

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 3. oktober 2018, kl. 16.30 KAB, Studiestræde 38, 2. sal (mødelokale 2) 1455 København K

Til stede: *Kaj Eliassen, Robin Prudholm (fra punkt 6, dog uden punkt 18), Silas Mudoh, Finn Christensen, Hanne Lentz-Nielsen og Jarl Lundin Overbeck*

Afbud fra: *Jane Østergaard*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Peter Lundgreen og formandskabet BL's kreds 9 (under punkt 18)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Afdelingernes budgetter 2018/2019	3
4. Godkendelse af mødeplan for 2019	4
5. Pas på huslejen - opfølgning.....	5
6. Forberedelse af styringsdialog 2018.....	7
7. Sikring af vedligeholdelse i boperioden ved B-ordning.....	8
8. LAR-projekt - byggeregnskab.....	10
9. Endelig sammenlægning af Baunehøj fase I og II.....	10
10. Varsling af stigning på forsikringer	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

11. Lyngby-Taarbæk Kommunes forslag til høring - Affaldsplan 2019-2030 samt vandforsyningsplan 2018	11
12. Lundtoftegårdsvej	12
13. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler	13
14. Byggepartnerskab - en ny udbuds- og samarbejdsform	14
15. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	15
16. KAB's sommerophold 2019	16
Sager til orientering:	18
17. Lyngby Hovedgade	18
18. BL og kredsarbejdet v/ Kreds 9 formand & næstformand	19
19. Udlejningstal 2017	20
20. Orientering om driftssager	21
21. Beboerklagenævnssager	25
22. Eventuelt	26
Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2018/2019	4
Bilag 4: Mødeplan 2019	4
Bilag 5: Udtræk fra Landsbyggefondens effektiviseringsdatabase	7
Bilag 5.1: Udtræk af Landsbyggefondens beregninger, tilføjet beregninger af besparelspotentiale og opnåede besparelser	7
Bilag 6: Referat - kontaktudvalgsmøde den 26. juni 2018	8
Bilag 7: Varslingsbrev - du har mere end 10 års henlæggelser	9
Bilag 7.1: Du har penge på din konto	9
Bilag 8: Byggregnskab - LAR-projekt	10
Bilag 10: Anbefalingen med uddybet begrundelse	11
Bilag 10.1: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2014-2017	11
Bilag 10.2: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2014-2017	11
Bilag 11: Affaldsplan 2019-2030 til høring	12
Bilag 11.1: Kortlægning af affaldsmængder	12
Bilag 11.2: Fremskrivning af affaldsmængder	12
Bilag 11.3: Forslag til vandforsyningsplan 2018 inkl. bilag	12
Bilag 13: Databehandleraftale - KAB	14
Bilag 14: Byggepartnerskab - en ny udbuds- og samarbejdsforum	15
Bilag 15: Rammeaftaler for teknisk rådgivning	16
Bilag 18: Invitation fra Kreds 9's formand & næstformand	19
Bilag 21: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2018	25

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Selskabet:

Formanden bød velkommen, særligt til Jarl Lundin Overbeck, som har overtaget den ene kommunale post fra Ditte Greisen, som er fraflyttet kommunen.

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 7. februar 2018 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Afdelingernes budgetter 2018/2019

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 34.494.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 1.153.000 kr. og slutter med balance.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 24.903.000 kr. og slutter med balance.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Toftbæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.499.000 kr. og slutter med balance.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.188.000 kr. og slutter med balance.

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.313.000 kr. og slutter med balance.

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.334.000 kr. og slutter med balance.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 3.070.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 9.504.000 kr. og slutter med balance.

Alle budgetterne (**bilag 3**) har været fremlagt og er godkendt på afdelingsmøderne i foråret 2018.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2018/2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2018/2019 og noterede sig med tilfredshed, at huslejen mange steder fastholdes.

Fremover udsendes budgetterne til godkendelse på mail inden 1. juni. Beslutningen bekræftes på mødet i efteråret.

4. Godkendelse af mødeplan for 2019

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2019. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2019.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 4**.

Bilag 4: Mødeplan 2019

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter mødeplanen og tager stilling til eventuelle ændrede prioriteringer samt ønskede punkter.

Mødeplanen blev godkendt. Dog tilføjes workshop for organisationsbestyrelsen den 24. oktober 2018.

5. Pas på huslejen - opfølgning

Organisationsbestyrelsen er sidst orienteret om fremdrift på projektet på organisationsbestyrelsesmødet den 3. februar 2018. Siden er afholdt seminar for afdelingsbestyrelser den 8. marts 2018, hvor fremtidens service og muligheder for effektivisering blev drøftet. De tidligere besluttede indsatser er alle undervejs. Der gives på næste organisationsbestyrelsesmøde den 6. februar 2019 en samlet status på de enkelte indsatser.

Der arbejdes på nuværende tidspunkt på skitser og businesscase til nyt servicecenter. Sideløbende forbereder ejendomskontoret implementering af nyt opgavesystem, som også vil muliggøre brug af beboerapp. Det forventes, at det nye servicecenter og, særligt, opgavesystemet vil kunne sikre bedre, mere differentieret service på nogle områder samtidig med, at der kan effektiviseres på nogle områder.

