

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 28. oktober 2020, kl. , Skype-møde

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

Afbud fra:

Fra KAB: *Marianne Vittrup og Anders Brøgger*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Godkendelse af mødeplan for 2021	3
4. Opkrævning for råderetssager i Fortunen	4
5. Fortunen samt Fortunen Øst - udskydelse af ordinære afdelingsmøder	5
6. Installation af nyt briksystem i Fortunen Øst.....	6
7. Fortunen Øst - PCB, status	7
8. Opfølgning på servicestrategi.....	9
9. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab	10
10. Forberedelse af styringsdialog.....	12

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

11. Status på målsætningsprogram og ny proces	13
12. Udlejningstal 2019	17
13. Digitale møder og ejendomskontoret åbningstid	18
14. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag	20
15. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces	21
16. Bestyrelshonorar 2020/2021	24
17. Sager til orientering	24
Fortunen - skimmel, status	24
Fortunen Nord - nybyggeri af ungdomsboliger	25
Pas på huslejen - status på effektivitetsmål	26
Om BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling	27
Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger	27
Ændring af ferielov - konsekvenser for boligorganisationen	29
Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019	30
Orientering om driftssager	31
18. Eventuelt	32
Bilag 3: Mødeplan 2021	4
Bilag 9: Business case	12
Bilag 9.1: Skitseforslag	12
Bilag 10: Indkaldelse til styringsdialog af den 25. september 2020	13
Bilag 10.1: Referat af møde med kontaktudvalget den 24. oktober 2020	13
Bilag 11: Handleplan for Målsætningsprogram status 2020	16
Bilag 15: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet	23
Bilag 17: LBF effektivitetstal	27
Bilag 17.1: Statusrapport	27
Bilag 17.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019	31
Bilag 17.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019	31

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referaterne fra de sidste afholdte møder i organisationsbestyrelsen er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at referaterne godkendes og underskrives af formanden.

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

Referaterne blev godkendt.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Godkendelse af mødeplan for 2021

Organisationsbestyrelsen planlægger det næste års møde igennem en mødeplan.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Indstilling

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

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2021. Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2021.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**.

Bilag 3: Mødeplan 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen.

4. Opkrævning for råderetssager i Fortunen

Fortunen er begyndt at se en større stigning i udgifter til nedrivning eller vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder. Der er behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til retningslinjer for vedligeholdelse af råderetsarbejder.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Fortunen er begyndt at se en større stigning i udgifter til nedrivning eller vedligeholdelse af udvendige råderetsarbejder. Der er behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til retningslinjer for vedligeholdelse af råderetsarbejder.

Økonomiske konsekvenser

Beregningsgrundlaget for ydelserne er en bygningsmæssig vedligeholdelsesperiode på 20 år. Det vil sige de vedligeholdelsesomkostninger som forventes på løbet af en 20-årsperiode. Beløbene er kontrolleret i samråd med byggesagkyndig.

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

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Udestue:	450 kr./md.
Overdækket terrasse:	110 kr./md.
Skur:	110 kr./md.
Drivhus:	100 kr./md.
Vindfang:	75 kr./md.

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

Det videre forløb

Med godkendelsen vil nyindflyttere få indskrevet i deres lejekontrakt at lejemålet har udvendige råderetsarbejder, som der skal betales særskilt for. Eksisterende lejere med udvendige råderetsarbejder vil blive varslet med 3 måneder i forhold til de udvendige råderetsarbejder de måtte have.

Kommunikation

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

Organisationsbestyrelsen stillede spørgsmålstegn ved økonomien, og om alle forhold er taget med.

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte en arbejdsgruppe bestående af Kaj Eliassen, Jane Østergaard, Robin Prudholm og 1 medlem udpeget af afdelingsbestyrelsen for Fortunen, som sammen med driftschefen kan gennemgå forslaget og vende tilbage med et revideret forslag til organisationsbestyrelsen hurtigst muligt. Det vil være fint med et ekstraordinært, digitalt møde i organisationsbestyrelsen inden jul 2020.

5. Fortunen samt Fortunen Øst - udskydelse af ordinære afdelingsmøder

Organisationsbestyrelsen har på mail besluttet udskydelse af to ordinære afdelingsmøder grundet ekstraordinære Corona-tiltag. Beslutningen skal bekræftes til protokollen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutning truffet af høringen udsendt pr. mail af Kaj Eliassen den 23. september 2020.

Afdelingsmøderne i Fortunen og Fortunen Øst var planlagt til afholdelse henholdsvis den 28. september 2020 samt den 5. oktober 2020.

Det blev pr. mailhøring af den 23. september 2020 dog besluttet, at begge afdelingsmøder skulle udskydes grundet tvivl om forsvarligheden i at afholde møderne, da det er svært at holde god afstand med tanke på Covid-19.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen og besluttede samtidig, at de ordinære møder for Fortunen og Fortunen Øst for 2020 er aflyst. Organisationsbestyrelsen har på vegne af afdelingerne godkendt budgetter, og afdelingsbestyrelserne fortsætter til det ordinære møde i 2021. Så snart Corona-situationen tillader det, indkaldes til ekstraordinære møder i de to afdelinger, hvor indkomne forslag kan behandles.

6. Installation af nyt briksystem i Fortunen Øst

Fortunen Øst har et akut behov for opgradering af nøglesystem. Pga. de ekstraordinære Corona-tiltag, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til projektet.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, at der indkøbes nyt låsebriksystem i Fortunen Øst. Organisationsbestyrelsen beslutter samtidig, at der kan bruges ca. 1,25 mio. kr. fra henlæggelserne til projektet.

