

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023



Organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2023, kl. 16.30 på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Medlemmer: *Anette Skafte, Cecilie Lindahl, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard, Kaj Eliassen, Niels Sørensen og Silas Mudoh*

Afbud fra:

Fra KAB: *Susanne Ernstsøn, Mikkel Boel, Henning Blegind Jacobsen og Søren Enøe-Jensen (fra revisionsfirmaet Albjerg, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold.....	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Årsberetning.....	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2023/2024	7
7. Servicecenter - godkendelse af økonomi	8
8. Fortunen Nord - socioøkonomisk virksomhed i erhvervslokale.....	11
9. Fortunen Øst - Helhedsplan PCB-renovering - Skema B-godkendelse.....	13
10. Lyngby Boligselskab - hjemmeside	14

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2023

Udsendt den 10. februar 2023

11. Mailhøring - Fortunen - endelig godkendelse af kontrakt til ladestandere	15
12. Vores Bidrag 2023 - måling af bidraget til FN's verdensmål	16
13. Sager til orientering	17
Opfølgning på styringsdialog	17
LBF - ekstern granskning - nyt koncept	17
Fortunen - skimmelsvamp etagehusene - status	19
Fortunen Nord - status	20
14. Møder i 2023/2024	21
15. Eventuelt	21
Bilag 2: Revisionsprotokol	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2021/2022	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022	7
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2023/2024	8
Bilag 7: Fortunen Nord - skønnet budgetter ved valg af løsning	11
Bilag 12: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021	17
Bilag 13: Referat fra dialogmødet	17
Bilag 13.1: Oversigt og koncept	19
Bilag 13.2: Udvidet markvandringsskema	19

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra sidste afholdt møde i organisationsbestyrelsen er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og underskrevet af formanden.

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

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**.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning og underskrev denne.

Bilag

Bilag 2: Revisionsprotokol

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fremlægges til orientering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter valg til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen drøftede valget. Kaj, Hanne og Silas ønsker alle 3 at genopstille.

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2023
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2023
Niels Sørensen, medlem	2024
Jane Østergaard, medlem	2024
Silas Mudoh, medlem	2023
Cecilie Lindahl, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2025
Anette Skaftø, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2025
Jan Kjær-Hansen, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2023
Erling Jacobsen, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2023
Vakant, personlig suppleant for Niels Sørensen	2023
Vakant, personlig suppleant for Jane Østergaard	2023
Vakant, personlig suppleant for Silas Mudoh	2023
Paul K. Jeppesen, personlig suppleant for Cecilie Lindahl	31.12.2025
Peter Nielsen, personlig suppleant for Anette Skaftø	31.12.2025

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2023: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Silas Mudoh

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2023: Jan Kjær-Hansen, Erling Jacobsen samt en vakant for en 2-årig periode. Derudover skal der vælges 2 personlige suppleanter til vakante pladser for en 1-årig periode.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Sager til beslutning:

4. Årsberetning

Jf. selskabets vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende udkast til årsberetning til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 1. februar 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetningen.

Der er udarbejdet udkast til beretning for regnskabsåret 2021/2022. Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, der nu er lovpligtig.

Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2021/2022

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber.

Lyngby Boligselskabs regnskab for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 21.619.852 kr. og slutter med et underskud på 1.629.133 kr., der dækkes af arbejdskapitalen, så denne udgør 2.608.294 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 36.573.080 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 28.865.354 kr. inklusive indskud i Landsbyggefonden og hjemfald, frikøb, hvilket svarer til 28.250 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 5.071.431 kr., hvilket svarer til 4.963 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 113.829.245 kr.

Regnskaberne udviser følgende:

Fortunen

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 37.926.888 kr. og slutter med et underskud på 3.242.329 kr.

Status balancerer med 128.397.881 kr.

Carlshøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 1.469.916 kr. og slutter med et underskud 391.543 kr.