For at sikre dette vurderes det nødvendigt med en fælles forståelse af, hvordan service opfattes i boligorganisationen. En opfattelse, som bør deles af organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser og medarbejdere. Det foreslås derfor at igangsætte en hurtig proces, hvor servicebegrebet defineres og konkretiseres, så både arbejdsgange i driften, kommunikationen til og med beboerne og det nye servicecenters indretning afspejler behovene i boligorganisationen.

Der er taget kontakt til en konsulent, som vil hjælpe med 3-4 workshops. Imellem de planlagte workshops vil det være en opgave for KAB, organisationsbestyrelsens og ejendomskontorets ledelse at følge op og implementere beslutninger fra workshops.

Ifølge et foreløbigt overslag vil forløbet kunne gennemføres for ca. 75.000 kr.

Status på effektivitetsmål

Landsbyggefonden har i august 2018 tilføjet status på effektivitetsmål, baseret på 2017-regnskaberne.

Ifølge baselinemodellen var de faktiske (afgrænsede) driftsudgifter i 2014 på 569 kr. pr. m², svarende til ca. 40,2 mio. kr. Det svarer til et besparelseskraft på ca. 3,3 mio. kr., hvis boligorganisationen vil følge det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 %.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Landsbyggefondens beregnede besparelspotentiale, som i 2014 var på 9,7 mio. kr., er med 2017-regnskaberne faldet til 6,5 mio. kr. Boligorganisationen har altså, i den officielle opgørelse, realiseret en besparelse på 3,2 mio. kr., når der regnes med indeksering.

Udtræk fra Landsbyggefondens effektiviseringsdatabase er vedlagt som **bilag 5**.

Det skal dog bemærkes, at driftsudgifterne for Baunehøj i 2014 er beregnet for høje, hvilket påvirker det samlede billede.

Det skyldes, at fase I og fase II i byggeriet ikke var administrativt sammenlagt i Landsbyggefondens stamdata. Dermed fremstår driftsudgifterne pr. m² i 2014 højere, end tilfældet reelt var. Det er i mellemtiden rettet til, så driftsudgifterne nu er de reelle. Det betyder til gengæld, at den reelle besparelse faktisk er mindre.

Et udtræk af Landsbyggefondens beregninger, tilføjet beregninger af besparelspotentiale og opnåede besparelser, og korrigeret for fejl i 2014, er vedlagt som **bilag 5.1**.

Bilaget viser, at den reelle besparelse er på 1,3 mio. kr. Til gengæld ville det beregnede besparelspotentiale også være mindre, nemlig 3,1 mio. kr. Set i det perspektiv mangler boligorganisationen altså at opnå besparelser for 1,8 mio. kr.

Det skal dog igen bemærkes, at boligorganisationen i den mellemliggende periode er begyndt at betale en hjemfaldsydelse på samlet 3,3 mio. kr.

Opsummerende gælder altså:

- I den officielle statistik har boligorganisationen næsten opfyldt sparekravet (3,2 mio. kr. opnået besparelse mod et beregnet sparekrav på 3,3 mio. kr.)
- Reelt er der opnået en (indekseret) besparelse på 1,3 mio. kr. – mod et beregnet sparekrav på 3,1 mio. kr.
- Den opnåede reelle besparelse er sket på trods af hjemfaldsydelsen på 3,3 mio. kr. årligt, som er tilkommet i perioden

Lyngby Boligselskab må derfor siges at være godt på vej med besparelserne.

Der må dog forudses stigninger på forbrugsafgifter, forsikringer m.v. inden for perioden. Der er således fortsat brug for fokus på omkostningerne for at passe på huslejen. Det bemærkes dog også, at der er iværksat tiltag, hvis effekt først vil kunne ses fuldt i 2018- og 2019-regnskaberne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Bilag 5: Udtræk fra Landsbyggefondens effektiviseringsdatabase

Bilag 5.1: Udtræk af Landsbyggefondens beregninger, tilføjet beregninger af besparelеспotentiale og opnåede besparelser

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, beslutter at fortsætte med de allerede besluttede mål.

Organisationsbestyrelsen beslutter yderligere at igangsætte en proces for defineriing, konkretisering og implementering af (nyt) servicebegrebet i Lyngby Boligselskab og afsætter en maksimumramme på 75.000 kr. til benyttelse af ekstern konsulent. Beløbet tages fra egenkapitalen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at fortsætte med de allerede besluttede mål.

Organisationsbestyrelsen besluttede yderligere at igangsætte en proces for defineriing, konkretisering og implementering af et nyt servicebegreb i selskabet og bevilgede 75.000 kr. som maksimum-ramme til benyttelse af ekstern konsulent. Der startes med workshop for organisationsbestyrelsen den 24. oktober kl. 16 på Lundtoftegårdsvej 29. I starten af november afholdes workshop for medarbejderne.

