelinger, der konkret vedtager at ville anvende de digitale værktøjer. For Lyngby Boligselskab vil udgiften årligt maksimalt kunne udgøre 27.855 kr. ekskl. moms.

Udvalgte KAB-medarbejdere vil blive oplært som superbrugere i de digitale værktøjer, så det sikres, at driftsmedarbejdere og sekretærer bliver oplært til at yde den nødvendige support til de afdelinger, der tilvælger ydelsen.

KAB's formandskab har besluttet at nedsætte en opgavegruppe, som skal videreudvikle de digitale muligheder i beboerdemokratiet.

Kommunikation

KAB udarbejder en kommunikationsplan, der vil sikre, at der bliver orienteret bredt om muligheden for anvendelse af digitale værktøjer til afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen ønsker at kende konsekvensen, hvis der er behov for mere end 70 logins. Punktet tages op igen på næste møde.

4. Tilbud om uddannelse til medarbejdere med fokus på bæredygtighed

Indledning

KAB's repræsentantskab vedtog den 22. oktober 2020 den strategiske ramme "Lad det GRO". Fokus i den strategiske ramme er bæredygtighed.

Socialt, økonomisk og miljømæssigt. Med henblik på at understøtte den strategiske ramme har KAB udviklet en række undervisningstilbud målrettet ansatte i boligselskaberne. En del af disse undervisningstilbud gøres i 2021 gratis for medarbejderne i boligorganisationerne og beskrives herunder.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Indstilling

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- At organisationsbestyrelsen beslutter, at medarbejdere fra selskabet kan tilbydes de gratis ambassadørforløb
- At organisationsbestyrelsen drøfter, om den har særlige ønsker til hvilke af de 4 moduler under "Bæredygtig ambassadøruddannelsen", som medarbejderne tilbydes opkvalificering indenfor

Sagsfremstilling

Som en del af den strategiske ramme "Lad det GRO" har repræsentantskabet besluttet, at KAB skal *"udbrede bæredygtighed som en grundlæggende kultur og tænkning blandt medarbejdere og KAB-fællesskabets boligorganisationer, og arbejde for at gøre bæredygtighed til et naturligt pejlemærke i dagligdagen"*.

Hele den strategiske ramme er bilagt denne indstilling til orientering og inspiration.

En vigtig indsats i forhold til ovenstående er uddannelse og opkvalificering af såvel centralt som lokalt ansatte. KAB har i den forbindelse udviklet en række kursustilbud, hvoraf flere er målrettet ansatte i boligorganisationerne.

I 2021 udbydes to ambassadørforløb omkostningsfrit til ansatte i boligorganisationerne. De to uddannelsesforløb er "Bæredygtig ambassadøruddannelse" og "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

Præsentation af "Bæredygtig ambassadøruddannelse"

"Bæredygtig ambassadøruddannelse" består af 4 selvstændige moduler med plads til 15 deltagere pr. modul.

Med indsatsen vil det således være muligt at tilbyde i alt 120 pladser i løbet af 2021 fordelt på 60 pladser (4 moduler med 15 deltagere i hver) i foråret og 60 pladser i efteråret. Uddannelsen er målrettet både ledere og medarbejdere i driften. Såfremt der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Modul 1. Bæredygtig Drift af Grønne Områder

Kurset er praksisorienteret, og en del af dagen vil foregå udendørs. På kurset vil deltagerne opnå en allroundviden om redskaber og koncepter, der gør det let at komme i gang med en bæredygtig drift af de grønne områder. Deltagerne vil også få inspiration til at lave en mini-planteskole i afdelingen og til god kommunikation om nye tiltag.

Modul 2. Effektiv Drift af grønne områder

Kurset relaterer sig til signaturprojektet "Pas På Huslejen 2.0". En effektiv drift af de grønne områder kræver et særligt blik og stor opfindsomhed. Hvordan kan vi undgå at skulle for meget ud med kantklipperen og bruge en halv dag på vanding? Man kan planlægge sit område ud af mange kedelige og tidskrævende opgaver.

På kurset vil der være særligt fokus på maskiner og vidensdeling. Deltagerne præsenteres for typer af maskiner, og der vil være dialog om hvilke maskintyper, der kan være relevant i de enkelte deltagers afdelinger. Under kurset besøges en afdeling, hvor der allerede er gjort en masse for at optimere driften.

Modul 3. Få beboerne med

Deltagerne vil få inspiration til, hvordan de kan understøtte sociale aktiviteter i afdelingen. Det kan være aktiviteter, der aktiverer de grønne områder, fremmer bæredygtig adfærd eller styrker trivslen og fællesskabet generelt i afdelingen. Kurset tager udgangspunkt i konkrete tiltag, f.eks. byhaver, bihold eller opgangsmøder, og deltagerne får en række koncepter og værktøjer med under armen.