Sagsfremstilling

Fortunen Øst har et udtjent briks-system til åbning af opgangsdøre, kælderøre m.m. Systemet har dagligt fejl som forhindre beboerne i at komme ind ad diverse døre.

Selve systemet er et gammelt "roger/videx"-system, som ikke kan opdateres mere. Personer med viden om systemet er ikke længere hos producenten. Der er således meget ringe muligheder for support. Programmet kører på en gammel it-plattform som heller ikke supporteres længere.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Der er derfor akut behov for at skifte systemet ud med et nyt system.

Et nyt system vil køre som online-model, som kan tilgås nemmere. Systemet ændres fra en kablet løsning til en GSM-løsning så der ikke skal udføres lange kabeltræk med dertil hørende udgifter. Systemet har en brugerflade som er magen til det system, der er installeret i Fortunen. Dermed også nemmere at benytte for driftspersonalet.

Økonomiske konsekvenser

Udskiftningen til nyt brik-system vil beløbe sig til 1.250.000 kr. Beløbet vil blive taget af henlæggelserne. Hanne Lentz-Nielsen, som er udpeget af organisationsbestyrelsen til at varetage afdelingsbestyrelsens opgaver i Fortunen Øst, anbefaler projektet og økonomien.

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet samt anvendelsen af ca. 1,25 mio. kr. fra henlæggelserne.

7. Fortunen Øst - PCB, status

Organisationsbestyrelsen orienteres om status og skal tage stilling til, om projektet, som aftalt med afdelingen tidligere, skal fortsættes inden godkendt skema A trods væsentlig højere budget end først antaget.

Indstilling

Organisation bedes tage stilling til, om reoveringen af de 12 boliger må opstartes nu med et samlet budget på op til 10 mio. kr. hvoraf de 3 mio. kr. kan dækkes af afdelingen, eller om vi afventer skema-A

Sagsfremstilling

Arbejdet i prøveboligen er nu næsten helt færdigt.

SBMI har udført de første målinger, efter det gamle vinduesparti er fjernet og PCB-fugerne ligeledes. Der er slebet og skåret så meget af betonvæggen som muligt, hvor fugerne har siddet. Der er støbt ud igen, og overfladen er forsejlet. Det nye vinduesparti er ligeledes isat.

Resultatet af målingen er, som det fremgår af rapporten:

”Første 2 målinger er taget efter dage uden stor solpåvirkning og med værelsesvinduer på klem. PCB-koncentrationer var på begge tidspunkter betydeligt under 300 ng PCB/m³. Målingerne den 13-14.8.2020 er taget efter dag med kraftig solpåvirkning og uden manuel ventilation. Der blev målt både på altan (560 ng PCB/m³) og i stue (230 ng PCB/m³).

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Grundet sol og varme samt manglende udluftning forventes målingerne at udtrykke worst case scenario; dog vil en kort måling omfattende udelukkende eftermiddagstimerne forventes at have vist højere koncentrationer. Kun på altanen var der over 300 ng PCB/m³. Målinger i stue og på altan vurderes at være 2-4 gange lavere end under sammenlignelige forhold inden sanering (jf. SBMI 25678)."

Det vil sige, at projektet er på rette vej og at rådgiver vurderer, problemet kan løses, så koncentrationen kommer under de anbefalede 300ng PCB/m³.

På den baggrund er der arbejdet videre på projektet, og der er en aftale klar til underskrift om de 12 boliger uden altan.

Aftalen var, at de 12 boliger uden altan skulle igangsættes på baggrund af de midler, der er sat af i afdelingens budget til udskiftning af facaderne. Det er selvfølgelig meningen, at alle afholdte udgifter tænkes finansieret ind i den store kommende sag hos Landsbyggefonden. Efter gennemarbejdningen af projektet for de 12 boliger er beløbet dog kommet langt over de ca. 3 mio. kr., der er i budgettet. Budgettet for opstart af de 12 boliger er nået op mod 10 mio. kr.

Der to muligheder:

1. Opstarten afventer et godkendt skema A fra landsbyggefonden
2. Organisationen godkender, at renoveringen af de 12 boliger må opstartes nu med et samlet budget på op til 10 mio. kr., hvoraf de 3 mio kr. kan dækkes af afdelingen

KAB har starten processen med skema-A op. Det er bare ikke til at sige, hvornår det kan falde endeligt på plads.

Det forventes, at alle afholdte udgifter kan komme med i den kommende sag, men der er naturligvis altid en risiko for, at en sag ikke kommer igennem i Landsbyggefonden.

Der regnes i øjeblikket på de samlede udgifter til skema A- sagen, på baggrund af de erfaringer, vi har gjort os i prøveboligen, inklusive genhusning i pavilloner for de små 1-rums boliger, der umuligt kan være i boligerne under udskiftningen af partiet.

Der udsendes snarligt orienteringsmateriale til beboerne, og der planlægges at vi kan vise forholdene frem i prøveboligen. Vi har for nærværende valgt ikke at afholde beboermøde på grund af COVID-19.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at projektet må afvente en Landsbyggefondsag, da beløbet er for højt til, at organisationsbestyrelsen kan risikere midlerne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

8. Opfølgning på servicestrategi

Organisationsbestyrelsen fastlægger udviklingen af servicestrategien.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til:

- Udvidelse af eftermiddagstiden til 2 gange om ugen - eventuelt mod lukning af morgentiden onsdag
- Ændring af 1 telefontid fra formiddag til eftermiddag

Sagsfremstilling

Erfaringerne fra perioden efter igangsættelsen af servicekonceptet er positive. Beboerne har taget godt imod ændringen, og ejendomskontoret har kun modtaget en enkelt klage over lukningen af den personlige henvendelse uden aftale.