Status balancerer med 6.130.173 kr.

Fortunen Øst

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 32.104.884 kr. og slutter med et underskud på 1.855.941 kr.

Status balancerer med 172.884.574 kr.

Toftebæksgård

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 1.752.192 kr. og slutter med et underskud på 134.190 kr.

Status balancerer med 16.021.775 kr.

Hjortholm

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 1.328.550 kr. og slutter med et underskud på 144.630 kr.

Status balancerer 12.572.587 kr.

Emil Pipers Have

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 2.579.040 kr. og slutter med et underskud på 191.850 kr.

Status balancerer med 27.566.891 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Skolebakken

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 2.614.278 kr. og slutter med et underskud på 336.789 kr.

Status balancerer med 32.149.096 kr.

Carl Lunds Vænge

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 3.433.939 kr. og slutter med et underskud på 482.954 kr.

Status balancerer med 34.592.323 kr.

Baunehøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2021 til 31.8.2022 balancerer med 9.666.773 kr. og slutter med et underskud på 269.901 kr.

Status balancerer med 205.000.381 kr.

Bilag

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2021/2022

6. Selskabets driftsbudget 2023/2024

KAB har udarbejdet udkast til driftsbudget for budgetåret 2023/2024.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2023/2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2023/2024.

Selskabets driftsbudget for 2023/2024 vedlægges som **bilag 6**.

Budgettet indeholder en budgetreserve på 80.000 kr., så nettoadministrationsbidraget for 2023/2024 vil udgøre 5.390 kr. pr. lejemålsenhed.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse fremlægges budgettet til orientering for repræsentantskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Bilag

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2023/2024

7. Servicecenter - godkendelse af økonomi

Indstilling

- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender prisover-
slaget og finansieringsmodellen til færdiggørelsen af det nye
servicecenter/driftslokale
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender prisover-
slaget og finansieringsmodellen til færdiggørelsen af fælleslo-
kalet
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at der sø-
ges Landsbyggefonden om egen trækningsret til færdiggørel-
sen af, bi-lokalet
- Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at KAB
arbejder videre med en finansieringsmodel på restbeløbet for
bi-lokalet

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Indledning

Driften i Lyngby Boligselskab ønsker at etablere driftslokale, fælleslokale og et mindre bi-lokale til privat udlejning i alt 3 disponible lokaler i stuen Fortunen Nord. Men mulighe-
den for kun at etablere driftskontoret i første omgang er også et forslag. Arbejderne med
etableringen kan igangsættes, når byggesagen af Fortunen Nord er afleveret af GVL.

Sagsfremstilling

Lyngby Boligselskabs afd. Fortunen Nord ønsker at etablere et driftslokale på ca. 210
m², et fælleslokale på ca. 217 m² og et bi-lokale på ca. 181 m², alle lokaler placeret i
stuen Fortunen Nord.

Bygherrerådgiver Wissenberg er i samarbejde med følgegruppen og KAB ved at udfær-
dige et program for detaljefunktionerne i de 3 stuelokaler.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Det påtænkes, at arkitektfirmaet Rubow a/s, som har tegnet Fortunen Nord, skal forestå et hovedentreprisudbudsmateriale, hvilket udbydes til minimum 3 udvalgte entreprenører. Arbejderne igangsættes først, når GVL har afleveret byggeriet, som foreløbig er sat til den 1. juni 2023.

Lyngby Boligselskabs afd. Fortunen Nord ønsker at etablere et driftslokale på ca. 210 m², lokaler placeret i stuen Fortunen Nord.

Økonomiske konsekvenser

Wissenberg a/s og KAB har udfærdiget budgetoverslag for henholdsvis etableringen af lokalerne enkeltvis eller samlet.

