

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

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

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

Ikke til stede: *Jarl Lundin Overbeck*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Peter Lundgreen, Henning Blegind Jacobsen, Rolf Andersson (til og med punkt 5), Finn Larsen (under punkt 8) og Pia Søndergaard (til og med punkt 9)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold	3
Sager til beslutning:.....	4
4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab	4
5. Lyngby Boligselskab - Lyngby Hovedgade (EKSTRA PUNKT)	5
6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017/2018.....	6
7. Selskabets driftsbudget 2019/2020.....	8
8. Bestyrelseshonorar 2018/2019	8
9. Lyngby Boligselskab - aftale om fleksibel udlejning	9

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

10. Pas på huslejen - status på aktiviteter.....	11
11. Fremtidens service.....	12
12. Implementering af beboer-app og iOpgave	14
13. Fortunen - skimmel - rækkehusene	15
14. Fortunen Øst - PCB	16
Sager til orientering:.....	18
15. Baunehøj - eventuel byggeskade	18
16. Servicecenter	19
17. Lyngby Boligselskab - nye boliger ved Akademivej	20
18. Tegningsprojekt og udbud af istandsættelse af flyttelejligheder.....	21
19. Fjernvarmekonvertering - status	23
20. Opfølgning på styringsdialog.....	24
21. Orientering om driftssager.....	25
22. Beboerklagenævnssager	28
23. Eventuelt.....	28
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2018/2019	4
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017/2018.....	7
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2019/2020.....	8
Bilag 8: Udlejning i Lyngby Boligselskab fra 2011-2018	11
Bilag 9: Opdateret skema over mål på selskabsniveau	12
Bilag 10: Oplæg og resultater fra seminaret.....	13
Bilag 11: Kampagnemateriale og prisliste	15
Bilag 14: Notat fra Kim Olsson	19
Bilag 15: Skitseforslag	20
Bilag 21: Statistik for beboerklagenævnssager 2015-2019	28

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 3. oktober 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 til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Alle regnskaber er uden påtegninger.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2019
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2019
Finn Christensen, medlem	2020
Jane Østergaard, medlem	2020
Silas Mudoh, medlem	2019
Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021
Jarl Lundin Overbeck, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Navn:	På valg i år:
Hanne Parvang, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2019
Mariann Lindvig, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2019
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2020
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2020
Agnethe Kristensen, personlig suppleant for Silas Mudoh	2019
Karsten Lomholt, personlig suppleant for Robin Prudholm	31.12.2021
Vakant, personlig suppleant for Jarl Lundin Overbeck	31.12.2021

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2019: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Silas Mudoh.

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2019: Hanne Parvang, Mariann Lindvig og Agnethe Kristensen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Hanne Parvang flytter fra Lyngby. Mariann Lindvig er flyttet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab

Udkast til årsberetning vedlægges til organisationsbestyrelsens behandling med henblik på godkendelse af den endelige årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser.

Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, som nu er lovpligtig. I forbindelse med egenkontrollen foreslås følgende mål for den kommende periode:

- Huslejudviklingen i alle afdelinger skal være lav
- Vedligeholdelsen af lejligheder i afdelinger med B-ordning skal sikres
- Udgifterne til istandsættelse af lejligheder med A-ordning skal sænkes
- Implementeringen af beboerapp og iOpgave anvendes til at sikre beboervenlig og effektiv service

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2018/2019

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 6. februar 2019. Organisationsbestyrelsen godkender herunder de 4 mål for den kommende periode.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen. Dog skal årstal 2017 rettes til 2018.

Det tilføjes under driftsberetningen, at der er fundet PCB i Fortunen Øst i efteråret 2018, og at udbedringsmuligheder på nuværende tidspunkt undersøges.

Organisationsbestyrelsen godkendte herunder også de i beretningen fastsatte mål.

5. Lyngby Boligselskab - Lyngby Hovedgade (EKSTRA PUNKT)

Siden sidste fremlægning af sagen i september 2018, er det nu klart at sagen ikke kan gennemføres.

Som tidligere nævnt, er det ikke lykkedes at finde en økonomisk model som gør det er muligt at gennemføre inden for anlægsrammen (rammebeløbet).

Da det nu er en kendsgerning, at projektet ikke kan realiseres er det derfor tid til at samle alle udgifter, der er forbrugt undervejs.

Opgørelsen viser at der er et forbrug på 1.124.127 kr. dels til honorar for KAB, men også den tekniske bygherrerådgiver, som har hjulpet med undervejs i processen med totalentreprenøren. Dette beløb er tabt og skal betales af organisationen. Der er i skema A-ansøgningen afsat ca. 1,7 mio. kr.

Økonomiske konsekvenser

- Bygherrerådgiver - 179.969 kr. inkl. moms
- Advokatomkostninger - 155.047 kr. inkl. moms
- KAB sagsstyringshonorar - 789.112 kr. inkl. moms

Sagen skrinlægges og der foretages ikke yderligere.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Rolf Andersson redegjorde for udgiften og tilbød, at KAB selv dækker halvdelen af KAB-honoraret.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet og noterede sig tabet på 729.572 kr., som tages fra selskabets arbejdskapital.

6. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017/2018

Lyngby Boligselskabs regnskab for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 13.617.229 kr. og slutter med et overskud på 250.243 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 4.334.599 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 29.785.553 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 25.450.954 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 24.936 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 7.664.327 kr., hvilket svarer til 7.509 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 101.701.272 kr.

For afdelingerne gælder, at alle regnskaber viser et overskud. Dette skyldes især, at afkastet fra likvide midler har været væsentligt højere end forventet.

Regnskaberne udviser følgende:

Fortunen

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 34.962.726 kr. og slutter med et overskud på 1.391.659 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 144.234.492 kr.

Carlshøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 1.147.868 kr. og slutter med et overskud på 68.460 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 7.487.771 kr.

Fortunen Øst

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 25.314.472 kr. og slutter med et overskud på 508.148 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 171.501.524 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Toftbæksgård

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 1.594.673 kr. og slutter med et overskud på 132.636 kr., hvoraf 31.929 anvendes til afvikling af egenfinansiering - sag 1006 og 100.707 kr. overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 16.628.377 kr.