Ingen beboere er mødt op, uden aftale, på ejendomskontoret i perioden.

Personlig henvendelse efter aftale har virket godt. Faktisk har ejendomskontoret kun haft 2 møder med beboere. Det meste klares på telefon, mail eller app.

Den udvidede åbningstid om onsdagen, i forhold til beboerservice er blevet godt modtaget. Der er mulighed for at få besøg af ejendomskontoret i tidsrummet kl. 6.00 - 16.30. Personalet har taget udfordringen med de "skæve arbejdstider" positivt og de har selv foreslået den udvidede eftermiddagstid.

Morgentiderne har været tyndt besat. Det er få beboere, som har benyttet denne mulighed. Det bør overvejes om morgentiderne skal bestå, da mængden af beboeropgaver er meget lille. Eftermiddagstiderne er til gengæld blevet godt modtaget og bliver flittigt brugt af beboerne. Det bør overvejes om ordningen med eftermiddagsåbent skal udvides til to gange om ugen.

Telefontiden er kl. 7.30 - 11.30. Der er ikke et entydigt billede af telefonbelastningen, da det varierer meget i forhold til, hvor mange opkald der er til ejendomskontoret.

Der er udfordringer i forhold til bemanning, rådighedstiden til større administrative opgaver samt opfølgning på telefonhenvendelserne.

Personalet har efter mødeindkaldelsen tilbudt at give mulighed for beboeropgaver 2 eftermiddage, samtidig med at morgentiden bibeholdes. Organisationsbestyrelsen roste personalets fleksibilitet og besluttede at indføre det.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Organisationsbestyrelsen vurderede, at en eftermiddags- telefontid vil kunne skabe forvirring og derfor ikke nødvendigvis give en væsentlig serviceforbedring. De faste formiddags-tider bibeholdes derfor i stedet.

9. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab

Nærværende indstilling omhandler Lyngby Boligselskabs ønske om etablering af et nyt servicecenter ved det eksisterende ejendomskontor på Lyngbygårdsvej 126.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der arbejdes videre med forslag 1 etablering af et nyt ejendomskontor ved at sende projektet i rådgiver udbud og efterfølgende entrepriseudbud.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret den 5. februar 2020, hvor der blev bevilget 350.000 til forundersøgelser.

Forslag 1 omfatter, at man etablerer et fælles og mere moderne servicecenter, så nuværende og fremtidige forhold og funktioner kan opretholdes.

Det skal ske ved at ombygge en eksisterende ejendom og sammenlægge driften for hele Lyngby Boligselskab i nye ombyggede lokaler.

På baggrund af miljøundersøgelser og tilstandsvurderingen er der i samarbejde med styregruppen udarbejdet et oplæg, som imødekommer følgende:

- Alt driftspersonale skal samles et sted, så der skabes en større samhørighed, hvilket kan medvirke til et bedre arbejdsmiljø og effektivisering af driftspersonalets tid og ressourcer.
- Der laves faciliteter for både driftspersonale og beboerdemokrater, herunder samtalesteder og mødefaciliteter.
- Servicecenteret indrettes med kontorpladser til nuværende og eventuelle fremtidige ansatte, køkkenfaciliteter og garager, samt udearealer, som er fremkommelige for alle.
- Der skal etableres fleksible mødefaciliteter, hvor flere møderum kan sammenlægges til for eksempel workshops, møder eller aktiviteter for beboere.

Forslag 2 omfatter, at der udføres en række tiltag ud fra de eksisterende forhold.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Tiltagene er med udgangspunkt i udfordringer i det fysiske arbejdsmiljø på ejendomskontoret i forbindelse med de seneste APV'er. KAB's arbejdsmiljøorganisation har på baggrund af APV'erne påpeget behovet for en række ændringer af de fysiske rammer.

I vedhæftet **bilag 9** kan der ses en business case til forslag 2, som omfatter omkostninger til etablering af de mest nødvendige tiltag og forhold, som skal imødekomme arbejdsmiljøudfordringerne. Dette er dog med forbehold, da der ikke kan sammenlægges lejligheder på ejendomskontorets nuværende adresse.

Ud fra business casen kan der ligeledes ses, at der på sigt kan opnås en mulig effektivisering af op mod en årsløn i personaleudgifter.

Dette er med udgangspunkt i spildtid på transport mellem nuværende opdeling af drift.

Anbefaling

På baggrund af det opdaterede skitseforslag og business casen, kan det anbefales, at forslag 1 vælges.

Derved etableres der et moderne servicecenter, som samtidig imødekommer fremtidige udvidelse af driftspersonale og forhold til beboerdemokrater.

Økonomiske konsekvenser

Herunder er angivet en opdateret og forventet samlet anskaffelsessum, som er vurderet på baggrund af de opdaterede oplysninger på baggrund af de nu udførte forundersøgelser.

Med udgangspunkt i bilag 1 skal nedenstående budget og husleje vejes op mod de omkostninger og forventet husleje, som måtte komme ved at skulle løse arbejdsmiljøudfordringerne.

Dertil kommer der en forventet effektivisering af personaleomkostninger ved at fjerne spildtid på transport mellem nuværende lokationer.