Hvis alle 3 lokaler etableres, er den anslået budgetpris i alt 12.065.512 kr. inkl. Moms. Denne løsning skal finansieres af selskabets midler herunder arbejdskapitalen og dispositionsfonden. Dette anbefales på nuværende tidspunkt ikke, da det vil dræne selskabets økonomi i forhold til fremtidige uforudsete udgifter og større arbejder. Derfor anbefales det at færdiggøre driftslokalet og fælleslokalet, som det første og vente med bi-lokalet til finansiering er på plads, som beskrevet i nedenstående løsninger:

Driftslokalet:

Den anslået budgetpris i alt 4.591.994 kr. inkl. moms

Finansieringen for etablering af driftslokalet ser således ud:

Der søges Landsbyggefonden om egen trækningsret (der kan søges om 2/3 dele af det fulde beløb) = 3.061.329 kr.

Dags dato står der 9.943.952 kr. i egen trækningsret, med en årlig tilgang på 1.490.385 kr.

Restfinansiering = 4.591.994 – 3.061.329 – 500.000 kr. = 1.030.665 kr.

(De 500.000 kr. kommer fra E.ON. Dette beløb er tidligere besluttet at bruge som tilskud til nyt servicecenter, da det var planen at ombygge den gamle varmecentral)

Restfinansieringen på 1.030.665 kr. fordeles ved oprettelse af 303 sager med fordeling i driftsfællesskabet/oprettelse af 116 aktiviteter med en tilbagebetaling på 5 år.

Fordelingen kan ses nedenfor:

43001 Fortunen	35,78 %	368.772 kr.
43003 Fortunen Øst	29,49 %	303.943 kr.
43004 Toftebæksgård	1,50 %	15.460 kr.
43005 Hjortholm	1,13 %	11.646 kr.
43006 Emil Pipers Have	2,25 %	23.190 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

43007 Skolebakken	2,25 %	23.190 kr.
43008 Carl lunds Vænge	2,44 %	25.148 kr.
9018 Ejerforeningen Baunehøj	11.08 %	114.198 kr.
43012 Fortunen Nord	<u>14,08 %</u>	<u>145.118 kr.</u>
I alt	<u>100.00 %</u>	<u>1.030.665 kr.</u>

Disse beløb vil være afdelingernes husleje, ligesom de i dag betaler til nuværende driftslokale. Efter de 5 år vil afdelingerne ikke længere skulle betale "husleje", men i stedet betale et langt mindre beløb til løbende vedligeholdelse af driftslokalet.

Eksempel: Fortunen Øst skal med deres fordeling betale 29,49 % = 303.943 kr. /5 (år) = 60.788,6 kr. årligt via en 116 aktivitet på langtidsplanen i 5 år.

Fælleslokalet:

Den anslået budgetpris i alt 4.298.762 kr. inkl. Moms

Der søges Landsbyggefonden om egen trækingsret (der kan søges om 2/3 dele af det fulde beløb) = 2.865.841 kr.

Restfinansiering 4.298.762 kr. – 2.865.841 kr. = 1.432.921 – ca. 500.000 kr. afdragsfri terminsydelse fra byggesagen i Fortunen Nord = 932.921 kr.

Restfinansieringen på 932.921 kr. tages fra helholdvis arbejdskapitalen og dispositionsfonden 466.460 kr. på arbejdskapitalen og 466.460 på dispositionsfonden.

Nuværende saldi dags dato:
Arbejdskapital = 2.608.294 kr.
Dispositionsfonden = 5.071.431 kr.

Bi-lokalet:

Den anslået budgetpris i alt 3.852.297 kr. inkl. moms

Der søges Landsbyggefonden om egen trækingsret (der kan søges om 2/3 dele af det fulde beløb) = 2.568.198 kr.

Restfinansiering 3.852.297 kr. – 2.568.198 kr. = 1.284.099 kr. Som skal finansieres på anden vis. Her vil KAB ansøge forskellige fonde som støtte til restbeløbet til fordel for, at en socialøkonomisk virksomhed kan flytte ind i lokalet.