Hjortholm

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 1.181.870 kr. og slutter med et overskud på 61.369 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer 12.452.407 kr.

Emil Pipers Have

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 2.298.856 kr. og slutter med et overskud på 24.130 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 28.654.828 kr.

Skolebakken

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 2.318.497 kr. og slutter med et overskud på 23.854 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.851.909 kr.

Carl Lunds Vænge

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 3.065.269 kr. og slutter med et overskud på 94.062 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.059.753 kr.

Baunehøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2017 til 31.8.2018 balancerer med 10.2007.033 kr. og slutter med et overskud på 312.402 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 214.487.019 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingerne regnskaber.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

7. Selskabets driftsbudget 2019/2020

Selskabets driftsbudget for 2019/2020 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 150.000 kr. og forudsætter et uændret nettoadministrationsbidrag, således at nettoadministrationsbidraget for 2019/2020 vil udgøre 4.586 kr. pr. lejemålsenhed.

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2019/2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2019/2020.

Organisationsbestyrelsen godkendte Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2019/2020.

8. Bestyrelseshonorar 2018/2019

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. september 2018.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 81,42 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 48,85 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 47.708 kr. til ca. 48.119 kr.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2017 har modtaget 13.068 kr., næstformanden 6.535 kr. og de øvrige medlemmer 6.535 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

9. Lyngby Boligselskab - aftale om fleksibel udlejning

Organisationsbestyrelsen bemyndigede på møde den 8. oktober 2015 KAB til at forhandle en ny aftale om fleksibel udlejning.

Lyngby-Taarbæk Kommune godkendte den 15. september 2016 aftale om fleksibel udlejning frem til 28. februar 2020.

Der blev indgået følgende aftale:

Fleksibel udlejning

Ledige boliger i Lyngby Boligselskab udlejes således, at 65 % af de ledige boliger udlejes efter de fleksible kriterier, og 10 % udlejes efter de almindelige ventelisteregler.

- **I arbejde** - Boligsøgende som kan dokumentere, at de har arbejde 30 timer om ugen eller er i gang med en uddannelse, enten længerevarende eller elev/lærlinge uddannelse
- **Unge i kommunen** - Unge i kommunen, der er over 18 år, og som ønsker at flytte hjemmefra for første gang.
- **Senior bolig** - Personer/familier (over 62 år) i kommunen, der i tide ønsker at flytte til en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre, eller som ønsker at flytte nærmere til familie og slægtninge.
- **Tilknytning til området** - Personer, der bor i kommunen og hvis boligsituation ikke svarer til husstandens behov, samt personer/familier der er født og opvokset i kommunen.
- **Skilsmisseramte i kommunen**, der af sociale eller beskæftigelsesmæssige årsager har behov for en hurtig boliganvisning. Fortrinsretten kan gives i indtil 1 år efter skilsmis-sen/separation/samlivsophør. Samliv skal have haft en varighed på minimum 2 år.

De fleksible kriterier er prioriteret således:

- 2/3 i arbejde
- 1/6 unge i kommunen
- 1/6 øvrige kriterier

Indenfor hver andel, anvises efter anciennitet på ventelisten.

Øvrige delelementer i aftalen

Boligerne på Akademivej 21, 23, 25 og 27 udlejes efter fleksible kriterier til seniorer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Beboerfortrinsret

Beboerfortrinsretten gælder ved alle genudlejninger før udlejning via fleksibel udlejning eller almindelig venteliste.

Kommunal anvisning

Lyngby-Taarbæk Kommune har anvisningsret til 25 % af alle de ledige boliger.

Anvisningsboliger

Der er aftalt, at der stilles indtil 5 boliger i Fortunen Øst fast til rådighed for Lyngby-Taarbæk Kommune i aftaleperioden til anvisning til internationale studerende ved DTU.

Kollektivt bofællesskab

Der er aftalt at der kan etableres indtil 5 boliger som kollektive bofællesskaber (deleboliger) jf. lov om almene boliger § 3 stk. 4 i Fortunen Øst, til udlejning til PHD-studerende.

DTU afholder etableringsudgifterne til deleboligerne, hæfter for eventuel misligholdelse og tomgangsleje. Ved ordningens ophør afholder DTU udgifter til tilbageførsel af boligerne samt eventuel misligholdelse af fællesarealerne.

Aftalens varighed

Aftalen løber til 28. februar 2024 og erstatter alle tidligere aftaler omkring udlejning og anvisning af almene familieboliger.

Fleksibel udlejning 2011 til 2018

Den nuværende aftale er justeret og forenklet i forhold til tidligere aftaler.

De fleksible kriterier har været anvendt således:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Udlejninger i alt	72	80	58	75	59	43	62	40
Fleksibel udlejning	12	22	22	16	15	9	11	9
Fleksibel udlejning %	16,6	27,5	37,9	21,3	25,4	20,9	17,7	22,5

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
FLG	Boligsøgende arbejde LTK i 30 timer	2	5	8	1	5	9	N/A	N/A
FLR	Boligsøgende fast arbejde	7	10	8	12	3	0	9	7
FLS	Seniorer over 62	1	3	2	0	3	0	2	0
FLB	Skilsmisseramte	0	1	1	1	0	0	0	0
FLU	Unge i LTK flytter hjemmefra første gang	0	0	0	1	0	0	0	0
FLT	Personer hvis bolig ikke passer til behovet	2	3	3	1	4	0	0	2

Følgende kriterier er anvendt

Vedlagt udlejningsstatistik for 2011 til 2018.

Aftale med DTU

Der er i april 2018 indgået aftale med DTU om anvisning til indtil 5 boliger. Aftalen løber indtil udgangen af februar 2020.

Der har ikke været anvisninger til DTU.

Bilag 8: Udlejning i Lyngby Boligselskab fra 2011-2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet, træffer beslutning om aftalen om fleksibel udlejning skal fornyes samt i givet fald, bemyndiger KAB til at forhandle med Lyngby-Taarbæk Kommune

Organisationsbestyrelsen bemyndigede KAB til at forhandle med Lyngby-Taarbæk Kommune om forlængelse af de eksisterende kriterier.