6. Forberedelse af styringsdialog 2018

Lyngby-Taarbæk Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 19. november 2018 med dagsorden som tidligere år:

1. Opfølgning på indgåede aftaler
2. Status for boligorganisationen
3. Status for de enkelte afdelinger
4. Beboerdemokrati
5. Boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning
6. Økonomi og administration
7. Mål for boligorganisationen og afdelingerne
8. Eventuelt
9. Næste dialogmøde

Der kan indmeldes ekstra punkter til dagsordenen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

I styringsrapporten fra Landsbyggefonden skal indmeldes mål for boligorganisationen. Det foreslås, at de besluttede mål fra forvaltningsrevisionen 2017 meldes ind som boligorganisationens mål.

Udover de årlige dialogmøder afholder Lyngby-Taarbæk Kommune kontaktudvalgsmøder, hvor borgmesteren mødes med repræsentanter for boligorganisationerne. Formanden har deltaget på kontaktudvalgsmøde den 26. juni 2018. Referat fra mødet er vedlagt som **bilag 6**. Bilag 6: Referat - kontaktudvalgsmøde den 26. juni 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, godkender at mål fra forvaltningsrevisionen 2017 indberettes som mål i styringsdialogen samt udpeger deltagerkredsen fra boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at målene fra forvaltningsrevisionen 2017 indberettes som mål i styringsdialogen.

På mødet deltager formandskabet og kundechefen for boligorganisationen.

7. Sikring af vedligeholdelse i boperioden ved B-ordning

Lyngby Boligselskab har tidligere besluttet flere tiltag for at mindske tab ved fraflytning. Det er besluttet at hæve indskuddene, så de følger BL's satser generelt. For afdelinger med A-ordning er der sat gang i 3-D-opmåling for udbud af normalstandsættelse, og i afdelinger med B-ordning er der indført en mulighed for at istandsætte stærkt trængende flyttelejligheder over vedligeholdelseskontoen. For afdelinger med B-ordning vil effekten dog først langsomt kunne ses.

Der findes en anden mulighed for at mindske tabet ved fraflytninger hurtigere for afdelinger med B-ordning.

B-ordningen betyder, at boligselskabet har ansvaret for at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Midlerne opspares gennem beboerens indbetalinger til vedligeholdelseskontoen. Boligen vedligeholdes løbende og kan ikke forventes at være nyistandsat ved indflytning, men afleveres i god og forsvarlig stand.

I praksis er det oftest sådan, at det er beboerne, der selv henvender sig til ejendomskontoret, når de f.eks. mener, at boligen skal males. Beboeren kan enten bede ejendomskontoret om at rekvirere håndværkere og få det ordnet, eller beboeren kan selv sørge for at udføre arbejdet og derefter få betaling for den samlede udgift fra vedligeholdelseskontoen. Ejendomskontoret skal godkende det færdige arbejde.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Hvis boligselskabet mener, at det er tid til at istandsætte en bolig, har boligselskabet ret til at skaffe sig adgang dertil under de sædvanlige varslingsregler.

Er der begrundet mistanke om, at et lejemål bør efterses, kan organisationsbestyrelsen rette henvendelse personligt eller skriftligt til beboeren. Findes der behov for vedligeholdelse af lejemålet, kan arbejderne igangsættes under hensyn til beboeren i henhold til gældende lovgivning. Begrundet mistanke kan være, hvis der i flere år ikke har været trukket penge fra opsparingen til istandsættelse, og/eller at vedligeholdelsesbeløbet er meget højt.

For at imødegå store tab ved fraflytninger anbefales det organisationsbestyrelsen at tage stilling til, hvornår et lejemål bør have et eftersyn. KAB's anbefaling er, at der gennemføres syn, hvis der er opsparet et beløb svarende til et antal år – for eksempel 10 år – på vedligeholdelseskontoen.

Praktisk kan en sådan gennemgang eksempelvis gennemføres af driften en gang årligt. Som eksempel vedlægges varslingsbrev fra Højstrupparken, som **bilag 7**.

Sammen med den ekstra opmærksomhed på boligernes vedligeholdelseskonto anbefales det, at der suppleres med høj prioritering af informationsniveauet omkring vedligeholdelseskontoen til beboerne om hvad en B-ordning indebærer. Til inspiration vedlægges folder, som er omdelt til beboerne i Højstrupparken, som **bilag 7.1**.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til en procedure vedrørende brugen af vedligeholdelseskontoen.