Det videre forløb

Der udarbejdes et udbudsmateriale, og tilbudsindhentning forventes i slutningen af maj 2023. Der vil fastlægges et budget, når der er aftalt en hovedentreprisekontrakt.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Bilag

Bilag 7: Fortunen Nord - skønnet budgetter ved valg af løsning

8. Fortunen Nord - socioøkonomisk virksomhed i erhvervslokale

Indledning

Når Fortunen Nord er står klar, vil der være et erhvervslokale ledigt i stueplan. Dette lokale kunne med fordel anvendes til socialøkonomisk virksomhed. Her har KAB taget kontakt til to mulige fremtidige samarbejdspartner I Tråd Med Verden og Kaffe Karma, med ideen om at lokalet kunne deles op i to områder med café i den ene og tekstilværksted i den anden del.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at der arbejdes videre med at indgå et samarbejde med I Tråd Med Verden og Kaffe Karma, såfremt at der findes en finansieringsmodel til færdiggørelsen af lokalet, som beskrevet i punkt 7.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen. KAB vil i samarbejde med I Tråd med verden og Kaffe Karma forsøge at indhente fondsmidler til at finansiering af projektet.

I Tråd Med Verden

I Tråd Med Verden (ITMV) er en socialøkonomisk virksomhed drevet af Foreningen I Tråd Med Verden. ITMV driver tekstilværksteder i udsatte boligområder, hvor de arbejder med syning, broderi, plantefarvning og upcycling af kasserede tekstiler. Produkterne sælges til virksomheder og private og indgår desuden i kunstprojekter, samarbejder med museer mm.

I Tråd Med Verden driver tekstilværksteder i udsatte boligområder. De har til huse i KAB-Fællesskabet med pt. tre afdelinger i hhv. Urbanplanen, Farum Midtpunkt og Lundtoftegade.

ITMV har gjort sig solide erfaringer med opstart og drift af nye afdelinger. ITMV oplever at værkstederne skaber stor værdi i afdelingerne; styrker liv mellem husene, sammenhængskraft, mobiliserer frivillige kræfter og bidrager til jobskabelse. Samtidig oplever de en stigende interesse for deres produkter samt fra små og store virksomheder, om samarbejde. Derfor ønsker ITMV at udvide med endnu et værksted. De ser et stort potentiale i at indgå et samarbejde med Lyngby Boligselskab om etablering af et sådan i afdelingen Fortunen Nord. Dens placering, volumen, ressourcer og faciliteter danner grobund for, at et nyt værksted kan etableres og drives til gavn for beboere og kommunens borgere.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2023

Udsendt den 10. februar 2023

Også Lyngby Kommune støtter op om arbejdet med socialøkonomi og har det på dagsordenen.

Værkstedsarbejdet er omdrejningspunkt for at skabe jobmuligheder, netværk og livskvalitet for mennesker, som har mistet fodfæste på arbejdsmarkedet. ITMV samarbejder med jobcentre om praktik-og afklaringsforløb for ledige borgere, og ansætter løbende medarbejdere i fleksjob eller småjob i produktionen. Også beboere fra afdelingen ansættes på værkstederne.

Samtidig er formålet at være en lokal ressource i boligområderne, der danner fællesskaber og aktiviteter omkring tekstilhåndværket Gennem bl.a. fonde laver de også lokale projekter i boligområderne fx "Bæredygtigt Fællesskab", i Lundtoftegade hvor beboere kan lære at reparere tøj og deltage i aktiviteter omkring genanvendelse af tekstiler. Boligforeningen spiller en vigtig rolle og bidrager med lokaler, netværk og sparring og et særligt kendskab til området og beboerne.