Der gøres opmærksom på muligheden for børn af beboere for at få fortrinsret til bolig, når man flytter hjemmefra, på hjemmesiden og på afdelingsmøder.

10. Pas på huslejen - status på aktiviteter

Fokus på effektivisering af driften og huslejeniveauet er fortsat højt.

Vedlagt som **bilag 9** findes et opdateret skema over de mål på selskabsniveau, som er forslået i 360° analyserne, samt de mål som organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med.

Siden sidste status er flere tiltag igangsat for at mindske tab ved fraflytning. Indskuddene er generelt forhøjet generelt selskabet. Vedligeholdelseskontoen anvendes ved behov til istandsættelse af B-lejligheder ved fraflytning. Der er igangsat en kampagne for brug af vedligeholdelseskontoen i boproduktionen. Og udbud af normalistsandsættelse af A-lejligheder er i gang.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

I driften anvendes en ny indkøbsportal, som er sat i drift i efteråret 2018. Den fælles indkøbsportal skal både sikre gode priser og spare medarbejderne for tid til at søge efter priser. Det nye opgavesystem iOpgave implementeres i januar 2019, og en beboerapp er på vej. Organisationsbestyrelsen har igangsat projektet "Fremtidens service", som skal sikre, at de digitale værktøjer anvendes optimalt til både at sikre en effektiv drift og give en god og differentieret beboerservice. Dette foreslås at være prioritet for den kommende periode.

Samtidig arbejdes med skitseprojekt og businesscase for nyt servicecenter.

Der optimeres løbende i driften af de enkelte afdelinger – eksempelvis med udlicitering af snerydning og brug af robotplæneklippere, hvor det vurderes som fornuftigt, fx af hensyn til transporttid.

Bilag 9: Opdateret skema over mål på selskabsniveau

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter kommende prioriteringer af indsatsen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede særligt at prioritere implementering af nyt effektivt servicekoncept.

11. Fremtidens service

Organisationsbestyrelsen drøftede på seminaret den 24. oktober 2018 retningslinjer for den fremtidige service i Lyngby Boligselskab. Oplæg og resultater fra seminaret er vedhæftet som **bilag 10**. Organisationsbestyrelsen nåede frem til et antal foreløbige retningslinjer, som alle har udgangspunkt i medarbejdernes rolle som hjælpere i afdelingerne. Medarbejderne blev på seminaret defineret som "de usynlige helte", og der blev formuleret et antal statements (planche 61-68 i bilag 13). På baggrund af disse har konsulenten fra Black Network sammenfattet følgende forslag til kernefortælling:

"Med respekt, åbenhed og godt humør vil vi sikre et dejligt sted at bo.

Ved at:

- Sikre klare aftaler og overholde disse
- Være imødekommende ved henvendelser og være effektiv i opfølgningen
- Fortsat sikre den langsigtede stand af bygninger og udearealer."

Mere konkret blev der formuleret en række mere konkrete bud på, hvordan servicen kan se ud, når serviceprocessen er implementeret (planche 57 i bilag 13). Følgende blev blandt andet fremsat:

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

- *App'en bør være super velfungerende, og de ansatte skal være superbrugere. Målet er en stor brugerskare*
- *Hjemmesiden skal være opdateret og levende*
- *Beboerne må gerne have et højere ejerskab*

- *Medarbejdernes rolle defineres tydeligere som hjælpere for beboerne i forhold til boligen og området*

- *Medarbejderne skal gerne være synlige og tilgængelige – det vil også sige, at de skal kunne kontaktes i boligområderne, når de er der på en opgave. Den fysiske åbningstid kan sløjfes, men telefontiden bør udvides. Der kan i stedet aftales mødetid- og sted.*
Det vil være godt at kunne booke en tid i kalenderen, og der er et ønske om, at beboeropgaver skal kunne laves inden for en længere periode – fx 7-18 eller 7-20 på hverdage.

Organisationsbestyrelsens foreløbige rammer blev forelagt medarbejderne på et seminar den 6. november 2018. Her var en meget positiv og engageret dialog, som vil blive fortsat. Medarbejderne havde blandt andet fokus på at balancere effektiviteten med den gode dialog og på kommunikationen med beboerne. Der blev foreløbigt opstillet 4 "tommefingerregler":

1. *Beboeren får besked inden to arbejdsdage om en indmeldt opgave*
2. *Beboeren hjælpes godt videre – eventuelt med visitkort, hjælp til app osv.*
3. *"De gyldne 5 minutter" udnyttes optimalt for at skabe en god serviceoplevelse*
4. *Fokus på altid at have en positiv dialog, være lyttende og forstående for problemer*

Dialogen med medarbejderne om konkretisering af "reglerne" – og sikring af, at de virkelig gøres – fortsætter.

Der er yderligere planlagt et seminar med afdelingsbestyrelserne den 6. marts 2019. Det foreslås, at der her lægges vægt på at præsentere afdelingsbestyrelserne for organisationsbestyrelsens foreløbige ramme og bede om yderligere input til at sikre servicen i fremtiden. Det er sikret, at beboerappen kan være tilgængelig dagen efter. En konsulent fra beboerapp-projektet kan være til stede og give en introduktion til brugen af app'en, så afdelingsbestyrelsesmedlemmerne kan hjælpe beboere i deres afdelinger efterfølgende.

Bilag 10: Oplæg og resultater fra seminaret

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender den præsenterede kernefortælling med eventuelle ændringer som ramme for det kommende arbejde. Organisationsbestyrelsen godkender endvidere rammen for afdelingsbestyrelsesseminaret den 6. marts 2019.

Organisationsbestyrelsen godkendte den præsenterede kernefortælling for det kommende arbejde.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig rammen for afdelingsbestyrelsesseminaret.

12. Implementering af beboer-app og iOpgave

Ejendomskontoret er nu i gang med at implementere det nye opgavesystem iOpgave, som giver mulighed for bedre og lettere arbejdsplanlægning og opfølgning.