Bilag 7: Varslingsbrev - du har mere end 10 års henlæggelser

Bilag 7.1: Du har penge på din konto

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at sikre bedre vedligeholdelse af lejligheder med B-ordning ved at gennemføre en kampagne for brug af vedligeholdelseskontoen, varsle syn af boliger, som har henlæggelser på vedligeholdelseskontoen svarende til mere end 10 år, samt gennemføre istandsættelse, hvis det findes nødvendigt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at sikre bedre vedligeholdelse af lejligheder med B-ordning ved at gennemføre en kampagne for brug af vedligeholdelseskontoen, varsle syn af boliger, som har henlæggelser på vedligeholdelseskontoen svarende til mere end 10 år, samt gennemføre istandsættelse, hvis det findes nødvendigt. Kampagnematerialerne tilrettes til afdelingerne, og teksten sendes til godkendelse i afdelingsbestyrelserne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

8. LAR-projekt - byggeregnskab

Byggeregnskab for LAR-projektet i Fortunen er nu revideret. Det er tidligere godkendt af følgegruppen og er af organisationsbestyrelsen enstemmigt godkendt pr. mail tilbage i marts 2018, således at regnskabet kunne blive sendt videre til godkendelse hos Lyngby-Taarbæk Kommune.

Bilag 8: Byggeregnskab - LAR-projekt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen endeligt bekræfter godkendelsen af LAR-projektets byggeregnskab.

Organisationsbestyrelsen bekræftede endeligt godkendelsen af LAR-projektets byggeregnskab.

9. Endelig sammenlægning af Baunehøj fase I og II

Der er opnået enighed med Lyngby-Taarbæk Kommune om vedtæger og driftsaftale for ejerforeningen Baunehøj.

Der viste sig dog udfordringer med matrikelnumrene. KAB har haft Kammeradvokaten til hjælp, og det har vist sig, at fase I og fase II stadig er tinglyst som to afdelinger. Det er i forbindelse med skema A-godkendelsen for byggeriet godkendt af organisationsbestyrelsen, at de to afdelinger skulle sammenlægges til én. I godkendelsen står dog ikke eksplicit, hvilket navn afdelingen skal have, hvilket skal bruges ved tinglysning.

For at sikre den korrekte tinglysning af afdelingen samt vedtægter for ejerforeningen, anbefales det organisationsbestyrelsen at bekræfte, at afdelingens navn er Baunehøj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter, at den sammenlagte afdeling fra Baunehøj Fase I og Baunehøj Fase II benævnes Baunehøj.

Organisationsbestyrelsen bekræftede, at den sammenlagte afdeling benævnes Baunehøj.

10. Varsling af stigning på forsikringer

Gjensidige varslede i foråret 2018 nogle ret store stigninger pga. udviklingen i skadesbilledet, og Willis og KAB vurderede i den forbindelse de enkelte boligorganisationer og anbefalede nogle boligorganisationer at gå i nyt udbud.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

For Lyngby Boligselskab er den varslede stigning på 3,4 % (ud over en generel indeksstigning på 1,4 %). Willis og KAB anbefalede i en mail organisationsbestyrelsen at acceptere stigningen, da det ikke vurderedes at kunne opnå en bedre pris ved et nyt udbud. Organisationsbestyrelsen gav sin accept på mail.

Anbefalingen med uddybet begrundelse er vedlagt som **bilag 10**.

Forsikringsstatistik

Til orientering er yderligere vedlagt oversigt over forsikringsskader i perioden 2014-2017. Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som **bilag 10.1 samt 10.2**.

Bilag 10: Anbefalingen med uddybet begrundelse

Bilag 10.1: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2014-2017

Bilag 10.2: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter den på mail gennemførte accept af den varslede prisstigning på selskabets forsikring på 3,4 % ud over indeksstigningen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede accepten af den varslede prisstigning på 3,4 % ud over indeksstigningen på selskabets forsikring.

11. Lyngby-Taarbæk Kommunes forslag til høring - Affaldsplan 2019-2030 samt vandforsyningsplan 2018

Teknik- og Miljøudvalget har på møde den 15. august 2018 godkendt at sende forslag til ny affaldsplan samt vandforsyningsplan 2018 i høring (**bilag 11, 11.1, 11.2 henholdsvis bilag 11.3**)

Der er frist for kommentarer til forslag til ny affalds plan den 12. oktober 2018 og frist for kommentarer til forslag til vandforsyningsplan den 11. oktober 2018.

KAB vurderer ikke, at der er væsentlige driftsmæssige udfordringer i de to forslag.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Bilag 11: Affaldsplan 2019-2030 til høring

Bilag 11.1: Kortlægning af affaldsmængder

Bilag 11.2: Fremskrivning af affaldsmængder

Bilag 11.3: Forslag til vandforsyningsplan 2018 inkl. bilag

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager stilling til, om Lyngby Boligselskab skal indgive hørings svar til en af eller begge høringer.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede ikke at indgive hørings svar.

12. Lundtoftegårdsvej

Status

Skema A ansøgningen til projektet blev godkendt i december 2017, sammen med Lyngby Taarbæk kommunes lokalplan for området.

Efter lange overvejelser om udbudsform er der igangsat en teknisk bygherrerådgiver for at klargøre projektet til udbud i totalentreprise med forhandling.

Udbudsformen skal tilsikre at projektet kan realiseres da vi står midt i et marked hvor priserne stiger og der er rigeligt at lave for entreprenørerne.

Den tekniske bygherrerådgiver har været lidt udfordret med at finde en arkitektådgiver efter at arkitekten bag skitseforslaget har valgt at ville være på en totalentreprenørs side og derved ikke hjælpe til undervejs i udbudsprocessen.

