

Lyngby Boligselskab
Møde den 13. maj 2020
Udsendt den 14. maj 2020

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2020, kl. 19.00, Skype-møde

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

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Anders Brøgger, Henning Blegind Jacobsen og Haroon Kalyal Javad*

Indholdsfortegnelse

1. Akademivej - godkendelse af skema B og overdragelsesaftale	2
2. Afdelingernes budgetter 2020/2021	4
3. Udtagning af hårde hvidevare i driftsbudgettet	5
Bilag 1: Skitser	4
Bilag 1.2: Skema B.....	4
Bilag 1.3: Betinget overdragelsesaftale	4
Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2020/2021	5

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

1. Akademivej - godkendelse af skema B og overdragelsesaftale

Sagen er nu kommet så langt, at skema B skal godkendes så byggearbejdet kan påbegyndes.

Endvidere har Kammeradvokaten udarbejdet overdragelsesaftale som skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender skema B og overdragelsesaftalen.

Det indstilles endvidere, at organisationsbestyrelsen beslutter procedure for beslutning om navn til afdelingen.

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om sagen.

Der har været afholdt licitation i august 2019, hvor der blev modtaget to tilbud. Det ene fra entreprenør GVL og det andet fra Dansk Boligbyg.

Begge projekter er fremlagt for følgegruppen og Lyngby-Taarbæk Kommune og alle var enige om, at det er GVL's projekt der skal arbejdes videre med.

Projektet indeholder enkelte afvigelser i forhold til lokalplan 279, det drejer sig om § 7 stk. 7.5 og stk. 7.6 (etagehøjde) samt § 8 stk. 8.11 og stk. 8.12 (lameller og lodrette forskydninger i facaden).

I projektet er etagehøjden henholdsvis 4,2 meter og 3,15 meter, mens lokalplanen siger henholdsvis 4,5 meter og 3,25 meter. Projektet er uden lameller og lodrette forskydninger i facaden.

Kommunalbestyrelsen har i februar 2020 godkendt afvigelserne.

Der har ikke været økonomi til altaner i projektet, men kommunen ønsker altaner. Derfor har KAB undersøgt, hvordan det kan imødegås.

Det er drøftet med Kammeradvokaten, og det kan lade sig gøre ved at sætte grundkøbsprisen til 2.000 kr./m².

Prisen er verificeret af Kammeradvokaten, hvilket kommunen har stillet som et krav.

Den samlede anskaffelsessum udgør 233.030.000 kr. og fordeler sig således:

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

Grundkøbesum:	16.860.000 kr.
Tilslutningsafgifter:	13.577.000 kr.
Entrepriseudgifter:	176.329.000 kr.
Omkostninger:	22.742.000 kr.
<u>Gebyr:</u>	<u>3.522.000 kr.</u>
Anskaffelsessum:	233.030.000 kr.

Jf. overdragelsesaftale punkt 1.5 og punkt 1.6 udfører projektet nedrivningsarbejdet samt udearealer (jf. krav i lokalplanen) og udgifterne hertil ligger i grundkøbesummen.

Ejendommen bliver opdelt i to ejerlejligheder:

- Ejerlejlighed 1 - parkeringskælder
- Ejerlejlighed 2 - almene boliger

Overdrageren forbliver ejer af parkeringskælderens.

Foreløbig tidsplan:

Skema B:	juni 2020
Projektering:	juli - februar 2021
Nedrivning:	september 2020 - januar 2021
Byggeperiode:	februar 2021 - december 2022

Det videre forløb

Godkendelse af skema B og byggestart.

Skema B forelægges kommunalbestyrelsen til godkendelse. De erstatningsarbejder, som skal foretages i Fortunen Øst, beslutes på afdelingsmøde(r) gennem en proces aftalt med følgegruppen.

Kommunikation

Der vil blive afholdt følgegruppemøder under hele byggeperioden.

I forbindelse med sagen har Kammeradvokaten i samarbejde med KAB udarbejdet udkast til overdragelsesdokument mellem Fortunen Øst og den nye afdeling. Udkastet er vedlagt som **bilag 1.3**.

Organisationsbestyrelsen er tegningsberettiget for både den overdragende og den erhvervende afdeling og skal derfor godkende aftalen. Aftalen er gennemgået af formandskabet, som indstiller den til godkendelse.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

Bilag 1: Skitser

Bilag 1.2: Skema B

Bilag 1.3: Betinget overdragelsesaftale

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B samt overdragelsesaftalen.