Organisationsbestyrelsen er introduceret til den tilhørende beboerapp på bestyrelsesseminaret den 24. oktober 2018. Pilottest af app'en er evalueret i november 2018. Der er foretaget enkelte rettelser, og app'en er nu klar til brug. App'en giver mulighed for, at beboere med en smartphone let kan melde opgaver direkte ind 24/7, i stedet for at skulle forholde sig til åbningstider eller telefontider. Appen giver også mulighed for at få push-besked fra ejendomskontoret, hvis der eksempelvis lukkes for vandet.

Der vil ligeledes være mulighed for at lægge videoer på, som viser, hvordan beboerne selv kan gennemføre simple vedligeholdelsesopgaver, for eksempel udskiftning af perlator på vandhaner.

Beboer-app'en er et supplement til de muligheder for kontakt til ejendomskontoret, beboerne allerede har. Beboer-app'en vil derfor være en tydelig serviceforbedring for en del beboere i Lyngby Boligselskab. Samtidig vil opgaver, som meldes ind gennem app'en, også kunne spare ejendomskontoret for noget administrationstid i form af telefon- og/eller skranketid samt registrering af opgaven. Den sparede tid vil kunne bruges til eksempelvis at løse flere opgaver uden brug af håndværkere.

Det foreslås, at beboerapp'en introduceres samtidig med afdelingsbestyrelsesseminaret den 6. marts 2019. Det vil give mulighed for, at afdelingsbestyrelsesmedlemmerne kan få en samlet introduktion til app'en.

For at sikre viden om app'en til de beboere, som kan have glæde af den, foreslår KAB at lave en mindre introduktionskampagne. KAB anbefaler følgende:

- Før-kursus for beboervalgte (så afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan vejlede andre beboere - foreslås afholdt sammen med seminaret den 6. marts 2018)
- Stickers og doorhangers (til at sikre opmærksomheden)
- Chokoladekampagne (for at få beboere til at melde sig)
- Evt. Beboercaféer (der er gode erfaringer med at give beboere hjælp til at komme i gang)

Liste over kampagnemateriale, som kan anvendes, er vedhæftede som **bilag 11**.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Af listen fremgår det, at der kan vælges forskellige muligheder.

Pakke C koster 3.500 kr. (ex. moms og miljøtillæg (standard 2,25 %) og vil passe til Lyngby Boligselskabs behov. Det er også muligt at sammensætte egen pakke ved bestilling.

Det er op til den enkelte boligorganisation, om man ønsker at køre chokoladekampagnen, hvor beboerne kan få et stykke chokolade i postkassen, hvis de opretter en fiktiv opgave i app'en indenfor en vis periode. Det er ejendomskontorerne, der skal smide chokoladen i beboerens postkasse, og gerne hverdagen efter beboeren har indmeldt opgaven.

Bilag 11: Kampagnemateriale og prisliste

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre en implementeringskampagne for beboer-app'en med start 6. marts 2019 og bevilger en ramme på maksimalt 10.000 kr. til materiale og chokolade fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at gennemføre implementeringskampagnen med start 6. marts 2019 og bevilgede en ramme på 10.000 kr. til kampagnen.

13. Fortunen - skimmel - rækkehusene

Der er konstateret skimmelsvamp tag- og skunkrum i nogle boliger i Agervang/Kornagervej. På nuværende tidspunkt er der to sager, hvor SBMI's undersøgelser af boligerne viser, at der kun er ubetydelig påvirkning af indeklimaet i øjeblikket, men mængderne er så store, at det skønnes at være nødvendigt at gøre noget ved problemet.

Der har tidligere været konstateret skimmelsvamp i boligen Agervang 15. Skimmelsvampen findes i al væsentlighed på den indvendige side af gips undertaget i tagrummet og i skunkrummene. Denne bolig er blevet renoveret for over 500.000 kr. Renoveringen omfattede, at tagsten blev nedtaget, undertaget i gips blev udskiftet, og der blev lagt et helt nyt tag. Der er ingen tvivl om, at den her løsning virker, og det er konstateret, at der ikke længere er skimmelsvamp i boligen.

KAB er i øjeblikket ved at undersøge, om det er muligt at løse problemet ved en mindre omkostningstung løsning ved seniorkonsulent Torben Trampe.

Skimmelsvampene kommer på undersiden af gipsundertaget, fordi der kommer varm og fugtig luft fra boligen ud i tag- og skunkrum, der kondenserer på undersiden af gipsen og dermed giver grobund for skimmelsvampen.

Der arbejdes med den tese, at det er muligt at afrense en større eller mindre del af skimmelsvampene i tag- og skunkrum.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

I første omgang er det forsøgt at tætne alle gennemføringer mellem boligen og tag-og skunkrum, og lukke loftslemmen og skunklemme, så de er 100 % tætte.

Lyngby-Taarbæk Kommune ansøges om at godkende, at der udføres en adgang til loftsrummet fra gavlen i stedet for. Herefter afprøves forskellige metoder til at afrense skimmelsvampen.

Det tænkes også forsøgt at etablere et ventilationsanlæg, som kan sikre balancen mellem boligen og tag-og skunkrum, så der ikke kan komme varm og fugtig luft ud til de kolde flader, hvis der efter rådgivning fra ingeniørfirma viser sig en god løsning.

Forsøgene skal give anbefalinger til, hvad der kan gøres i andre boliger, som eventuelt rammes af skimmel.

De to boliger skal overvåges i en årrække for at sikre, at tiltagene fortsat har virkning.

Økonomi

Der er udarbejdet rapporter af SBMI om skimmelsvampen i alle tre boliger, og der er afholdt møder og besigtigelser af samme. Ca. 50.000 kr.

Forsøg med at fjerne skimmel, tætning af boligerne, ny adgang i gavl skal udføres i begge boliger. Ca. 100.000 kr.

Projekteringshjælp fra ingeniørfirma. Ca. 50.000 kr.

Evt. indbygning af ventilationsanlæg i den ene bolig ca. 120.000 kr.

I alt ca. 350.000 kr.

Det samlede beløb er mindre end den totale renovering og kan holdes inden for afdelingens budget. Det kan blive relevant at overveje tilskud, hvis flere boliger bør renoveres.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og nedsætter en følgegruppe til skimmelsaneringsprojektet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og nedsatte en følgegruppe bestående af Kaj Eliassen samt to medlemmer udpeget af afdelingsbestyrelsen.