Vi vil gerne have lov til at vende tilbage med omkring udlæg til bygherrerådgiveren da vi stadig forhandler med dem om pris for deres del af opgaven. Udgifter til bygherrerådgiveren indarbejdes i byggeregnskabet.

Der er tale om et maksimalt honorar på 1,5 mio. kr. da det holder sig under tærskelværdien, men honoraret skal deles op i udbudsperiode og udførelsesperiode. Det vurderes at honorar for udbudsperioden maksimalt kan andrage 0,65 mio. kr.

Honoraret for udbudsperioden er vurderet til lav risiko da det er valgt at lave kriterierne for udbuddet til totalentreprise med forhandling. Såfremt der ikke kan opnås skema B godkendelse vil således honorar til forudgående skitseprojekt, lokalplanarbejde samt udbud være tabt.

Udlæg betales over byggekreditten indtil der kan optages byggelån.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Forventet tidsplan

Med udgangspunkt i bygherrerådgiverens tidsplan ser det således ud:

- Udbud oktober 2018
- Licitation december 2018
- Forhandling af tilbud januar 2019
- Indstilling af skema B februar 2019
- Opstart projektering april 2019
- Byggestart efteråret 2019
- Aflevering primo 2021

Kommunikation

Når bygherrerådgiveren har fået samlet de sidste tråde omkring teamet for bygherrerådgivningen indkaldes der til følgegruppemøde

Indstilling: Organisationsbestyrelsen er enig i at der arbejdes videre med udbud i totalentreprise med forhandling og godkender et risikovilligt udlæg på 0,65 mio. kr. til teknisk bygherrerådgivning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med udbud i totalentreprise med forhandling og godkendte et risikovilligt udlæg på 0,65 mio. kr. til teknisk bygherrerådgivning.

13. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr-numre og adresseoplysninger.

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden den 28. maj 2018 (se **bilag 13**).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer,

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor,
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med,
- At vi kan dokumentere, hvilke personoplysninger vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes,
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.

Generelt betyder forordningen, at kun personer, der har brug for de enkelte oplysninger, må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

Datatilsynet vil fra den 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning.

Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlinger.

Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes informationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 13: Databehandleraftale - KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

Organisationsbestyrelsen godkendte databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

14. Byggepartnerskab - en ny udbuds- og samarbejdsform

KAB arbejder hele tiden på, at forbedre kvaliteten i byggeriet og samtidig sikre, at boligorganisationen oplever bygherrerollen positivt. KAB har derfor igangsat en ny udbuds- og samarbejdsform, der er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri. Samarbejdsformen har fået navnet "Byggepartnerskabet".

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Hvad er Byggepartnerskabet?

På vegne af de KAB-administrerede boligorganisationer udbyder KAB en rammekontrakt på et Byggepartnerskab. Rammekontrakten er en 4-årig aftale med mulighed for forlængelse i yderligere 2 år. Udbudspligten for projekter der gennemføres i regi af Byggepartnerskabet vil herefter være afløftet.

Byggepartnerskabet er baseret på, at entreprenør, rådgiver og bygherre danner et fælles projektteam. Projektteamet vil være gennemgående fra sag til sag i aftaleperioden, og dermed kan processer i renoveringsopgaver og nybyggeri løbende optimeres.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at blive en del af Byggepartnerskabet. Ved at tilslutte sig Byggepartnerskabet, har man som boligorganisation mulighed for, men ikke pligt til, at gøre brug af den nye samarbejdsform på kommende projekter.

Byggepartnerskabet bliver finansieret gennem et projekthonorar på 100.000 kr. pr. projekt. Dette honorar erstatter de nuværende omkostninger ved et EU-udbud, der erfaringsmæssigt beløber sig til ca. 200.000 kr. pr. projekt.

KAB forventer at kunne starte de første projekter i Byggepartnerskabet i 2. kvartal 2019.

Bilag 14: Byggepartnerskab - en ny udbuds- og samarbejdsforum

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig KAB's Byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år.

15. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale som beskrevet i **bilag 15**.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges 5-6 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver (se bilag). Som en ny kategori er tilføjet "byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder éngangsudgiften til rammeudbuddet, og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

Forholdet til andre aftaler

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette.

Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

Bilag 15: Rammeaftaler for teknisk rådgivning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2019-2022 samt at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen for 2019-2022 og bevilgede 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne.

16. KAB's sommerophold 2019

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret. Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der forventes 50-60 deltagere.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen Maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Prisen for senioropholdet dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Eneværelse kan tilkøbes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Fordeling af pladser sikrer, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud, grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder, i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2018 deltog 4 beboere fra Lyngby Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Lyngby Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10 pladser og bemyndigede formandskabet til at bevilge enkelte ekstra efter behov. Fordelingen af pladser er uden betydning.

Sager til orientering:

17. Lyngby Hovedgade

Status

Projektet er en delegeret bygherremodel hvor risikoen for projektøkonomien lå hos totalentreprenøren sammen med projekteringen.