ITMV bidrager med og tilbyder:

- Et værksted der er åbent 2-3 dage om ugen (til en begyndelse)
- Et værksted der fungerer som arbejdsplads med fokus på at udvikle de enkeltes kompetencer, give succesoplevelser og skabe et stærkt arbejdsfællesskab
- ITMV bemander værkstedet med designfaglige og socialfaglige medarbejdere, som står for ledelse af produktion, vejledning af borgere, tæt samarbejde med jobcentret og lokal samskabelse
- Lokale frivillige knyttes til værkstederne som medhjælpere og lokal netværksdannelse
- ITMV sørger for materialer, udvikling af produkter samt afsætning på webshop og til virksomhedskunder
- ITMV opsøger lokale virksomheder i Lyngby og omegn med henblik på partnerskaber om produktion og jobskabelse
- Målsætningen er, at værkstedet i løbet af det første år kan ansætte mindst 1 fleksjobber samt 2 småjobbere og løbende hente ekstra ressourcer ind ved store ordrer

Kaffe Karma

Kaffe Karma har ligesom I Tråd Med Verden udvist stor interesse for at indgå et samarbejde med Lyngby Boligselskab og indgå i en konstellation med ITMV samt etablere en in-house cafe, som de gør i dag i KAB-Huset.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Yderligere information om Kaffe Karma vil blive fremlagt for organisationsbestyrelsen på et senere tidspunkt, hvis der træffes beslutning om at indgå et eventuelt samarbejde.

Læs mere om Kaffe karma på deres hjemmeside www.kaffekarma.dk

9. Fortunen Øst - Helhedsplan PCB-renovering - Skema B-godkendelse

Projektet

Projektet er i fuld gang og det ser ud til at det kan gennemføres hurtigere end planlagt. De første opgange er afleveret og det er forløbet godt. Der har været små problemer som har sat genhusningsteamet på prøve, men det er endt godt. Der har været problemer med en fugemand som ikke kom som aftalt, så nogle beboere må desværre finde sig i, at der skal fuges på altanen efter de er flyttet tilbage.

Den nye tidsplan viser at vi kan blive færdig i august 2024. Det kan dog kun lade sig gøre, hvis der kan findes nok genhusningsboliger og det er ikke sikkert. Hvis det bliver tilfældet, er aftalen at vi laver en ny tidsplan.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender igangsættelse af reguleringskontoen samt at kreditten bliver udvidet som beskrevet.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte igangsættelse af reguleringskontoen samt at kreditten bliver udvidet som beskrevet.

Skema B

Landsbyggefonden

Der har været en del drøftelser med Landsbyggefonden om prisdannelsen i de KAB-sager der er under partnerskabet. Det er endt med at vi har aftalt at sagen i Fortunen Øst bruges som eksempel i denne drøftelse. Der er derfor udarbejdet en skabelon som skal bruges i partnerskabsagerne med udgangspunkt i Fortunen Øst og som eksempel er der udfyldt i skabelonen med vores data. Det ligger lige nu hos Landsbyggefonden og der afventes (og KAB rykker) for deres stillingtagen. Før denne afklaring kan der ikke officielt fremsende skema B til Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden har lovet svar i uge 4, men det kan være de har kommentarer samt at der er noget der skal tilrettes herefter. Det forventes dog, at vi bliver enige med Landsbyggefonden indenfor få uger.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2023

Udsendt den 10. februar 2023

Kommunen

KAB er i dialog med kommunen som fastholder at Skema B skal godkendes i kommunalbestyrelsen, også selv om det er et mindre Skema B end det godkendte Skema A. Det betyder, at der kan gå lang tid inden der kan fås en endelig Skema B-godkendelse. Hvis det giver store problemer, er kommunen villige til at se på, om de kan gøre noget for at hjælpe.

Økonomi

Der er ingen ændringer til økonomien i forhold til det som organisationsbestyrelsen tidligere har godkendt.

Der skal sørges for finansiering, indtil der foreligger et Skema B. Det er gjort, men håbet var at der ville blive godkendt et Skema B meget hurtigere, så nu er kreditten allerede opbrugt og der bruges nu af boligselskabets kapital.