14. Fortunen Øst - PCB

Organisationsbestyrelsen er på mail den 31. oktober 2018 informeret om, at der er konstateret PCB i luften i boligerne i Fortunen Øst. Sagen er siden blevet håndteret af seniorkonsulent Torben Trampe i dialog med driftschefen og afdelingens formand.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Skandinavisk Biomedicins Institut (SBMI) har foretaget de indledende undersøgelser i boligerne, og på nuværende tidspunkt kan følgende konkluderes baseret på målingerne:

Der er PCB i alle boliger, der har altaner. Koncentrationen vurderes til at ligge mellem 300 og 3000ng/m³ middelkoncentrationerne ligger nærmere 300 end 3000ng/m³.

Dermed skal sundhedsstyrelsens anbefalinger følges. Anbefalingerne til dette niveau er en varig nedbringelse på sigt, og overvejelse af midlertidige tiltag til afhjælpning, indtil en varig løsning er fundet.

De indledende undersøgelser

Indtil nu er der gennemført undersøgelser i en tom bolig med det formål at belyse de forskellige kilder til PCB og forsøge at belyse, hvorledes de påvirker indeklimaet i boligerne. Samtidig er påbegyndt analyser af, hvordan en midlertidig og en permanent løsning kan løse problemstillingen.

Det er nu fastslået at:

- de primære kilder til PCB'en er i al væsentlighed fugen foroven og i siderne af den oprindelige facade mod altanen. Der er dog også konstateret PCB i nogle termoruder i den sammen facade
- de sekundære kilder er langs med fugerne, hvor der er trukket PCB ud i betonen og i mindre omfang ind i træværket i facaden
- de tertiære kilder er, at der er ophobet PCB i maling på vægge, lofter og på træværk. Der er ligeledes PCB i lakken på gulvene

Ud over PCB'en kan det konstateres, at der er asbest i brystningspladerne i facaderne med altanen.

Mulige løsninger

Følgende mulige løsninger afprøves nu:

Som midlertidig foranstaltning kan anvendes afdækning med alu-tape udvendig på fugen. Denne løsning vil kræve en beslutning om at skifte alle facadepartierne ud mod altanen inden for en kortere årrække.

Fjernelse af fugen kombineret med en afdækning med alu-tape udvendigt og eventuelt suppleret med indvendig fugning omkring facadepartiet. Denne løsning kan muligvis holde i rigtig mange år, og udgøre en mere permanent løsning. Løsningen svarer til, at man udskifter facadepartiet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Hvis afgangningen fra fugerne fjernes, vil det PCB, der er blevet ophobet i maling på vægge, lofter, træværk og lak på gulve begynde at afgive PCB til indeklimaet, og det alene kan betyde, at vi ender med at ligge tæt på aktionsværdien på 300ng/m³. Så sandsynligvis skal det samtidigt besluttes, at man ved fraflytning fjerner tapet, maler lofter og let-sliber og lakerer gulvene.

Nye undersøgelser

For at kunne komme med en endelig konklusion, er det nødvendigt at udføre forsøgene i hel skala i den tomme bolig, og måske afdækningsforsøget i en beboet bolig.

Kommunikation m.v.

Beboerne er informeret pr. brev og ved et informationsmøde den 4. december 2018. Et nyhedsbrev indeholdende oplysningerne fra informationsmødet er udsendt i januar 2019.

Økonomi

Der er i øjeblikket omkostninger til lejetab for den tomme bolig, samt udgifterne til SBMI, som udfører forsøgene og målingerne. Der er også betalingen til laboratoriet for at udføre analyserne af prøverne.

I alt forventes det, at der bliver omkostninger på ca. 250.000 kr. i denne fase. Sagen forsøges i første omgang håndteret inden for afdelingens budget. Det kan dog vise sig nødvendigt med alternativ finansiering, når det nødvendige renoveringsbehov er kendt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og nedsætter en følgegruppe til saneringsprojektet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og nedsatte en følgegruppe bestående af Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen samt et medlem udpeget af afdelingsbestyrelsen.

Sager til orientering:

15. Baunehøj - eventuel byggeskade

Plejecenter Baunehøj har i den seneste periode oplevet vandindtrængning på tre forskellige steder i afdelingen. Vandet trænger tilsyneladende ind ved entrepriseskel, hvilket er sammenbygningen af nyt og gammelt.

På baggrund af de konstaterede skader, har der været gennemført en besigtigelse med teknisk rådgiver, Kim Olsson. Besigtigelsen blev foretaget den 26. november 2018 og der er efterfølgende udarbejdet et notat, som beskriver omfanget.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Vandskaderne er alle opstået som følge af ufuldkommen vandtætning mellem de eksisterende ydervægge og det jordopfyld, som er udlagt omkring de nye bygninger for at opnå niveaufri adgang.

Skaderne har ikke været konstateret og fremlagt i forbindelse med 5 års eftersynet som blev gennemført i 2017. Det er således ikke muligt at videreføre et krav om udbedring til totalentreprenøren, som i sin tid stod for opførelsen.

Kim Olsson er blevet bedt om at fremkomme med et overslag på de forventede udgifter til opretning og udbedring af skaderne. Det undersøges ligeledes om Lyngby-Taarbæk Kommune er indstillet på at løfte en del af udgifterne for udbedringen.

Det økonomiske overslag afventes.

Da der er gravet op flere steder i afdelingen og som følge heraf ligger større jordbunker på de udvendige fællesarealer, er det nødvendigt med en hurtig afklaring på problemet. Forholdene tilstræbes derfor at være afklaret og udbedret i løbet af foråret 2019.

Når de forventede omkostninger er modtaget og behandlet vil organisationsbestyrelsen modtaget et oplæg, som forventeligt indeholder en forespørgsel om bevilling af midler til udbedringen.

Notat fra Kim Olsson er vedhæftet som **bilag 14**.

Bilag 14: Notat fra Kim Olsson

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Et første overslag anslår den samlede udgift til udbedring til ca. 200.000 kr. Beløbet kan indeholdes i afdelingens budget.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Servicecenter

På baggrund af en henvendelse omkring at samle servicecentre er der udarbejdet et skitseforslag til at danne baggrund for tanker og idéer.