Projektet indeholdt to butikker i stueetagen som totalentreprenøren havde afsat til dagligvarebutikker samt de 145 ungdomsboliger som Lyngby Boligselskab skulle overtage ved afleveringen af byggeriet.

Undervejs i projekteringen har der været afholdt flere møder hvor det mest er gået på indretningen af fælles opholdsarealer, boliger, affaldsløsninger, udearealer og adgangsforhold. Der har været dialog undervejs hvor der også er talt om økonomi i forhold til de ønsker vi har haft til projektet og der har været peget på mulige besparelser.

Ved totalentreprenørens sammentælling af tilbud der er kommet fra underentreprenører viser det sig desværre at der er udfordringer med at få den samlede økonomi til at holde. Der er prissat flere spareforslag, men desværre har det ikke rakt til at kunne få realisere projektet.

Det har ligeledes været forsøgt at få udgifter til ombygning af vejprojektet holdt uden for byggesagen, men det er ikke lykkedes.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Efter møder med projektlederen for totalentreprenøren og dennes ledelse har vi måtte konstatere at der stadig var så store udfordringer med at få økonomien til at hænge sammen at begge parter ser det som en umulig opgave.

På baggrund af en budgetoverskridelse på 22,5 mio. kr., svarende til 16,5 %, og de udtømte muligheder for at finde besparelser, har parterne desværre måttet sætte arbejdet i stå.

Til næste organisationsbestyrelsesmøde udarbejdes endelig opgørelse over forbruget til byggesagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. BL og kredsarbejdet v/ Kreds 9 formand & næstformand

Der fremlægges oplæg fra Kreds 9's formand Iris Gausbo og næstformand Katja Adelhøj Lindblad om BL og kredsarbejdet, efterfulgt af debat og spørgsmål. Kredskonsulent Christina Krog deltager også på organisationsbestyrelsesmødet.

Bilag 18: Invitation fra Kreds 9's formand & næstformand

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Iris Gausbo (formand) og Katja Lindblad (næstformand) fra BL's 9. kreds fortalte om kredsarbejdet og opfordrede til input fra boligorganisationen til, hvad BL's 9. kreds skal arbejde med.

Der blev orienteret om, at der til styringsdialogen i 2019 kommer et tillæg til styringsrapporterne, hvor der skal afreporteres på opfyldelsen af FN's verdensmål. Derfor bliver verdensmålene også et fokusområde for kredsarbejdet den næste periode.

Arbejdet i 9. kreds har også fokus på at fortælle historien om de almene boliger – særligt i forbindelse med BL's 100 års jubilæum i 2019.

Derudover er der et fokus på udsatte beboere.

Organisationsbestyrelsen meldte tilbage, at de finder oplysning meget vigtigt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

19. Udlejningstal 2017

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Lyngby Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2017 for Lyngby Boligselskab

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2017 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der har i 2017 i alt været 5.220 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Lyngby Boligselskab har der i 2017 været 151 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,9	8,9	26	15,5	0	38,2	20,0	10,5	15,4	9,8

Anvisninger 2015-2017

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2017 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	59	3855	5,1	20,4	45,8	29,2	25,4	18,1	0	7,3	3,4	4,1	20,3	21,0
2016	43	3197	7,0	11,9	39,5	35,6	20,9	17,9	0	6	11,6	4,8	20,9	23,7
2017	56	3506	0	9,3	57,1	34,3	19,6	11,9	0	16,9	10,7	6,1	12,5	21,6

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2017

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningsventelisten.

43 Lyngby Boligselskab

65 % udlejes efter de fleksible kriterier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Udlejninger i alt	72	80	58	75	59	43	56
Fleksibel udlejning	12	22	22	16	15	9	11
Fleksibel udlejning %	16,6	27,5	37,9	21,3	25,4	20,9	19,6

*Ikke tilfredsstillende.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
FLG	Boligsøgende arbejde i LTK 30 timer	2	5	8	1	5	9	9
FLR	Boligsøgende fast arbejde	7	10	8	12	3	0	0
FLS	Seniorer over 55	1	3	2	0	3	0	2
FLB	Skilsmisseramte	0	1	1	1	0	0	0
FLU	Unge i LTK flytter hjemmefra første gang	0	0	0	1	0	0	0
FLT	Personer hvis bolig ikke passer til behovet	2	3	3	1	4	0	0

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 5.899 boliger pr. 1. januar 2018. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Lyngby Boligselskab er der pr. den 1. januar 2018 57 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2017

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Lyngby Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
2014	915	43.941	5	252	0	45
2015	915	44.205	4	166	0	32
2016	915	44.288	3	126	1	34
2017	915	44.570	1	153	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Orientering om driftssager

Lyngby Boligselskab

Lyngby Boligselskabs lærling Daniel er færdig med sin svendeproeve den 28. september 2018.

Rådgiver er i gang med at kigge/lave et skitseforslag til nyt ejendomskontor.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Fra vintersæson 2018/2019 regner vi med, at kører med CMA tømiddel i Fortunens LAR-områder og med saltlage i 90 % af resten af boligafdelingerne. Der er indkøbt blandingsanlæg - to CMA/saltlagespredere.