Organisationsbestyrelsen besluttede samtidig, at den nye afdeling kommer til at hedde "Fortunen Nord".

2. Afdelingernes budgetter 2020/2021

Organisationsbestyrelsen besluttede pr. mail at udsætte de ordinære afdelingsmøder i maj 2020 til efteråret, i overensstemmelse med anbefalingerne fra Boligministeren og med forsamlingsforbuddet i forbindelse med COVID-19.

Som følge heraf har formanden besluttet, at der skal afholdes et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde, hvor organisationsbestyrelsen kan give sin godkendelse af budgetterne inden varslingsfristen.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2020/2021.

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 34.878.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 1.153.000 kr. og slutter med balance.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 25.329.000 kr. og slutter med balance.

Toftebæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.557.000 kr. og slutter med balance.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.204.000 kr. og slutter med balance.

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.386.000 kr. og slutter med balance.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.296.000 kr. og slutter med balance.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 2.964.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 9.417.000 kr. og slutter med balance.

Budgetterne (**bilag 2**) har grundet COVID-19 endnu ikke været fremlagt samt godkendt på afdelingsmøderne, som oprindeligt skulle have fundet sted i maj 2020.

Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2020/2021

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.

3. Udtagning af hårde hvidevare i driftsbudgettet

I forbindelse med 360 graders analysen, omhandlende besparelsesforslag, har afdelingerne Fortunen og Toftebæksgård tidligere besluttet at hårde hvidevare skulle udgå af afdelingens drift og de enkelte beboere selv skulle sørge for hårde hvidevare i lejemålet. Desværre har de juridiske aspekter ikke været helt klarlagt ved beslutningen. Derfor forelægges nu forskellige metoder at gennemføre beslutningen på.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilke løsninger der skal benyttes, hvis afdelingerne ønsker at udtage hårde hvidevare af deres driftsomkostninger.

Uanset hvilken metode der vælges er gennemførelsen kun mulig under følgende forhold:

- Emhætter er ikke omfattet af beslutningen. Emhætter er en del af ventilationen i bygningen og vil derfor henhøre under afdelingens vedligeholdelse.
- Parthavere i ejendommen skal godkende/acceptere beslutningen.

Hvis komfurerne er medregnet i byggeriets anskaffelsessum, kan de dog ikke uden videre fjernes fra lejemålet eller overdrages til beboerne. Hvis komfurerne ikke længere er en del af det lejede, kan panthaverne opfatte det som en værdiforringelse, hvorfor der principielt set skal indhentes accept fra panthaverne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

- Kommunen skal ikke godkende ændringen, da der ikke er tale om en væsentlig ændring af det lejede.

Hvis afdelingsmødet har et ønske om, at komfur samt køle-køle/fryseskab ikke længere skal være en del af det lejede, skal afdelingsmødet tage stilling til, hvad der kan ske med komfurerne, og hvad der er økonomisk forsvarligt i forhold til boligafdelingen:

- Skal komfur samt køle-køle/fryseskab foræres til beboerne?
- Skal den enkelte beboer betale en pris for komfur samt køle-køle/fryseskab?
- Skal det være en mulighed at aflevere det til ejendomskontoret, som kan sælge de brugte komfurer samt køle-køle/fryseskab?

Forslag til metode

1. Komfur samt køle-køle/fryseskab i boligerne overdrages til beboernes ejendom. Det betyder, at al fremtidig vedligeholdelse og fornyelse af boligens komfur ikke længere er en del af huslejen i boligen, da den enkelte beboer nu er ejer af installationen. Det betyder ligeledes, at man må tage komfuret med sig, når man flytter.

Inden overdragelsen træder i kraft kan afdelingsmødet beslutte, at alle beboere får et nyt glaskeramisk komfur af mærket Voss. Mod en beskeden merpris, kan man individuelt tilvælge at få leveret et tilsvarende komfur, dog således, at den glaskeramiske kogezone erstattes med induktionskogeplade.

Hvis der er installeret komfur i forbindelse med en godkendt råderetssag, som er gennemført og godkendt senest 1. december 2018, kan beboeren i stedet få en økonomisk kompensation på 5.000 kr., som en huslejenedsættelse i 1 måned.