Skitseforslaget har ikke tidligere været fremlagt for organisationsbestyrelsen.

Skitserne tager udgangspunkt i at samle servicecentre i en større sammenlagt enhed i området omkring afdeling Fortunen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Første skitseforslag har været fremlagt følgegruppen og der er enighed om at det skal ændres for at tilstræbe et servicecenter hvor der skal være mere integration mellem brugere og personale.

Der er entreret med en arkitekt for at udarbejde skitser.

Det er aftalt at et servicecenter i Farum skal besigtiges for inspiration til det videre arbejde.

Besigtigelsen skal danne grundlag for den videre proces med revision af skitseforslaget inden fremlæggelse.

Efter revision af skitseforslaget indkaldes der til følgegruppemøde igen for fremlæggelse og en sidste omgang kommentarer.

Bilag 15: Skitseforslag

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Lyngby Boligselskab - nye boliger ved Akademivej

Det er tidligere besluttet at udbyde projektet i totalentreprise med forhandling for at sikre at der er forhandlingsmuligheder, såfremt tilbuddene ikke ligger indenfor rammebeløbet for almene boliger.

Projektet er under udbud i prækvalifikation, da det har en størrelse, som overstiger tærskelværdien for udbud i EU-licitation. Anmodninger om prækvalifikation er indkommet, og de skal vægtes i forhold til udbudskriterierne. Projektet er beskrevet og tegnet i en form så det kan udbydes i totalentreprise med forhandling, så det er muligt at opnå en forhandlingssituation, der sikrer, at projektet kan realiseres.

Der skal udvælges tilbudsgivere i uge 5 (2019) som herefter indbydes til at afgive pris. Det anbefales at der udvælges 5 tilbudsgivere.

Pa baggrund af indstilling fremsendes resultatet til følgegruppen for endelig beslutning.

Tidsplanen ser således ud:

Nedrivning af lethaller

Udarbejdelse af udbudsmateriale - februar-august 2019

Kontraktindgåelse - august 2019

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Nedrivning - oktober-december 2019

Nybyggeri

Prækvalifikation - februar 2019

Tilbudsfase - februar-marts 2019

Licitation - april 2019

Forhandling - april-august 2019

Kontraktindgåelse - august 2019

Byggestart - januar 2020

Afl levering - ultimo september 2021

Projektlederen samler relevante informationer om de prækvalificerede for fremlægning til følgegruppen samt en indstilling på baggrund af kriterierne omkring økonomi, kapacitet og referencer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Tegningsprojekt og udbud af istandsættelse af flyttelejligheder

Lyngby Boligselskab, har ønsket at udbyde opgaven "istandsættelse af flytteboliger", der omfatter følgende opgaver:

- Malerarbejde
- Gulvarbejde
- Håndværkerrengøring

For at tilbudsgiverne kan afgive korrekte tilbud, skal de have klare ydelsesbeskrivelser og præcise mængder i tilbudslisten. Derfor har der været et samarbejde med Optimize omkring opmåling af udvalgte lejemål i Lyngby Boligselskab, hvor det eksterne firma har foretaget opmåling.

Opmålingen gælder de forskellige lejlighedstyper i afdelingerne med A-ordning, det vil sige Fortunen Øst, Toftebæksgård, Hjortholm, Emil Pipers Have, Skolebakken og Baunehøj.

En præcis angivelse af m² vægge, loft, gulv, løbende meter paneler mv. samt placering af inventar, døre og vinduer er fundet ved denne 3D opmåling af afdelingens unikke lejemål. Det er således ikke alle lejemål der er opmålt.

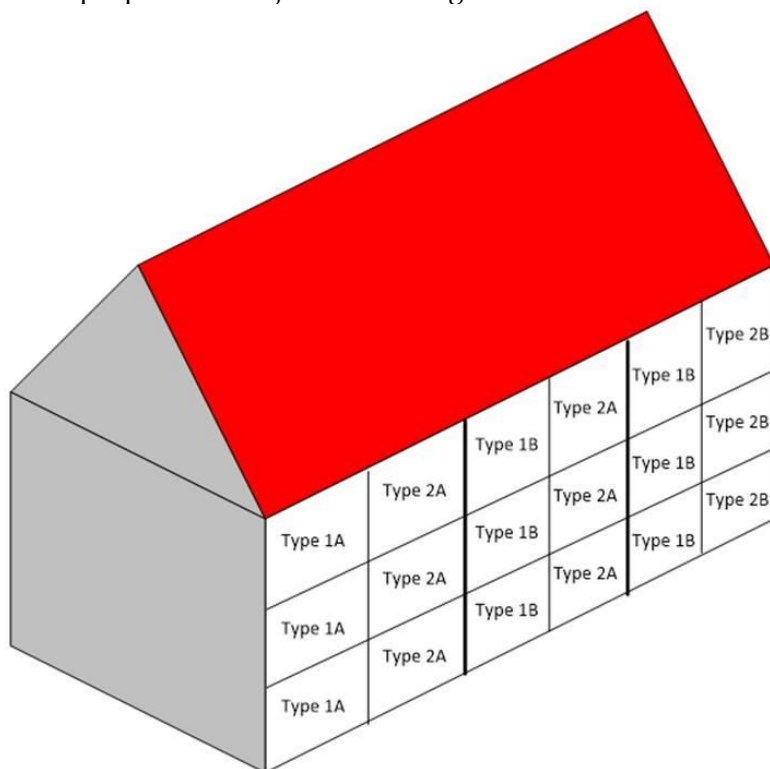
Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Eksempel på unikke lejemål i en boligblok:



En 3D-model af de forskellige lejemålstyper giver samtidig driftspersonalet adgang til informationer om boligerne, der kan anvendes i forbindelse med I-syn, hvor mængder (og priser) er lagt ind i systemet og nemt kan trækkes ud i forbindelse med det enkelte syn.

Udover anvendelsen i forbindelse med udbud og I-syn, så kan der på baggrund af opmålingen dannes plantegninger/indretningsplan (som dem man ser på salgsoptillinger hos ejendomsmæglere) af de forskellige lejemålstyper, der kan anvendes på Lyngby Boligselskabs hjemmeside som generel information til nye eller nuværende beboere.