Forslag 1 - Omkostninger og husleje til nyt fælles servicecenter

Grundudgifter	5.000.000
Entrepriseudgifter	16.364.658
Administrative omkostninger	4.989.214
Gebyrer til offentlige myndigheder	286.201
Samlet anskaffelsessum	26.640.072
Samlet årlig ydelse ved forslag 1	1.598.404

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Forslag 2 - omkostninger og husleje ud fra eksisterende forhold og mest nødvendige tiltag fra arbejdstilsynet

Årligt afdrag på lån til ombygning	230.776
Årlig husleje ved 2 lokationer	217.500
Årlig spildtid ved transport estimeret	396.000
Samlet årlige ydelse ved forslag 2	844.276

Det videre forløb

Såfremt ovenstående indstillingspunkt godkendes, igangsættes næste fase for etablering af et samlet servicecenter.

Næste fase omfatter rådgiverudbud, hvor vi udbyder rådgiverydelserne inden der arbejdes videre med projektet.

Kommunikation

Følgegruppen bliver løbende holdt opdateret omkring projektets udvikling.

Bilag

Bilag 9: Business case

Bilag 9.1: Skitseforslag

Organisationsbestyrelsen anerkender nødvendigheden af at få et nyt ejendomskontor og ønsker også, at der bygges et nyt servicecenter. Økonomien er dog bekymrende stor, og KAB blev bedt om at forsøge en sidste gang at undersøge, om beboerbetalingen kan reduceres.

10. Forberedelse af styringsdialog

Der er den 25. september 2020 modtaget indkaldelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune til styringsdialogmøde (**bilag 10**).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage i styringsdialogen sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Mødet afholdes den tirsdag den 27. oktober 2020 og forslag til dagsorden er som følger:

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

Den 24. september 2020 blev der afholdt møde i kontaktudvalget for de almene boligorganisationer og Lyngby-Taarbæk Kommune. Referat af mødet er vedhæftet som **bilag 10.1**. Formand for Lyngby Boligselskab, Kaj Eliassen, deltog i mødet.

Bilag

Bilag 10: Indkaldelse til styringsdialog af den 25. september 2020

Bilag 10.1: Referat af møde med kontaktudvalget den 24. oktober 2020

Mødet var afholdt med næstformanden, driftschefen og kundeforfatteren. Der var generelt god stemning og enighed på mødet.

11. Status på målsætningsprogram og ny proces

Selskabets målsætningsprogram udløber med udgangen af 2020. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til fortsat proces.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, grundet COVID-19-situationen, at indstille til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammet forlænges til at gælde for 2021 med, så selskabet har mulighed for at gennemføre en god proces for udarbejdelsen af nyt målsætningsprogram, hvor servicestrategien og erfaringerne fra den nuværende situation kan inddrages.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Sagsfremstilling

Lyngby Boligselskab har besluttet 12 mål fra 2017 til 2020, som er fordelt under overskrifterne: Attraktive rammer for god trivsel. Imødekommende og omkostningsbevist service samt bæredygtighed med økonomisk omtanke. Alle 12 mål er indfriet eller bliver løbende fulgt op - enten i enkelte afdelinger eller på selskabsniveau.

Mål under attraktive rammer for god trivsel:

- At fremme socialisering og styrke fællesskabet blandt beboere ved at skabe attraktive og trygge rammer samt indbydende ude- og fællesarealer.
- Der er etableret nye, indbydende anlæg i Agervang i forbindelse med LAR-projektet. Udvikling af udeområderne i Fortunen Øst er tænkt ind i forbindelse med nybyggeri på Akademivej.
- At sikre en blandet beboersammensætning i og på tværs af afdelingerne.
- Ny udlejningsaftale indgået i 2019. Udlejningsaftalerne evalueres løbende.
- At informere om og sikre beboernes mulighed for indflydelse gennem et aktivt beboerdemokrati.
- Der har været afholdt seminar for afdelingsbestyrelser i 2019. Grundet Covid19 har det ikke været muligt at afholde seminar i 2020.
- At bygge boliger inden for Lyngby-Taarbæk Kommune til de mennesker, som har behov for en bolig.
- Lyngby Boligselskab har et igangværende projekt om nybyggeri. Nye muligheder for byggeri afsøges løbende.
- At sikre et udvalg af flere boligtyper i Lyngby Boligselskab, der vil dække et bredt behov.
- Akademivejs-projektet udvider boligtyperne med både ungdomsboliger og små, billige boliger.

Mål under imødekommende og omkostningsbevist service:

- At sikre hurtig og effektiv opfølgning på henvendelser fra beboerne til ejendomskontoret.
- iOpgave og beboerapp er implementeret i marts 2019. Projekt "Fremtidens service" er i gang med digitale platforme.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

- At gøre det synligt hvordan og hvornår beboerne kommer i kontakt med ejendomskontoret.
- Den 1. januar 2020 er pilotprojekt igangsat med udvidet arbejdstid om onsdagen fra kl. 06-17 med henblik på at løse beboerservice opgaver. Info er omdelt samt lagt på selskabets hjemmeside.
- At have en drift med fokus på udførelse af basisopgaverne.
- Skitseforslag og businesscase for nyt servicecenter præsenteres på nærværende organisationsbestyrelsesmødet.
- At give driften værktøjer til at servicere beboerne på en venlig måde, der ikke går på kompromis med effektiviteten.
- iOpgave og beboerapp er implementeret i marts 2019. Projekt "Fremtidens service" er i gang med digitale platforme. Der er udpeget en ansvarlig fra driften for at optimere priserne på indkøb til driften.
- At være en attraktiv arbejdsplads der fremmer arbejdsglæde og motivation for personalet ved at give de rigtige udfordringer, værktøjer og mulighed for udvikling.
- "Fremtidens service" giver mulighed for fleksibel arbejdstid blandt personalet, styrket fællesskab og samarbejde samt udvikling af arbejdsopgaver.
- At sikre et personale der trives så de har overskud til at være rummelige og venlige over for beboerne.
- Servicelederen har, sammen med driftschef, fokus på samarbejde og trivsel.