Vi har spurgt Jyske Bank, om de vil udvide kreditten med yderligere 30 mio. kr., så vi kan klare os frem til ca. maj 2023. Det forventes at Jyske Bank godkender dette, men for at tilskynde dem, foreslås det at vi tilbyder dem (Jyske Realkredit), at de får den endelige belåning, hvis det bliver nødvendigt. Der er ikke krav om at belåningen skal i udbud.

Det foreslås, at selskabet får sat gang i reguleringskontoen, som skal have midler fra dispositionsfonden fra Skema A's godkendelsestidspunkt.

10. Lyngby Boligselskab - hjemmeside

Organisationsbestyrelsen har ytret ønske om at opdatere selskabets hjemmeside.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender at skifte nuværende hjemmeside til KAB's nye skabelon, samt tager stilling til om KAB skal fortage overflytning af hjemmesiden eller om organisationsbestyrelsen selv ønsker at forstå dette.

Ny skabelon til hjemmeside blev godkendt samt tilkøb at et klippekort på 10 timers assistance fra KAB. Niels vil være tovholder og kontakte KAB for det videre forløb.

Selskabets hjemmeside er forældet, derfor har Organisationsbestyrelsen ytret ønske om opdaterer hjemmesiden til et nyt design.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

KAB kan tilbyde designs som disse eksempler:

Boligselskabet Friheden

[Forside | Boligselskabet Friheden \(bs-friheden.dk\)](#)

Link til fold ud bokse: [Aktiviteter | Boligselskabet Friheden \(bs-friheden.dk\)](#)

Vallensbæk Boligselskab

[Forside | Vallensbæk Boligselskab \(xn--vallensbkboligselskab-m3b.dk\)](#)

Link til visitkort: [Organisationsbestyrelsen | Vallensbæk Boligselskab \(xn--vallensbkboligselskab-m3b.dk\)](#)

Økonomi

En ny hjemmeside skabelon koster 2.000 kr. i engangsbeløb + et årligt abonnement på 2.313 inkl. Moms. (Det årlige abonnement betales også i dag for nuværende hjemmeside) Årsabonnementet dækker udgifter til domæne, DNS hosting, backup af data, online vejledninger og videoguides, licens til DynamicWeb m.m.

KAB kan også tilbyde at flytte alt indholdet fra den gamle hjemmeside over i den nye skabelon. Her kan man købe enkelt timer eller købe klippekort:

Timepris:	1.175 kr.
5 timers klippekort:	4.500 kr.
10 timers klippekort:	9.000 kr.

Det er også muligt at flytte indholdet selv, hvis kompetencen til dette finder i organisationsbestyrelsen.

11. Mailhøring - Fortunen - endelig godkendelse af kontrakt til ladestandere

Punkt vedrørende ” endelig godkendelse af kontrakt til ladestandere” er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 24. november 2022.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 24. november 2022.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen truffet af mailhøringen den 24. november 2022.

Organisationsbestyrelsen besluttede at, selskabet godkender det videre forløb og godkendte kontrakten med Clever.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

12. Vores Bidrag 2023 - måling af bidraget til FN's verdensmål

Indledning

Vores Bidrag er BL's tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationen kan få en rapport for, hvordan de bidrager til FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Indrapporteringen giver ligeledes mulighed for at se, hvad den samlede almene sektor bidrager med, og man kan sammenligne sig med andre boligorganisationer.

[Link til BL](#)

Vores Bidrag kan ligeledes bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften på 3.750 kr. pr. stk.

Organisationsbestyrelsen godkendte at Lyngby Boligselskab deltager i undersøgelsen.

Sagsfremstilling

En række boligorganisationer i KAB-Fællesskabet har tre gange i perioden 2019 til 2021 indrapporteret til Vores Bidrag. BL har besluttet, at indrapporteringen fremover sker hvert andet år i ulige år.