Endelig kan det give ejendommens håndværkere et hurtigt overblik af bolig i forbindelse med drifts- og vedligeholdelsesopgaver.

Status

På nuværende tidspunkt konverteres udbudsmaterialet fra de tidligere behandlingsbeskrivelser i e-syn til de nuværende behandlingstyper i-syn. Det skal endeligt godkendes af driftspersonalet i afdelingen. Det forventes at ske i løbet af februar 2019.

Tidsplan

Der er prækvalificeret 7 syv tilbudsgivere, så efter godkendelse kan udbudsmaterialet udsendes til tilbudsgiverne. Kontraktstart vil forventeligt være den 1. maj 2019.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Tegningseksempler på enkelte lejlighedstyper - som planer og isometri - vedhæftes referatet som **bilag 18**.*

19. Fjernvarmekonvertering - status

Fælles for Fortunen, Fortunen øst og Emil Pipers Have

Der mangler byggeregnskab for ovenstående anlæg. De sidste detaljer er ved at være på plads, således at der hurtigst muligt kan udarbejdes et byggeregnskab for de nævnte sager.

Fortunen etagehusene

Varmecentralen forsynes med fjernvarme via Vestforbrænding. Varmecentralen er ombygget, således at alt som i fremtiden skal forsyne med varme og varmt vand er samlet i det bagerste rum, hvilket gør at det store kedelrum ikke er til rådighed.

Der er installeret en fjernvarmeunit til forsyning af varme og et nyt beholdersystem til varmtvandsforsyningen. Der er installeret blødgøringsanlæg samt CTS-anlæg.

Der afholdes møde med Vestforbrænding og EON omkring koordinering og demontering af kedler og EON-anlægget fredag den 25. januar 2019.

Fortunen rækkehusene

Vestforbrænding er i gang med at montere varmeunits i kedelhusene og demontere kedlerne. Dette arbejder foretages løbende i foråret 2019 og forventes at være afleveret og afsluttede inden 3. kvartal 2019. I den forbindelse har der været lidt problemer med de styringer, som der er monteret i de nye varmeunits.

Der har været problemer med styringen af det varme vand, hvilket i flere tilfælde har medført at varmtvandstemperaturen i perioder har været omkring 65 °C.

Der har også været nogle uforklarlige udfald, som desværre har medført, at der i perioder ikke har været den forventelige varme. Men Vestforbrænding har udskiftet nogle defekte komponenter, så problemet skulle være afhjulpet.

Fortunen Øst

Varmecentralen er ombygget og forsynes via Vestforbrænding. De nye varmetekniske produkter er sat til drift i perioden juni-august 2018.

Vestforbrænding har fjernet de gamle kedler. Der hvor de har stået, er der i dag installeret et nyt varmtvandssystem.

Der er også her installeret et blødgøringsanlæg, således at de nye varmtvandsbeholdere har de bedste forudsætninger for en god og optimal drift, samt et CTS-anlæg.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

EON begynder at demontere bulderhuset i løbet af april 2019, og det forventes, at de er færdige, og området er genetableret inden 3. kvartal 2019. Det er aftalt, at der lægges stabilgrus på som belægning, hvor bulderhuset og silo har været, da det forventes, at dette område vil blive brugt til byggeplads, når det nye byggeprojekt sættes i gang.

Toftebæksgård

Der er gennemgang med Vestforbrænding i februar 2019, hvor de sidste detaljer bliver planlagt. Det forventes at gravearbejdet foretages i marts 2019, og varmecentralen bliver ombygget i perioden maj-juni 2019.

Emil Pipers Have

Fjernvarme fra Vestforbrænding er tilsluttet, og der leveres fjernvarme til ejendommen. De varmetekniske installationer er blevet opgraderet i perioden november-december 2018.

Der er installeret nyt varmtvandssystem, og der er tilsluttet et blødgøringsanlæg, således at varmtvandsbeholderen altid har de bedste forudsætninger for en god og optimal drift. Hertil er der installeret et CTS-system, så det er muligt at aflæse og eventuelt ændre forskellige driftsparametre via en server, uden at man behøver at være i varmecentralen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Opfølgning på styringsdialog

Der er afholdt styringsdialogmøde den 19. november 2018 om opfølgning på de indgåede aftaler, status for boligorganisationen, status for den/de enkelte afdelinger, beboerdemokrati, boligsociale tiltag (herunder fleksibel udlejning), økonomi og administration og mål for boligorganisationen og de afdelingen/afdelingerne.

Fra Lyngby Boligselskab deltog Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen og fra KAB kundeforstander Marianne Vittrup.

I skrivende stund er referatet af styringsdialog ikke modtaget endnu.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

21. Orientering om driftssager

Organisationsbestyrelsen er tidligere på mail orienteret om, at samarbejdet med afdelingslederen er ophørt. Der har været opslag ude, men det er desværre ikke i første omgang lykkedes at finde en afløser. Opslaget er revideret og genudsendt. Medarbejderne på ejendomskontoret sikrer, at driften kører i mellemprioriteten, med opbakning fra driftschefen.

Fortunen

Garagerenoveringen er afsluttet, og der har været gennemgang og afleveringsforretning sammen med Valport og ejendomskontoret.

Reetableringen efter nedgravning af fjernvarme i Bækkevang vil blive afsluttet i sommeren 2019. Der vil blive lagt slidlag på asfalten samt reetableret græsarealer og hæk de steder, hvor entreprenøren har gravet. Afdelingsbestyrelsen bliver informeret, når de eksakte datoer kendes.

Rækkehusenes hoveddøre og etagehusenes opgangsdøre skal udskiftes. Rådgiver er i gang med at få de sidste tilladelser på plads med kommunen. Der afholdes møde med rådgiver og styregruppen i uge 5.

Malerbehandling af mellembygninger og fyrrum i Agervang og Kornagervej er blevet stoppet midlertidigt. Der er fundet diverse stoffer i den tidligere malerbehandling, som gør, at budgettet ikke holder.

Affaldssortering i etagehusene - Der arbejdes på at få etableret diverse flisebelægnings.

Et af de store træer, som står langs med Sorgenfrigårdsvej 56-60, bliver styret. Et andet træ bliver fældet inden udgangen af januar 2019.