Fortunen

Den 1. september 2018 gik håndværkerne i gang med Bækkevangs garagerenovering. Murer er kommet med nødvendigt merarbejde for ca. 20.000 kr. for udskiftning af en jerndrager som holder taget og væggen, da den eksisterende var rustet væk. Arbejderne forventes færdige den 1. november 2018.

Bækkevangs kloaksystem er blevet tv- inspiceret og diverse rørbrudsskader er blevet spottet og meldt til forsikringen. Reparationsarbejdet pågår.

Rækkehusenes hoveddøre og etagehusenes opgangsdøre skal udskiftes. Rådgiver er i gang med kortlægning og forberedelserne til udbuddet. Afdelingsbestyrelsen bliver informeret.

Malerbehandling af mellembygninger og fyrrum i Agervang og Kornagervej er sat på pause grundet fundet af bly og litopone. Afdelingsbestyrelsen tager stilling til, hvad man vil gøre videre frem.

Efterreparation af LAR (Agervang), med bedre afvanding pågår/er tæt på afslutning.

Flere beboere i etagehusene ønskede ændring af vasketiderne, fra de nuværende 2 timer til 3 timer. Ændringen er trådt i kraft i alle vaskerierne på nær de to døgnåbne vaskerier Lyngbygårdsvej 98 og Agervang 19, efter ønske fra afdelingsbestyrelsen.

Varmecentralen på Lyngbygårdsvej 97A (etagehusene) har fået en ny varmtvandsbeholder.

Rækkehusene har fået deres egen 4-kammeret affaldscontainer. I etagehusene arbejdes der på, at få sorteringscontainere i passende størrelser opstillet på bagsiderne af de nuværende (grønne buede metal) skraldestativer. Til det formål skal der etableres diverse flisebelægnin-ger ved skraldestativerne. Der indhentes tilbud på dette (aktiviteten er ikke budgetlagt). Aktiviteten er planlagt til, at skulle foregå fra efteråret 2018 til december 2019.

To af de store træer, som står langs Sorgenfrigårdsvej 52-54 og ved 56-58 er blevet sty-net/klippet ned.

3 rækkehuse (Agervang 15, 20 og 68) har haft skimmel i ikke-isolerede loftrum. Nr. 15 fik et helt nyt tag, og i nr. 20 samt nr. 68 prøves der noget andet. Den metode som man prøver, skulle være ligeså god, som det man gjorde i nr. 15, bare billigere, ifølge Torben Trampe fra KAB.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Man vil adskille loftrummet mere fra selve boligen, blandt andet ved at fjerne loftlemmen, og i stedet lave en lem i gavlen og tætnede alle installationer, så der ikke kan komme skimmel-svamp ned fra loftrummet og ind i boligen.

Fortunen Øst

Rådgiver er på nuværende tidspunkt i gang med kortlægning af afdelingen i forhold til udbud samt kontraktindgåelse vedrørende persienner til altanerne. Projektet finansieres via lån.

Der skal nyt tagpap på de 3 Akademi-vej-blokke (C nr. 3 t 19, D nr. 29 t 41, E nr. 21 t 27). I budgettet 2017/2018 var der afsat 278.000 kr. til blok E. Denne aktivitet blev ikke udført, da man ville samle alle 3 tage (C, D, E) og få dem lavet på en gang. Det er billigere og der er færre gener ved dette.

For belægningsarbejde i budget 2018/2019 er der samlet 65.000 kr. Afdelingsbestyrelsen ønsker at få tilbud på alle fliseopgaverne, som står nævnt i markvandingsreferatet 2018. Afdelingsbestyrelsen vil have lavet, hvad man kan for de 65.000 kr. og resten må være budgetønske til 2019/2020-budgettet.

Faldstammeudskiftning kan måske udskydes 10 til 20 år. Tv-inspektion samt rens af udvalgte faldstammer pågår og der er noget som tyder på, at de små faldstammer (st., 1., 2. sal Akademi-vej 3 til 41 Blok C, D og E) kan nøjes med rens og derfor opnå en 10 til 20 års udskydelse i forhold til en eventuel udskiftning. Blok A + B, Lundtoftegårdsvej 13 til 37 har højere faldstammer, op til 6 etager, med 12 lejemål tilsluttet 1 faldstamme, og er derfor nok mere slidt og har derfor måske en kortere restlevetid. Disse undersøgelser pågår.

Toftbæksgård

De 4 skure skal ifølge budgettet for 2018/2019 males hvert 4 år. Udgiften hertil er 20.000 kr.

Carporten skal ifølge budgettet for 2018/2019 males hvert 6 år. Udgiften hertil er 17.000 kr.

Bræddebeklædningen (stern/udhæng) ved tag skal, ifølge budgettet for 2018/2019 malerbehandles hvert 6 år. Udgiften hertil er 15.000 kr.

Ifølge budgettet for 2018/2019 skal alle tagvinduerne udskiftes. Udgiften hertil er 125.000 kr.