Vores Bidrag har blandt andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan I som boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling på en række udvalgte parametre sat op imod den samlede almene sektor
2. Rapporten kan benyttes som dialog- og styringsredskab i jeres boligorganisation
3. I er med til at fortælle den gode historie om den almene sektors bidrag til verdensmålene

Økonomiske konsekvenser

Dataindsamlingen forbundet med indrapporteringen er omfattende, derfor er priserne sat efter antal lejemål. Priserne er inklusive moms.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Boligorganisationer op til 2000 lejemål	3.750 kr. pr. stk.
Boligorganisationer mellem 2001-7000 lejemål	7.500 kr. pr. stk.
Boligorganisationer med 7001 eller flere lejemål	11.250 kr. pr. stk.

Det videre forløb

Hvis I ønsker at modtage Vores Bidrag-rapporten, skal I tilkendegive jeres deltagelse senest den 1. april 2023. Rapporten vil være tilgængelig i efteråret 2023. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og bidrage til boligorganisationens fremtidige arbejde med verdensmålene.

Kommunikation

Boligorganisationen kan kommunikere resultaterne i nyhedsbreve, på hjemmesider etc.

Bilag

Bilag 12: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021

13. Sager til orientering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Opfølgning på styringsdialog

Der er afholdt styringsdialogmøde mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og Lyngby Boligselskab den 23. november 2022. For Lyngby Boligselskab deltog Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen samt Kundechef Susanne Ernstsén (KAB).

Referat fra dialogmødet er vedlagt som **bilag 13**.

Bilag

Bilag 13: Referat fra dialogmødet

LBF - ekstern granskning - nyt koncept

Landsbyggefonden har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Det betyder, at Landsbyggefondens eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra Landsbyggefonden træder i stedet for. Dette er meddelt fra Landsbyggefonden. KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger.

Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV). Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i Landsbyggefondens DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i Landsbyggefondens system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Vi er bekendt med, at Landsbyggefonden vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024 / 2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag

Bilag 13.1: Oversigt og koncept

Bilag 13.2: Udvidet markvandringsskema

Fortunen - skimmelsvamp etagehusene - status

Boligen 52, 1. th. er næsten færdiggjort. Der er afrenset skimmel, der er opsat vægventilator med varmegenvinding i soveværelse, der er udbedret vandskade på ydervæg, og den er udtørret, der er isoleret brystning i køkken. Indretningen er ændret, så der ikke er noget op af ydervæggen og vinduet i køkkenet er udskiftet m.m.

Der er ikke etableret egentlig ventilation og heller ikke ventilator på eksisterende aftræk fra køkkenet.

Resultatet er, at det nu menes at boligen er i orden. Det er dog ikke overbevisende, forstået på den måde, at der nok ikke skal meget til, før det igen kan gå galt. F.eks. har vanddampniveauet og skimmelrisikoen i lejligheden vist sig at kunne påvirkes meget ved regulering af eksisterende spalteventiler i vinduer. Normalt fugtniveau med åbne spalteventiler og problematisk højt fugtniveau med lukkede spalteventiler.

Kommunen har skrevet "Videre anbefales det, at der udføres tiltag med henblik på at forbedre opvarmnings- og ventilationsmuligheden i boligen, herunder etablering af varmekilde i køkken samt mekanisk ventilation i både køkken og badeværelse.

Forbedrede opvarmnings- og ventilationsmulighed kan alene anbefales (ikke kræves), da der er tale om forhold som i overensstemmelse med rapporten og potentielt vurderes, at kunne håndteres ved ændret brugeradfærd, og da der er tale om eksisterende godkendte både opvarmnings- og ventilationsforhold.

Dog henledes opmærksomheden til, at der kan være tale om forhold som kan være svære for beboeren alene at løfte, og at I som ejer potentielt kan blive afkrævet fornyet skimmelsanering, såfremt der på et senere tidspunkt rettes henvendelse til kommunen vedrørende tilbagevenden skimmelsvamp i boligen."