Modul 4: Vild med Vilje

På kurset lærer deltagerne bl.a., hvordan man skaffer planter/frø, der både trives, er smukke og giver mad og levesteder til dyr, hvordan personalet kan pleje græsset på en mere naturvenlig måde, hvordan driften selv kan vurdere, om der skal slås/klippes mv., hvad man gør med afklippet materiale, hvilke redskaber/maskiner, der er gode til hvilke opgaver, og hvad man i hvert fald aldrig skal gøre på området.

Præsentation af "Energi- og ressourceambassadøruddannelsen".

Energi- og Ressourceambassadøruddannelsen blev oprindeligt udviklet i 2016 og har senest været afholdt i 2019. Uddannelsen består af 5 sammenhængende moduler, hvor deltagerne bl.a. arbejder med cases fra egne boligselskaber (varmecentral).

Uddannelsen er primært målrettet ledende medarbejdere i driften. Der vil være plads til op til 15 deltagere på uddannelsen pr. semester.

Med to semestre i 2021 vil det således være muligt at uddanne 30 Energi- og ressourceambassadører i løbet af 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Såfremt der er flere tilmeldte, end der er pladser, vil pladserne blive fordelt i henhold til boligorganisationernes størrelse og kundechefernes vurdering af behovet i de enkelte boligorganisationer.

Uddannelsens indhold:

Modul 1: Energi- og ressourceforståelse

Hvad er energi, og hvordan kan vi udnytte den
Hvad er en energi- og ressourceambassadør
En kort gennemgang af de nye krav
Bæredygtighed
Ressourceforståelse

Modul 2: Varmecentralen

Hvor er de "lavt hængende frugter" i en varmecentral
Pumper og reguleringsventiler
Styring og regulering – CTS-anlæg
Rør og ventiler – isolering

Modul 3: Varme- og vandinstallationer i ejendommen

Varmeanlæggets tilstand – lever det op til at kunne anvende den teknologi, som findes i dag, og som fremtidens varmeproducerende systemer kræver.
Gamle og nedslidte vandinstallationer - hvordan kan vi fremtidssikre, at disse snarest bliver udskiftet.

Modul 4: Beboerpåvirkning

Hvor kan du som energi- og ressourceambassadør medvirke til at få bestyrelser og beboere til at deltage aktivt i at spare på energien og ressourcerne.
El-besparelser på fællesareal og i boligen
Regnvandsopsamling – Affaldssortering

Modul 5: Fremtidens energiteknologi

Solcelleanlæg
Varmepumper
Biomasse
Hybridanlæg

Om ambassadørkonceptet

KAB ønsker med initiativet at sikre, at bæredygtighedsdagsordnen forankres bredt i driftsorganisationen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Deltagerne forpligter sig derfor på at dele den viden og de kompetencer, som de opnår gennem uddannelserne, med deres kollegaer både indenfor egen driftsenhed og på tværs mellem forskellige driftsenheder. I forbindelse med de enkelte moduler vil der blive udarbejdet en specifikation af de konkrete krav til videndeling.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Det videre forløb

Når organisationsbestyrelsen har godkendt indstillingen, vil relevante medarbejdere blive tilbudt de beskrevne uddannelsesforløb. Udvælgelsen af medarbejdere til kurserne vil ske af kundecheferne i samarbejde med driftschefer og ejendomsledere.

Kommunikation

Uddannelserne er beskrevet i KAB's kursuskatalog.

Bilag

Bilag 4: "Lad Det GRO"

Organisationsbestyrelsen besluttede, at medarbejdere fra Lyngby Boligselskab kan tilbydes de gratis ambassadørforløb.

Organisationsbestyrelsen vil særligt prioritere energiambassadøruddannelsen (installationer, energi mv.) samt effektiv og bæredygtig drift af grønne områder.

5. Den gode bestyrelse - KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

Indledning

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet uddannelsesforløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Grundet COVID19 er første hold i første omgang rykket til efteråret 2020. Senere måtte vi igen rykke, denne gang med forventet genopstart i starten af 2021. Det betyder, at der ikke optages nye deltagere før 2. halvår 2021.

Der gennemføres derfor kun et nyt uddannelsesforløb i 2021 og boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille personer til uddannelsesforløbet i efteråret i 2021. Boligorganisationen må gerne indstille flere end to deltagere, men det skal være i prioriteret rækkefølge. Antallet ud over to personer, kan så komme på ventelisten.

Boligorganisationen kan overveje, om der er afdelingsbestyrelsesmedlemmer eller måske beboere, som kunne have gavn af og interesse for at deltage i uddannelsen. Uddannelsen kunne være én metode til at rekruttere til eller invitere nye ind i beboerdemokratiet.