Der er behov for afklaring af servicerammerne i forhold til hækklipning. Hvor meget skal der klippes?

Hjortholm

Der er i budgettet for 2018/2019 afsat 25.000 kr. hvert år til fliser og belægnings. Dette er der behov for, da belægningen er gamle og nedslidte flere steder i afdelingen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Udhuse skal malerbehandles i nuværende budget 2018/2019. Udgiften hertil er 25.000 kr. Arbejderne udføres i foråret 2019.

Altanrækværker og altantrægulve (to 1. sale) 6 stk. malerbehandles. Der er i budgettet for 2018/2019 afsat 14.000 kr. Arbejderne udføres i foråret 2019.

Emil Pipers Have

Trækranen ved p-pladserne er blevet nyplantet i budgetåret 2017/2018 (forrige budgetår).

Tagene på de to røde bygninger, beliggende på Emil Pipers Vej 17B til 17D og Emil Pipers Vej 19A til 19C, trænger til renovering/udskiftning. Der er afsat 500.000 kr. i nuværende budget 2018/2019.

Der er hvert år afsat 40.000 kr. til renovering/udskiftning af køkkener. De køkkener som udskiftes, ses enten ved fraflytning eller ved beboerhenvendelse.

Vaskeriet har fået udskiftet 2 vaskemaskiner samt 1 tørretumbler og har derudover fået et nyt betalingssystem via chip (a la systemet i Fortunen samt Fortunen Øst).

Leverandøren er MIELE og arbejderne forventes færdige i slutningen af september 2018. Der er i budgettet for 2018/2019 afsat 99.000 kr. til denne aktivitet og beløbet er opbrugt.

Skolebakken

Der er sket afretning og omsætning af plantestensmuren, som omkranser boligafdelingen. Der er afsat 100.000 kr. til denne aktivitet i budgettet for 2018/2019. Denne aktivitet gentages hver 10. år.

Der er sket udvendig fugeopfriskning på de gamle boligblokke. Der er afsat 20.000 kr. i budgettet for 2018/2019 til denne aktivitet. Aktiviteten gentages hver 5 år.

Tagene på de gamle boligblokke skal udskiftes. Der er afsat 500.000 kr. i nuværende budgetår. KAB vil tage kontakt til rådgiver.

Gelændere ved kældertrapper trænger til malerbehandling. Der er afsat 15.000 kr. til denne aktivitet i budgettet for 2018/2019.

Der er afsat 15.000 kr. i budgettet for 2018/2019 til rensning af rensningskanaler. Aktiviteten gentages på nuværende tidspunkt hver 10. år og driften tjekker om der er behov for dette.

Der er i nuværende budgetår afsat 100.000 kr. til trappelift (udvendig) til fællesrum i kælder. Ejendomskontoret undersøger markedet herfor.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

Carl Lunds Vænge

Der er afsat 24.000 kr. til etablering af ny terrasse, fliser m.m. i nuværende budgetår.

Der er afsat 150.000 kr. til gulvudskiftning i igangværende budgetår og 1 x hvert år efterfølgende. Ejendomskontoret udskifter efter behov (knirkeri). Der er tvivl omkring behovet for 1 x gulvudskiftning pr. år.

I indeværende budgetår 2018/2019 er der afsat 350.000 kr. til varmecentralskonvertering fra gas til fjernvarme. KAB er i dialog omkring dette med Vestforbræning.

Baunehøj

Der er sket nødvendige udskiftninger af opvaskemaskiner (9 stk.) samt kølskabe (9 stk.). Udskiftning var nødvendig på grund af, at de gamle blev dyrere at reparere grundet slidtage.

Gulvene i boligerne (de ældste i Bauneporten nr. 22 og 24) er ved at være slidt op, da det blot er mm tynd finér, som man kan slibe på, og den kommer man hurtigt igennem med de hyppige ind- og udflytninger som plejecentret har. Derfor ønskes det, at lave en prøve, hvor der lægges et vinyl/linoleumsgulv (hospitalskvalitet) næste gang der er et gulv som er nedslidt. I budgettet for 2018/2019 er der afsat 50.000 kr. til denne aktivitet.

Ejendomskontoret passer plejecentrets udearealer. Tidligere havde afdelingen et eksternt firma til at klare denne opgave.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 21**, oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2014-2018.

Bilag 21: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 3. oktober 2018

Udsendt den 11. oktober 2018

22. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2019:

Onsdag den 6. februar 2019, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Onsdag den 2. oktober 2019, kl. 16.30, i KAB (mødelokale 2)

Repræsentantskabsmøde i 2019:

Onsdag den 6. februar 2019, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2019:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, torsdag den 2. maj 2019, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, tirsdag den 7. maj 2019, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 8. maj 2019, kl. 10.00

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 8. maj 2019, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 8. maj 2019, kl. 14.00

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, mandag den 13. maj 2019, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, tirsdag den 14. maj 2019, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, onsdag den 15. maj 2019, kl. 13.00

Der var ingen punkter under eventuelt.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.15.

Formand

Dirigent