Hvis der fremover skal håndteres enkeltsager med kommunen ind over, kan det blive en uoverkommelig økonomisk opgave.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2023

Udsendt den 10. februar 2023

SBMI har fortaget undersøgelser af boligerne ovenpå og nedenunder. Vi er nået til den konklusion, at det vil være fornuftigt at få udarbejdet en helhedsplan for at få løst skimmelsvampesproblematikken i etagehusene.

Vi skønner i fællesskab, at hvis man mener, at der ikke er skimmelsvamp i en bolig i etagehusene, så er det fordi de er skjult, ved opsætning af isolering, plader osv., eller de findes under gulv, bag fast inventar og lignende.

Det foreslås derfor, at vi udarbejder et notat som kan danne grundlag for en beslutning om at udarbejde en helhedsplan for etagehusene i Fortunen med det formål at komme problemet med skimmelsvamp til livs.

Det er aftalt med ejendomskontoret, at de gennemgår, hvad de har haft af skimmelsvampesager gennem de sidste 5 år - hvis det er muligt, og at de fremadrettet er grundige med at få henvendelser om skimmelsvamp i etagehusene registreret som skimmelsvampesager. De skønner, at de i øjeblikket har en sag om ugen i etagehusene.

Udviklingen følges over de næste 3 måneder og der udføres eventuelt forsøg med ventilator på aftrækskanalerne, for at se hvor meget det giver.

Det konkluderes at nogle få tiltag kan løse problemerne, men at der skal meget i spil:

- Isolering
- nye vinduer
- varme i køkken og bad og
- ikke mindst minimum udsugning fra køkken og bad

Notatet kan godt udarbejdes nu men de næste 3 måneder bør bruges på, at følge udviklingen og som nævnt udføre nogle flere forsøg.

Det foreslås at der tages et møde med formanden og eventuelt andre, nu hvor vi kan gennemgå de seneste rapporter fra SBMI samt tage højde for ejendomskontorets erfaringer.

Fortunen Nord - status

Indledning

Afleveringstiden af byggeriet forlængelse 3 måneder til den 1. juni 2023.

Opretningsudgifter til P-kælderen ønskes så vidt muligt, at holdes under Fortunens Nords budget.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 1. februar 2023
Udsendt den 10. februar 2023

Sagsfremstilling

I forbindelse med forhandlingen om prisen for opretningen af P-kælderen er der i forhold til at holde GVL's tilbudspris nede fremsat forslag fra Bygherrerådgiver om et modtilbud, hvorved at byggetiden forlænges i alt 3 måneder så byggeriet afleveres den 1. juni.2023. Der regnes med beboerindflytning fra den 15.august 2023.

Den samlede ekstraomkostning for opretning af P-kælder menes at kunne holdes inden for budgettet Fortunen Nord.

Skulle det alligevel vise sig, at der tilkommer øget byggeudgifter i forbindelse med hele byggesagen, vil man kunne kompensere P-kælderens opretningsomkostning med indtægten fra grundsalget. Dette fordi Fortunen Øst har solgt byggegrunden til Fortunen Nord. Idet Fortunen Øst har råderetten over P-kælderen, så har Fortunen Øst iflg. salgskontrakten også omkostningerne til P-kælder opretningen.

14. Møder i 2023/2024

Organisationsbestyrelsesmøder i 2023:

Den 4. oktober 2023, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Den 7. februar 2024, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Den 2. oktober 2024, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Repræsentantskabsmøde i 2024:

Den 7. februar 2024, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2023:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen den 2. maj 2023, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken den 3. maj 2023, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj den 3. maj 2023, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst den 8. maj 2023, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård den 9. maj 2023, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm den 10. maj 2023, kl. 10.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have den 10. maj 2023, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge den 10. maj 2023, kl. 14.00, i Lyngby

15. Eventuelt