Mål under bæredygtighed med økonomisk omtanke:

- At tænke ressourcer og miljø ind i nybyggeri og renovering i det omfang, hvor det giver mening og ikke går på kompromis med økonomisk fornuft.
- Der er skiftet til LED i flere afdelinger. Flere afdelinger er overgået fra naturgas til fjernvarme. Affaldssortering implementeres pt. i alle afdelinger. KAB har indhentet tilbud på udskiftning af Albertslundlamperne, tilbuddet behandles i øjeblikket af ejendomskontoret. Projektet afventer løsning på affaldssorteringen da dette kan indebære opkrævning af asfalten.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Det videre forløb

Indeværende målsætningsprogram udløber med udgangen af 2020, og aktiviteter og målopfyldelse vil blive afrapporteret til repræsentantskabsmødet i 2021.

Det har grundet COVID-19-situationen ikke været muligt at arbejde at planlægge og udføre et ordentligt forløb for udarbejdelsen af et nyt målsætningsprogram.

Til gengæld arbejder boligorganisationen seriøst med konkretisering og implementeringen af servicestrategien, hvor COVID-19-situationen også har fremskyndet anvendelsen af andre måder at arbejde på, som kan inddrages i kommende arbejder.

Det foreslås derfor, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammet forlænges, så det gælder til og med udgangen af 2021.

I løbet af 2021 udarbejdes forslag til nyt målsætningsprogram, hvor servicestrategien inddrages til lige med de erfaringer, boligorganisationen løbende gør sig med nye måder at arbejde på i lyset af COVID-19-situationen.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at igangsætte arbejdet omkring udarbejdelsen af et nyt målsætningsprogram, med et seminar for beboervalgte i Lyngby Boligselskab. Det foreslås at seminaret afholdes en hverdagsaften i tidsrummet 17.00 - 21.00, når Corona-situationen gør det forsvarligt at afholde et sådant seminar – senest i for- eller eftersommeren 2021.

Formanden planlægger seminaret sammen med KAB, med det formål at igangsætte en proces, som beskriver boligselskabets strategiske visioner efter 2020. Indholdet bør også rammesætte en strategi for digitaliseringen i Lyngby Boligselskab.

Kommunikation

Alle beboervalgte i Lyngby Boligselskab inviteres til seminaret senest en måned før afholdelse.

Bilag

Bilag 11: Handleplan for Målsætningsprogram status 2020

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantskabet, at målsætningsprogrammets funktionsperiode forlænges til at gælde til udgangen af 2021.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

12. Udlejningstal 2019

Indledning

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for Lyngby Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Lyngby Boligselskab er der i 2019 indgået 141 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,5	9,6	31,4	27,8	0	38,4	0	4,7	6,7	9,0

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016 - 2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2016	43	3.197	7,0	11,9	39,5	35,6	20,9	17,9	0	6	11,6	4,8	20,9	23,7
2017	56	3.506	0	9,3	57,1	34,3	19,6	11,9	0	16,9	10,7	6,1	12,5	21,6
2018	42	3.229	14,2	15,5	40,4	33,8	21,4	15,4	7,1	5,5	9,5	6,2	7,1	25,5
2019	60	4.840	8,3	17,4	40,0	27,5	26,6	19,9	8,3	4,6	3,3	4,8	13,3	26,7

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

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 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2020.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

For Lyngby Boligselskab er der pr. 1. januar 2020, 53 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2015 - 2019

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 udsættelser fastholdt	
2015	915	44.205	4	181	0	38
2016	915	44.288	3	126	1	34
2017	915	44.570	1	153	0	34
2018	914	45.200	0	187	0	23
2019	914	57.699	3	194	2	50

*(familie, ældre og ungdom)

Organisationsbestyrelsen så ikke behov for at lave ændringer.

13. Digitale møder og ejendomskontoret åbningstid

KAB opfordrer boligorganisationen til at evaluere erfaringerne fra Corona-nedlukningen og foreslår, at gode erfaringer bruges.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter:

- En plan for fremtidig afholdelse af organisationsbestyrelsesmøder, herunder afvikling af fysiske og digitale møder
- Erfaringer med afholdte digitale møder
- En dialog med afdelingsbestyrelserne om fremtidig afvikling af møder
- Om åbningstiderne på ejendomskontorerne skal revideres ud fra erfaringerne i perioden med Corona.

Sagsfremstilling

Digitale møder

Digitale møder bliver allerede benyttet i mange sammenhænge, men Coronakrisen har fremrykket behovet for dem. Vi kan risikere, at vi ikke alle kan mødes i lang tid, fordi nogle er i risikogruppen, eller vi er for mange i forhold til regeringens udmelding om forsamlingsstørrelser.

Digitale møder har en række fordele, da de bl.a. giver større fleksibilitet og mindsker transporttiden. De er særligt velegnede til kortere møder, informationsmøder, møder der skal indkaldes med kort frist, eller hvis deltagerne sidder fysisk langt fra hinanden.

De digitale muligheder giver afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelser chancen for at revurdere mødeform og kadence.

Vil det for eksempel give mening med korte møder lidt oftere digitalt, og så kan man samle debatpunkter ved fysiske møder. Det er vigtigt at finde en god balance mellem digitale og fysiske møder.

