

Lyngby Boligselskab
Møde den 26. maj 2021
Udsendt den 30. juni 2021

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 26. maj 2021, kl. 18.30, Teams-møde

Medlemmer: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Finn Christensen, Jane Østergaard, Jarl Lundin Overbeck, Robin Prudholm og Silas Mudoh

Afbud fra:

Fra KAB: Marianne Vittrup og Anders Brøgger

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	2
1. Godkendelse af referat.....	2
2. Revisionsprotokol.....	2
Sager til beslutning:.....	2
3. Driftsbudgetter 2021/2022	2
4. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab	3
5. Genhusningsforespørgsel.....	5
6. Rygepolitik for ansatte i Lyngby Boligselskab	6
7. Mailhøring - Vores bidrag, BL's undersøgelse af bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling	7
8. Sager til orientering.....	7
Fortunen Nord	7
Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2021/2022	3
Bilag 5: Forespørgslen fra Domea.dk.....	6

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 3. februar 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet og dette underskrives af formanden.

Der er ikke fremkommet kommentarer. Derfor fremlægges til godkendelse og formandens underskrift.

Referaterne blev godkendt.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter 2021/2022

Organisationsbestyrelsen godkender jf. vedtægterne afdelingernes budgetter.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for perioden 1. september 2021 - 31. august 2022.

Grundet COVID-19 er de obligatoriske ordinære afdelingsmøder i selskabets afdelinger udskudt indtil sommeren/efteråret 2021, hvorfor vedlagte budgetter (**bilag 3**) ikke er blevet forelagt og godkendt af beboerne. Budgetterne vil derfor, med organisationsbestyrelsens godkendelse, blive varslet med forbehold for afdelingsmødets senere godkendelse.

Afdeling	Ny m2-leje	Stigning i %
43-1 Fortunen	989,89	0,12 %
43-2 Carlshøj	1.007,00	0,99 %
43-3 Fortunen Øst	919,75	0,85 %
43-4 Toftebæksgård	1.333,53	1,28 %
43-5 Hjortholm	1.420,38	0,88 %
43-6 Emil Pipers Have	1.408,71	1,70 %
43-7 Skolebakken	1.569,70	0,00 %
43-8 Carl Lunds Vænge	1.395,29	0,00 %
43-9 Baunehøj	1.131,23	1,83 %

Bilag

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2021/2022

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgetterne.

Der er lagt nyt budget op for Fortunen Øst, idet der har været en ændring af låntypen. Henlæggelserne er tilrettet, så huslejepåvirkningen er ikke ændret.

4. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab

Nærværende indstilling omhandler Lyngby Boligselskabs ønske om at afklare muligheden for at reducere beboerbetaling, i forbindelse med etablering af et nyt servicecenter. Organisationsbestyrelsen hørte sidste gang omkring projektet i januar 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og godkender, at der søges om trækningensret til medfinansiering af det nye servicecenter hos Landsbyggefonden og kommunen, samtidig ansøges der om brug af dispositionsfondsmidler.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet i oktober 2020 blev følgende besluttet og taget til referat: "at der arbejdes videre med afklaring af en eller flere af tre afklaringsmuligheder, der skal sikre mest rentable finansieringsmodel".

De tre afklaringsmuligheder eller modeller er følgende:

- Model 1 - Dispensation til trækningensret
- Model 2 - Tilskud fra provenu
- Model 3 - Støtte fra dispositionsfond

Efter nærmere afklaring vurderes model 1 til at være den mest gunstige mulighed. KAB-jura har været i dialog med Landsbyggefonden om at gøre brug af trækningensretten til medfinansiering af servicecenteret. Landsbyggefonden oplyser, at det er muligt at etablere et servicecenter, hvor der samles ejendomskontorer og etableres fælleshus/-lokaler for beboere og søge trækningensret helt efter almindelige regler til finansieringen.

Der skal da indgås driftsaftale afdelingerne imellem, således øvrige afdelinger bindes op på at betale driftsudgifter svarende til deres brug af lokalerne, som minimum den tid lånene løber.

Det er vigtigt, at den administration, der foregår, svarer til viceværtsydelse, idet denne betales af afdelingen.

Anderledes med administration, der svarer til inspektørydelse, der leveres fra og betales af boligorganisationen. Det vil være en administration, som sker af personale arbejdende i en administrationsejendom, og som kan etableres efter reglerne i sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Efter omstændighederne kan der være mulighed for, at sidstnævnte indgår en lejeaftale med afdelingen.

Det anbefales derfor at igangsætte ansøgningsprocessen hos Landsbyggefonden og kommunen for endeligt, at afklare denne mulighed. Det er muligt at søge om 2/3 af anlægssummen via trækningensretten.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

Størrelsen på tilskuddet herfra reguleres dog ud fra hvor meget der står på trækningssretskontoen og hvad der i øvrigt er af projekter, som også skal bruge trækningssret.