Økonomien anslås til 10.000 kr. pr. lejemål 5.000kr. pr. enhed), 16 lejemål x 10.000 kr. = 160.000 kr.

Beboeren overtager således komfur samt køle-køle/fryseskab samt pligten til at vedligeholde og forny det, og beboeren kan tage komfuret med ved fraflytning. Denne aftale vil blive et tillæg til lejekontrakten.

Løsning 1 vil stille alle beboere ens med hensyn til hårde hvidevare og vedligeholdelsesomkostningerne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

2. Indledningsvist skal det bemærkes, at afdelingsmødet ikke har kompetence til at træffe en beslutning med bindende virkning for alle beboere i afdelingen. Afdelingsmødet kan ikke påtvinge beboerne denne beslutning, men afdelingsmødet kan tilkendegive, at afdelingen ønsker, at komfurerne ikke længere skal indgå som en del af det faste inventar i boligerne/en del af det lejede, og beboerne kan herefter medvirke til dette frivilligt. Boligorganisationen kan indgå en frivillig aftale om komfur samt køle-køle/fryseskab med hver enkelt af de husstande, som ønsker det.

Hvis der indgås aftale med en beboer

Hvis beboeren overtager komfuret, følger vedligeholdelses- og fornyelsespligten med. Beboeren overtager således det brugte komfur samt køle- /fryseskab samt pligten til at vedligeholde og forny det, og beboeren kan tage komfuret med ved fraflytning.

Det kan ikke gyldigt aftales, at beboeren alene overtager vedligeholdelsesforpligtelsen, og at komfur samt køle-køle/fryseskab fortsat tilhører boligafdelingen/lejemålet.

Hvis beboeren ikke vil overtage komfur samt køle-køle/fryseskab, men i stedet kan aflevere det tilbage til ejendomskontoret, skal beboeren selv sørge for at anskaffe og vedligeholde sit komfur, hvis beboeren ønsker at have et komfur.

Hvis den enkelte beboer indgår en aftale om, at komfur samt køle-køle/fryseskab ikke længere er en del af det lejede, uanset om beboeren overtager det brugte komfur samt køle-køle/fryseskab eller afleverer det tilbage, vil denne aftale blive et tillæg til lejekontrakten.

Huslejen skal herefter nedsættes med det beløb, der svarer til afdelingens månedlige henlæggelser til vedligeholdelse og fornyelse af komfur samt køle- /fryseskab.

Hvis der ikke kan indgås en aftale med en beboer

De beboere/husstande, som ikke ønsker at indgå en sådan aftale, fortsætter med at have komfur samt køle-/fryseskab som en del af det lejede. Og det vil da først være muligt at fjerne komfur samt køle-/fryseskab i forbindelse med opsigelse og fraflytning af de enkelte lejemål.

Ved genudlejning skal tilbudsbreve og lejekontrakt tilpasses, så komfur samt køle-/fryseskab ikke længere fremstår som medfølgende inventar i lejemålet, og huslejen er reguleret.

Der skal også i denne situation principielt indhentes tilsagn fra panthaverne, som beskrevet ovenfor.

Løsning 2 vil være administrativt tung at håndtere, da der vil være beboere med og uden hårde hvidevarer, forskellig husleje og en vis risiko for fejl i vedligeholdelsessituationer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 13. maj 2020

Udsendt den 14. maj 2020

Økonomiske konsekvenser

Løsningsmodel 1

Økonomien anslås til 10.000 kr. pr. lejemål 5.000kr. pr. enhed.

Løsningsmodel 2

Udgiftsniveauet kendes ikke, men er administrativt tungt.

Der er et ukendt krav mod afdelingerne fra beboere, som er indflyttet uden hårde hvidevarer, efter afdelingernes beslutning om at udtage hårde hvidevare af lejemålene.

Indflyttet beboere har selv stået for vedligeholdelsen samtidig med at de har betalt til afdelingen for vedligeholdelse. Indflyttet beboere har derfor krav på tilbagebetaling.

Når metode er besluttet, skal afdelingsmødet godkende ønsket om udtagelse af hårde hvidevare i den enkelte afdeling.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at løsningsmodel 1 anvendes i Lyngby Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen var dog betænkelige ved risikoen for et stort ressourcespild, hvis nedtagne hårde hvidevarer ikke kan sælges/genanvendes.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.52.