I KAB-huset er der installeret videobar i flere mødelokaler. Den gør det muligt, at nogle kan være fysisk til stede og andre deltage digitalt.

Ejendomskontorerens åbningstider

Ejendomskontorerne i KAB-fællesskabet har i ca. to måneder været lukket for personlig henvendelse. Sager er klaret via mail, telefon eller beboerapp.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Der er nu lukket op igen, og beboerne kan bestille tid på ejendomskontoret, så det sikres, der ikke kommer for mange på en gang.

KAB har ikke modtaget klager, men har fået en række positive tilbagemeldinger fra beboerne, f.eks. at de slipper for at stå i kø.

Derudover giver det også beboerne en fleksibilitet i beboerservicen. For medarbejderne har det frigivet tid til andre opgaver og givet en større fleksibilitet i opgaveløsningen. Medarbejderne har deres mobil med sig og kan besvare opkald uden at være bundet til at sidde på kontoret.

Flere beboere har fået øjnene op for beboerapp'en, den er blevet downloadet og aktiveret 1.636 gange fra marts til april af beboere i hele KAB-fællesskabet.

Erfaringerne i KAB-fællesskabet bekræfter altså Lyngby Boligselskabs gode erfaringer med at give mulighed for personlig henvendelse efter aftale.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen ikke har afholdt digitale møder, men ønsker det:

Beslutning vedrørende digitale møder i organisationsbestyrelsen indarbejdes i forretningsorden og eventuelt i vedtægter.

KAB tilbyder webinar om brugen af Teams (mødeværktøjet til digitale møder).

Kundecenteret indkalder til mødet og kan supportere.

Lyngby Boligselskab har allerede gode erfaringer med at bruge digitale møder både til følgegrupper, organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsesmøder. Organisationsbestyrelsen vil gerne fortsætte med at holde nogle møder digitalt. Særligt kan det give mulighed for i organisationsbestyrelsen at behandle vigtige sager mellem de ordinære møder.

14. Gaver i anledning af KAB's 100-års fødselsdag

KAB fyldte som bekendt 100 år den 26. maj 2020. Dette skulle naturligvis have været festligt holdt på forskellige vis. Men for som så mange andre fødselsdage betød Covid-19 - og den deraf følgende nedlukning - at 100-års festen i KAB blev aflyst.

Alligevel er der flere, der har ønsket at give den "gamle dame" en gave i anledning af fødselsdagen. Skulle der være flere, der har lyst til det, så er "noget grønt" til det nye KAB-Hus højt på ønskesedlen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der ønskes indkøbt en gave, herunder pris og eventuelt specifik plante.

Sagsfremstilling

Landskabsarkitekterne SLA, der står for beplantning af udearealer og taghave i det nye KAB-Hus, har lavet en liste med forslag til velegnede planter. På træerne er det muligt at få lavet et lille skilt, hvor navnet på gavegiveren står. Og dermed kan der sættes et lille præg på det nye hus.

Planterne findes i mange prisklasser fra 700 kr. inkl. skilt.

Det videre forløb

Skulle en boligorganisation have lyst til at give en plantegave til KAB, kan kundechefen oplyse om mulige plante/træsarter samt meddele Sekretariatet i KAB, der sørger for indkøb af såvel plante som skilt, hvad der ønskes givet.

Lyngby Boligselskab vil gerne give en gave. Organisationsbestyrelsen bemyndigede formandskabet til at vælge gaven.

15. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at genanvende vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelse. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 10.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Sagsfremstilling

Som deltagende selskab i udviklingsprojektet, Genanvendelse af byggematerialer, vil I de kommende år være blandt de første almene boligorganisationer, der gradvist indfører mere genanvendelse i både mindre og større renoveringssager og i nybyg.

Genanvendelse af byggematerialer, et signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Det betyder, at udviklingsprojektet knytter sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med genanvendelse af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe fremtidssikrede og bæredygtige boligområder. *Læs desuden bilag 15.*

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i genanvendelsen af byggematerialer. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for genanvendelse af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre genanvendelse af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at genanvende byggematerialer i kommende byggerier

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med genanvendelse af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Genanvendelse af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 boliglejemål: 10.000 kr. inkl. moms

Fra 1000 – 5000 boliglejemål: 30.000 kr. inkl. moms

Fra 5000 boliglejemål og opefter: 180.000 kr. inkl. moms

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Lyngby Boligselskab kan således deltage for en pris på 10.000 kr.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. Arbejdet leder frem til en afklaring ift., hvordan selskaberne kan genanvende byggematerialer både i mindre renoveringssager i forbindelse med driften og i større renoveringer og i nybyg.

Selskaberne vil modtage en rapport om strategi- og analysearbejdet samt invitation til deltagelse i workshops og seminarer om genanvendelse af byggematerialer i løbet af 2021.

Kommunikation

Der vil løbende blive udsendt kommunikationsmateriale til selskaberne omkring status på projektet, inspirationsmateriale og information om mulighederne for genanvendelse af byggemateriale i KAB-fællesskabet.

Bilag

Bilag 15: Folder, Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

16. Bestyrelseshonorar 2020/2021

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. september 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 84,43 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 50,65 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2020. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 54.085 kr. til ca. 55.124 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2019 har modtaget 13.266 kr., næstformanden 6.634 kr. og de øvrige medlemmer 6.634 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

17. Sager til orientering

Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Fortunen - skimmel, status

Rækkehusene

De to sager i rækkehusene er færdiggjort. Kommunen, som har fulgt den ene, har nu lukket sagen.