Samtidig med at der alligevel ansøges om brug af trækningssretten, vil det være oplagt at søge om brug af dispositionsfonden. På nuværende tidspunkt vurderes det dog ikke at være en lige så gunstig mulighed, som trækningssretten.

Model 2 om tilskud fra provenu er en rigtig god løsning når det er muligt at kunne frasælge en større andel byggeretter, men i dette tilfælde, hvor der alene er tale om tagetagen på servicecenteret vil det være marginalt, hvad der kan indhentes af provenu.

Hvis der skal opnås et provenu på 5 mio. kr., skal der bygges nye boliger i 4 til 6 etager ovenpå det nye servicecenter.

Det anbefales derfor ikke at arbejde videre med denne mulige medfinansiering, da omkostningerne ikke står til mål med outputtet.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at ansøge Landsbyggefonden og kommunen om brug af trækningssretten og dispositionsfonden igangsættes ansøgningsarbejdet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ansøges om brug af trækningssret og eventuel dispositionsfond til servicecentret.

5. Genhusningsforespørgsel

KAB har på vegne af Lyngby Boligselskab modtaget en henvendelse fra Domea.dk om at stille genhusningsboliger til rådighed.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til anmodningen fra Domea.dk.

Genhusningstemaet i Domea.dk har sendt en forespørgsel, hvor de anmoder Lyngby Boligselskab om at stille et ikke nærmere specificeret antal boliger til rådighed for beboere fra Gadehavegaard, som skal genhuses på grund af den såkaldte ghettopakke.

Forespørgslen fra Domea.dk er vedlagt som **bilag 5**.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

Bilag

Bilag 5: Forespørgslen fra Domea.dk

Lyngby Boligselskab forventer selv at få brug for midlertidige genhusningsboliger inden for en kortere tid og kan derfor ikke tilbyde genhusningsboliger på nuværende tidspunkt, men vil vurdere en henvendelse om et helt specifikt behov.

6. Rygepolitik for ansatte i Lyngby Boligselskab

Formanden foreslår, at der indføres rygepolitik for ansatte i Lyngby Boligselskab.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender ny rygepolitik for de ansatte i Lyngby Boligselskab.

KAB har i forbindelse med flytning til nyt domicil valgt, at arbejdspladsen skal være røgfri. Formanden foreslår, at Lyngby Boligselskab bakker op om denne beslutning og implementere denne som erstatning for den nuværende rygepolitik.

Dette vil skabe et miljø der giver medarbejderne mulighed for et sundere helbred.

Røgfri arbejdstid vil betyde, at medarbejderne ikke må ryge indenfor normal arbejdstid, som er mandag-torsdag kl. 7.00 - 15.00 og fredag kl. 7.00 - 14.30.

Hvis arbejdstiden ændres, gælder reglerne også, som røgfri arbejdsplads. Det er heller ikke tilladt at ryge elektroniske cigaretter eller lign.

Den røgfrie arbejdstid vil omfatte alle medarbejdere, som er ansat i Lyngby Boligselskab.

KAB arrangerer i samarbejde med Københavns Kommune 3 rygestopkurser. Medarbejderne i Lyngby Boligselskab er blevet opfordret til at deltage på kurserne.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender forslaget, vil medarbejderne blive varslet ved udgangen af måneden, og den røgfri arbejdstid kan træde i kraft efter 3 måneder.

Organisationsbestyrelsen bifaldt ideen om en rygepolitik af sundhedshensyn, primært for at hjælpe medarbejdere, som har et ønske om at holde op med at ryge. Der er dog brug for et mere gennearbejdet oplæg. Tine og Anders bedes sammen med KAB's sundhedskonsulent komme med et nyt oplæg til næste organisationsbestyrelsesmøde i oktober 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 26. maj 2021

Udsendt den 30. juni 2021

7. Mailhøring - Vores bidrag, BL's undersøgelse af bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling

Punkt vedrørende "Vores bidrag, BL's undersøgelse af bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling" er blevet behandlet af organisationsbestyrelsen via udsendt mailhøring af den 29. april 2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 29. april 2021.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 29. april 2021 at, selskabet ønsker at deltage i undersøgelsen og at selskabet afholder udgiften på 3.750 kr.

Organisationsbestyrelsen bekræftede den oprindelige beslutning.

8. Sager til orientering

Fortunen Nord

Afleveringen bliver rykket med 2 måneder. Dette skyldes længere sagsbehandlingstid hos kommunen (byggetilladelse).

Det har ingen økonomiske konsekvenser for byggesagen. Ny afleveringsdato hedder nu 27. februar 2023.

Projektlederen har den 16. april 2021 sendt mail til følgegruppen, så de er blevet orienteret.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.40.