I Agervang er der to rækkehuse, hvor der er konstateret skimmel i det uisolerede loftsrum. Der er konsulent på fra KAB, som har afholdt møder med ejendomskontoret og beboerne. Aftalen er, at man i første omgang laver diverse tiltag med loftlem, lemme i skunk og tætner alle rørgennemføringer.

Der vil senere blive taget nogle kontrolmålinger i forhold til, om tiltagene har haft den ønskede effekt. Konsulenten er i dialog med kommunen med hensyn til at lavinspektionslemme i gavlene.

Afdelingen har været nødsaget til at reovere/reparere to udestuer i Agervang, grundet et for lavt fald på taget. Det er desværre afdelingen, der påhviler at vedligeholde. Der kan på sigt komme nogle flere af denne type sager, som ikke er budgetlagt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Kampagnen om brug af vedligeholdelseskontoen er igangsat. Ejendomskontoret vil inden sommeren 2019 få overblik over lejemål med over 10 års henlæggelser og advisere disse om et servicetjek.

Fortunen Øst

Der har været afholdt nogle møder med rådgiver og formanden om de nye persiener. Der er lidt udfordringer med montering af nye elkabler, som skal føres gennem facadepartiet. Der er konstateret PCB i fugerne og rådgivere er i dialog om denne udfordring. Arbejdet forventes at starte op i foråret 2019, men kan dog blive lidt forsinket grundet PCB-sagen.

I forbindelse med skraldesortering, vil affaldsgårdene blive indrettet med tydelige afmærkninger ved hver container. Skillevæggen vil blive flyttet et parti tilbage for at gøre bedre plads til containere samt storskrald.

Toftebæksgård

Ejendomskontoret er i gang med at få Velux og deres lokale tømrere til at opstarte udskiftningen af afdelingens tagvinduer.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at få undersøgt, om der må opsættes tag/net over affaldsgården, da der er meget bladaffald. Ejendomskontoret er ved at undersøge dette.

Afdelingsbestyrelsen ønsker at få gennemgået hele afdelingen termografisk. De har meget træk i boligerne. Ejendomskontoret er ved at undersøge mulighederne herfor.

Hjortholm

Belægninger gennemgås og udbedres, da der er en del lunger i afdelingen.

De 4 skure/udhuse skal gennemgås og malerbehandles i løbet af foråret 2019.

Altanrækværker og altantrægulve (2 stk. 1. sal) 6 stk. malerbehandles/algerens i løbet af foråret 2019.

Udendørsbelysningen fra vej til nr. 6 er defekt. Ifølge elektrikerens skal kablerne graves op og udskiftes efter en del påkørsler af lamper. Ejendomskontoret er i gang med indhentning af tilbud herpå.

De to gaskedler, som er fra byggeriets opførelse, er nu modne til at blive udskiftet. Driftschefen og energi- og varmekonsulenten, er ved at indhente tilbud på denne opgave. Opgaven er budgetlagt til kommende budgetår.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Emil Pipers Have

Tagene på de ældre ejendomme skal muligvis udskiftes. Der er afsat 500.000 kr. i nuværende budget til at få gennemgået tage, loftsrum og ventilation af en rådgiver. Det forventes, at der bliver udarbejdet tilstandsrapporter på ovenstående i løbet af første halvår af 2019.

Skolebakken

Der er indhentet tilbud på trappelift (udvendig) til fællesrummet i kælderen. Arbejderne udføres i foråret 2019. Der laves samtidig en rampe til det niveau, hvor terrassen ligger. Arbejdet er budgetlagt til 2018/2019.

Tagene på de ældre boligblokke skal muligvis udskiftes, og der er afsat 500.000 kr. i nuværende budgetår, så der kan blive udarbejdet en/flere tilstandsrapporter med hensyn til levetid. KAB er i kontakt med rådgiver.

Carl Lunds Vænge

Der er afsat 150.000 kr. i igangværende budgetår og 1 x hvert år til gulvudskiftning. Ejendomskontoret udskifter efter behov på grund af knirkende gulve, men er i tvivl, om der er behov for én gang gulvudskiftning pr. år. Beløbet blev lagt ind efter en tidligere afdelingsbestyrelses ønske.

Varmecentralskonvertering fra gas til fjernvarme - I indeværende budgetår 2018/2019 er der afsat 350.000 kr. til denne aktivitet. KAB er i gang sammen med Vestforbrænding.

Baunehøj

Gulvene i de ældste boliger i Bauneporten 22 og 24 er ved at være slidt op. De er af 1 mm. tynd finér, som man kan slibe på, og den slibes hurtigt igennem med de hyppige ind- og udflytninger, plejecentret har. Derfor afprøves nu lægning af et vinyl/linoleumsgulv (hospitalskvalitet) næste gang, et gulv er slidt op.

I igangværende budget 2018/2019 er der afsat 50.000 kr. (pr. år). Der er dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune i forhold til denne prøvemøntering.

Der trænger vand ind tre steder(fundamenter), og der er sættes en rådgiver på sagen. Det forventes at der ligger et notat fra rådgiver i løbet af uge 6. Lyngby-Taarbæk Kommune er inde over sagen og er tilfredse med håndteringen heraf.

Lyngby-Taarbæk Kommune og Lyngby Boligselskab afholder møde med leverandør/entreprenør i uge 5 vedrørende etablering af nedgravede affaldsløsninger i afdelingen. Der er belægning, som samtidigt skal udskiftes og der er dialog med kommunen i forhold til at finde en løsning på, hvem der afholder udgiften hertil.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 6. februar 2019

Udsendt den 7. februar 2019

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 21**, oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2015-2019.

Bilag 21: Statistik for beboerklagenævnsager 2015-2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2019:

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

Organisationsbestyrelsesmøder i 2020:

Onsdag den 5. februar 2020, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Onsdag den 7. oktober 2020, kl. 16.30, i KAB (mødelokale 2)

Repræsentantskabsmøde i 2020:

Onsdag den 5. februar 2020, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2019:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, mandag den 6. maj 2019, kl. 19.00

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

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

Der var ingen punkter til eventuelt.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.50.