I **bilag 5** er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under Bestyrelser.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 31. marts 2021. Ansøgningsskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger hvilke kandidater, de indstiller til uddannelsen og kan indstille 2 deltagere til hvert uddannelsesforløb.
- Organisationsbestyrelsen sikrer, at ansøgningsskemaet på udvalgte deltagerne, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 31. marts 2021.
- Kursusteamet i KAB sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

- Får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.
- Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB, dvs. for efterårsholdet i 2021 i KAB-Huset, Enghavevej 81, i tidsrummet 17.15-21.00.

Datoer for forløb i 2021:

Efterår

- | | |
|---------|--|
| 1.modul | fredag den 27. - lørdag den 28. august |
| 2.modul | torsdag den 16. september |
| 3.modul | torsdag den 7. oktober |
| 4.modul | tirsdag den 26. oktober |
| 5.modul | onsdag den 10. november |
| 6.modul | tirsdag den 30. november |
| 7.modul | mandag den 13. december |

Bilag

Bilag 5: Den gode bestyrelse

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsætte midlerne og opfordrede afdelingsbestyrelserne til at melde interesserede ind.

6. Etablering af ejerforening for Fortunen Nord

Der skal etableres en ejerforening mellem Fortunen Øst og Fortunen Nord på den frasolgte matrikel, idet Fortunen Øst fortsat ejer parkeringskælderens. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til fordelingstal og principper for udgiftsfordeling.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter,

- at udgifterne i så høj grad som muligt fordeles således, at hver ejeren dækker renholdelse og vedligeholdelse af de bygninger og arealer, ejeren har brugsret til
- at Fortunen Nord får brugsret til alle fælles arealer, som ikke direkte vedrører P-kælderen
- at fordelingstallet ansættes således, at parkeringskælderens areal tæller 100 %
- at formandskabet bemyndiges til at godkende ejerforeningsvedtægter

Sagsfremstilling

Salget af jorden til den nye afdeling skal tinglyses med et fordelingstal mellem Fortunen Nord og Fortunen Øst, som fortsat ejer parkeringskælderen. Med to ejere på den samme grund skal der oprettes en ejerforening med et fordelingstal mellem de to afdelinger, svarende til deres arealer.

Fordelingstallet bruges generelt til at fordele fælles udgifter, som ikke er aftalt fordelt på anden måde.

For at give de enkelte afdelinger mest mulig selvbestemmelse over deres arealer, foreslår KAB, at ejerforeningsvedtægterne udformes, så hver afdeling afholder alle udgifter til de dele, den selv ejer eller har brugsretten til. Samtidig foreslås det, at Fortunen Nord får brugsret – og dermed også vedligeholdelses- og renholdelsespligten – til alt i den nye bygning og de nye udendørs områder. Fortunen Øst beholder tildeles brugsret- og dermed og vedligeholdelses- og renholdelsespligt - til rampe mv., som er nødvendige for at anvende kælderen.

I nogle ejerforeninger tæller parkeringsarealers m² mindre end beboelsesarealer.

Tilbage til fordeling er selve dækket over parkeringskælderen og eventuelt nogle grænseområder til rampe m.v.

Rådgiver har estimeret en udgift til udskiftning, som betyder at der skal henlægges ca. 160.000 kr. årligt til dækket, som vil skulle dækkes som fællesudgift.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 2. december 2020

Udsendt den 6. januar 2021

De foreløbigt beregnede arealer for henholdsvis den nye bygning og parkeringskælderen er 8.490 m² og 2.528 m². 2.528/11.018 (svarende til ca. 23 %) til Fortunen Øst og 8.490/11.028 (svarende til ca. 77 %) til Fortunen Nord.

Hvis alle andre udgifter afholdes af den pågældende ejer eller bruger, må det anses for rimeligt, at Fortunen Øst selv afholder minimum 23 % af udgifterne til dækket over parkeringskælderen. KAB foreslår derfor, at arealerne til parkeringskælderen tæller 100 %.

I den endelige udarbejdelse af ejerforeningsvedtægter kan der opstå flere udgifter, som skal fordeles. Det kan eksempelvis være ejendomsskatter. Det foreslås derfor, at den endelige fordeling af fællesudgifterne besluttet, når der er større overblik. Organisationsbestyrelsen kan eventuelt bemyndige formandskabet til at godkende vedtægterne.

Organisationsbestyrelsen besluttede at ejerforeningen oprettes efter de omtalte principper.

De endelige ejerforeningsvedtægter tages op på møde igen eller sendes rundt til godkendelse på mail.

7. Eventuelt

Kundechefen orienterede om, at der laves en mindre opnormering på ejendomskontoret for at kunne sikre og udvikle servicen og de grønne områder.

Mødet sluttede kl. 17.05.

Formand

Dirigent