Kommunen forventer at vi gør som lovet, at vi følger op på sagen om ½ år.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

I begge boliger er der fortaget tætninger af boligen mod loft- og skunkrum, således at der ikke kan komme varm og fugtig luft fra boligen ud i loft- og skunkrum, som ellers ville kondensere på de kolde flader og danne grobund for skimmelsvamp.

I begge boliger er der nu etableret en lem ind til spidsloftet fra gavlen, så der kan arbejdes der uden at skulle åbne til boligen. Vi har valgt at beholde de to adgange i gavlen, så vi senere kan følge op på, at resultaterne holder.

Vi forventer, at denne metode kan anvendes fremover, hvis der skulle vise sig flere boliger med lignende forhold.

En bolig i Bækkevang har desværre fået skimmel på næsten samme måde. Det er bare sådan, at tagene i Bækkevangen er udført anderledes, end de to, der er arbejdet med indtil nu. KAB er derfor gået i gang med at undersøge, hvorledes vi kan håndtere problemet i disse tilfælde. Det burde dog være lettere, da undertaget er udført med krydsfiner og tagpap, hvilket er langt lettere at rengøre for skimmel end de to andre, hvor der er udført undertag af gips.

KAB forventer derfor at ende med at få beskrevet to muligheder for håndtering af eventuelle andre skimmelsvampesager, alt efter hvordan konstruktionen er.

Etagehusene

Noget tyder på, at en del af de problemer der er med skimmel, skyldes at der kommer vand ind gennem facaden. Vi har på Sorgenfrigårdsvej 51 holdt øje med fugt inde i boligen gennem et stykke tid, og det er netop lykkedes ejendomskontoret at videofilme kraftigt regnvejr udenfor boligen. Det viser sig at nedløbet overhovedet ikke kan håndtere store mængder vand og facaden derfor opfulgtes, og det trænger gennem facaden og giver grobund for skimmelsvampevækst.

KAB finder sammen med driften forslag til en løsning af problemet.

Fortunen Nord - nybyggeri af ungdomsboliger

Skema B er godkendt, og arbejdet er så småt i gang. Nedrivning af hallerne har været forsinket på grund af manglende nedrivningstilladelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte skema B i maj 2020, og inden sommerferien blev det godkendt af kommunalbestyrelsen.

Afdelingen er blevet navngivet Fortunen Nord.

Nedrivning af hallerne skulle have været opstartet primo september 2020, men blev forsinket på grund af manglende nedrivningstilladelse.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Det var aftalt, at totalentreprenør (G.V.L.) skulle kontakte kommunens byggesagsbehandler inden sommerferien, således at nedrivningstilladelsen kunne foreligge i starten af september, hvilket desværre ikke er sket.

Nedrivningstilladelsen er modtaget medio oktober 2020.

G.V.L. og rådgiver oplyser, at det på nuværende tidspunkt ikke har indflydelse på afleveringsdatoen.

Der blev afholdt 1. spadestik den 28. september 2020 med deltagelse af borgmesteren.

Der er afholdt informationsmøde for beboerne i Fortunen Øst vedrørende fritidsanlæg og beboerinddragelse. Beboerne kan frem til medio oktober tilmelde sig arbejdsgruppen, hvorefter workshops m.m. opstartes. Landskabsarkitektfirmaet Thing Brandt hjælper med dette.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Nedrivningen påbegyndes.

Kommunikation

Der vil blive afholdt følgegruppemøder under hele byggeperioden. Beboerne i Fortunen Øst orienteres løbende gennem nyhedsbreve.

Pas på huslejen - status på effektivitetsmål

Boligorganisationen orienteres om status på boligselskabets beregnede besparelse 2019 jf. den udmeldte gennemsnitlige sparekrav for alle boligorganisationer er 8,21% af de afgrænsede driftsudgifter.

Sagsfremstilling

Med udgangspunkt i de modelberegneede udgifter på landsplan, stod Lyngby Boligselskab ved baseline i 2014, til at skulle spare knap 3.3 mio. kr. svarende til 8,21%.

Ifølge baselinemodellen havde boligselskabet i 2014 et besparelspotentiale på 138 kr. pr. m² og i 2019 var besparelspotentialet faldet til 81 kr. pr. m². Det betyder at de faktiske driftsudgifter på fem år er faldet med 17 kr. pr. m² til 552 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Kombineret med at de modelberegne udgifter er steget med 38 kr. pr. m² til 470 kr. pr. m², har Lyngby Boligselskab således opnået en beregnet besparelse på 4 mio. kr. Det betyder at boligselskabet som helhed har indfriet 700.000 kr. mere end det udmeldte sparekrav på landsplan.

Bilag

Bilag 17: LBF effektivitetstal

Om BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget denne bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling, og samtidig giver en branchesammenligning. [Gå til BL's side her](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Formandskabet har grundet kort frist besluttet at bevilge 3.750 kr.

Rapporten er modtaget og vedhæftes som **bilag 17.1**.

Bilag 17.1: Statusrapport

Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger

Fra den 1. januar 2020 er al udsendelse af materiale til møder m.v. i boligorganisationer og afdelinger som udgangspunkt digital. Boligorganisationer og afdelinger betaler fremover omkostningerne forbundet med evt. tryk og postforsendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, om noget kan foretages for at nedbringe mængden af papirforsendelse i boligorganisation og afdelinger.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Sagsfremstilling

Den 14. november 2019 godkendte KAB's repræsentantskab administrationsbidrag og takster for KAB-fællesskabet for 2020, der danner grundlag for ydelser og priser.

For 2020 er der tilføjet følgende i prisbladet:

"For forsendelse af materiale til boligorganisationers, afdelingers eller selskabers beboerdemokratiske organer gælder, at forsendelsen er digital.

Hvis det ønskes – enten generelt eller af enkeltpersoner - at KAB trykker og udsender materialet fysisk, opkræves boligorganisationen/ afdelingen/selskabet for de afholdte udgifter, der er forbundet hermed. Det kan være materiale til afdelings- repræsentantskabs-, bestyrelsesmøder eller andre møder afholdt i boligorganisationer afdelinger eller selskaber."

Baggrunden er, at digital kommunikation efterhånden er forventningen hos de fleste, samt at omkostninger og tidsforbrug forbundet med at håndtere dobbeltprocesser med tryk og forsendelser er vokset.

Udgangspunktet er derfor fremover, at materiale udsendes digitalt via mail eller via Prepare/First Agenda. Bestyrelser vil stadig kunne ønske, at materiale skal udsendes i papir, og boligorganisationen vil da blive opkrævet de omkostninger, der er forbundet med dette. Det vil også sige, at såfremt en afdeling eksempelvis ønsker materiale til afdelingsmødet trykt i KAB i stedet for på ejendomskontoret, vil KAB opkræve omkostningerne i den forbindelse (tryk og udbringning eller porto).

Tilsvarende vil eventuelt ønske fra enkeltmedlemmer af f.eks. repræsentantskab, deltagere i afdelingsmøder eller andre mødefora om at modtage materiale i papir sendt fra KAB medføre opkrævning af de afledte omkostninger hos boligorganisationen/afdelingen.

Bemærk dog, at budgetter og regnskaber til afdelingsmøder trykkes i KAB og omdeles til alle beboere lidt endnu. Når der er etableret en forsendelsesmetode, der er god nok til disse formater, vil også denne forsendelse blive digital.

Økonomiske konsekvenser

De omkostninger, der er tale om, er tryk- og portoudgifter, samt den tid, der i KAB er forbundet med kopiering, kuvertering, pakning og frankering af materiale, der skal sendes – estimeret til to timer.

De priser, der benyttes, er de følgende jf. prisblad 2020 (inkl. moms):

Kopi, farve – pr. kopi:	4 kr.
Kopi, Sort/hvid- pr. kopi:	2 kr.
2 x Timesats, lav á 1.086 kr. (2020):	2.172 kr.
Porto/udbringning:	Faktiske udgifter jf. Post Nord, vognmand m.fl.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Ændring af ferielov - konsekvenser for boligorganisationen

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler. Organisationsbestyrelsen orienteres om konsekvenserne af ferieloven.

Sagsfremstilling

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er desuden indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler.

Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtids-medarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020.

KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019

Indledning

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Oversigt

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

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Bilag 17.2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019

Bilag 17.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

Orientering om driftssager

Ejendomskontoret

Servicekonceptet er evalueret under tidligere punkt.

Der har været afgang/tilgang af 2 ejendomsserviceteknikere. Daniel og Mikael har fundet andet arbejde og Mikkel og Ahmad er kommet til Lyngby Boligselskab. De er alle sammen ejendomsserviceteknikere.

På nuværende tidspunkt har vi 1 langtidssygmeldt.

Bemandingen evalueres løbende for afklaring om bemandingen passer til opgaverne sammen med optimering af maskinpark til nemmere og hurtigere løsning af specielt grønne opgaver.

Fortunen

Dør-udskiftningsprojektet forløber efter planen og forventes afsluttet i 2020.

Projektet om nedgravede affaldsløsninger i etagehusene er i opstartsfasen og vil blive udført punktvis, efterhånden som aftaler med kommune og Vestforbrænding omkring forholdene er på plads.

Der er 2 erhvervslejemål, som er blevet opsagt. Annoncering pågår for nye lejere.

Carlshøj

Intet nyt.

Fortunen Øst

Partnerskabet i KAB er inddraget i PCB-sagen. Der foretages fortsat målinger og arbejdes med løsningsmodeller for udbedring samt finansieringsmodel (skema A til Landsbyggefonden).

Tagudskiftning på 3 blokke og tagreovering af 2 blokke er påbegyndt. Arbejdet forventes afsluttet inden jul 2020.

Toftebæksgård

Udskiftning af tagvinduer pågår.

Hjortholm

Intet nyt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Emil Pipers Have

Intet nyt

Skolebakken

Intet nyt.

Carl Lunds Vænge

Intet nyt.

Baunehøj

På Lyngby-Taarbæk Kommunes foranledning skal der drøftes forhold omkring 3 boliger. Drøftelserne starter i oktober 2020.

Fortunen Nord

Beboere med garageplads har fået forlænget deres brug af garageanlægget da nedrivningen af hallerne er blevet forsinket.

Garageanlægget forventes tømt medio oktober 2020.

Nedrivningen er blandt andet betinget af etableringen af midlertidige p-pladser.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

18. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:

Onsdag den 3. februar 2021, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Onsdag den 6. oktober 2021, kl. 16.30, i KAB

Repræsentantskabsmøde i 2021:

Onsdag den 3. februar 2021, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2021:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, mandag den 3. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, tirsdag den 4. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 5. maj 2021, kl. 10.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 5. maj 2021, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, mandag den 10. maj 2020, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, mandag den 10. maj 2021, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, tirsdag den 11. maj 2021, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, onsdag den 12. maj 2021, kl. 19.00, i Lyngby

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.14.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. oktober 2020

Udsendt den 5. november 2020

Formand

Dirigent