

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023



Organisationsbestyrelsesmøde den 24. oktober 2023, kl. 16.30, i KAB-Huset, Enghavevej 81 (i Biblioteket), 2450 København SV.

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

Afbud fra: *Cecilie Lindahl*

Fra KAB: *Susanne Ernstsens, Henning Blegind Jacobsen, Jens Elmelund*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Henvendelse fra Lyngby - Taarbæk Kommune (FORTROLIGT PUNKT)	3
Sager til beslutning:.....	3
4. Afdelingernes budgetter 2023/2024 (mailhøring).....	3
5. Godkendelse af mødeplan for 2024	4
6. Fortunen Øst - godkendelse af byggerenskab, nedgravet affaldsløsning, molokker	5
7. Skolebakken - godkendelse af byggerenskab, montering af 24 markiser	5
8. Forberedelse af styringsdialog	6
9. Åbningstider for telefon på ejendomskontoret	7
10. Indkøbsstrategi	8
11. Den gode bestyrelse - KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse	9
12. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024	10
13. Bestyrelseshonorar 2023/2024.....	12
14. Rammeaftaler for teknisk rådgivning	13
15. Mailhøring - varsling fra Protector	14
16. Mailhøring - Børnehuset Carlshøj.....	15
17. Fortunen (Etagehusene) - skimmelsvamp - status	15
18. Fortunen Øst - Helhedsplan PCB-renovering - Skema B-godkendelse.....	16
19. Sager til orientering.....	18

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 24. oktober 2023

Udsendt den 30. oktober 2023

Udlejningstal 2022.....	18
Forsikringsstatistik 2019-2022.....	19
Fortunen Nord - status	19
20. Eventuelt.....	21
Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2023/2024.....	4
Bilag 5: Udkast til mødeplan for 2024.....	5
Bilag 6: Byggeregnskab, nedgravet affaldsløsning, molokker i Fortunen Øst	5
Bilag 7: Byggeregnskab, montering af 24 markiser i Skolebakken	6
Bilag 8: Referat af møde med kontaktudvalget den 1. juni 2023.....	7
Bilag 10: Indkøbsstrategi.....	8
Bilag 11: Bestyrelsesuddannelsen	10
Bilag 14: Baggrundsnotat om rammeaftaler for teknisk rådgivning	14
Bilag 19: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022	19
Bilag 19.1: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2019-2022.....	19

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

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

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og dette blev underskrevet af formanden.

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

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget indførelse i protokollen.

3. Henvendelse fra Lyngby - Taarbæk Kommune (FORTROLIGT PUNKT)

Der vil på selve mødet blive orienteret mundtligt omkring dette punkt.

Sager til beslutning:

4. Afdelingernes budgetter 2023/2024 (mailhøring)

Punkt vedrørende "Afdelingernes budgetter 2023/2024" er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 7. juni 2023.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 7. juni 2023.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen truffet af mailhøring den 7. juni 2023.

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 36.600.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 934.000 kr. og slutter med balance.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 27.241.000 kr. og slutter med balance.

Toftebæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.673.000 kr. og slutter med balance.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.222.000 kr. og slutter med balance.

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.542.000 kr. og slutter med balance.

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.399.000 kr. og slutter med balance.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 3.036.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 9.916.000 kr. og slutter med balance.

Bilag

Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2023/2024

5. Godkendelse af mødeplan for 2024

Organisationsbestyrelsen planlægger det næste års møde igennem en mødeplan.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Indstilling

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

Organisationsbestyrelsen drøftede mødeplanen og tog punktet til efterretning.

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2024 (**bilag 5**). Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning samt prioritering af punkter i 2024.

Bilag

Bilag 5: Udkast til mødeplan for 2024

6. Fortunen Øst - godkendelse af byggeregnskab, nedgravet affaldsløsning, molokker

Der er udarbejdet byggeregnskab på nedgravet affaldsløsning, molokker i Fortunen Øst. Byggeregnskabet er vedlagt som **bilag 6**.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet på nedgravet affaldsløsning, molokker i Fortunen Øst.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet på nedgravet affaldsløsning, molokker i Fortunen Øst.

Bilag

Bilag 6: Byggeregnskab, nedgravet affaldsløsning, molokker i Fortunen Øst

7. Skolebakken - godkendelse af byggeregnskab, montering af 24 markiser

Der er udarbejdet byggeregnskab på montering af 24 markiser i Skolebakken. Byggeregnskabet er vedlagt som **bilag 7**.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet på montering af 24 markiser i Skolebakken.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet på montering af 24 markiser i Skolebakken.

Bilag

Bilag 7: Byggeregnskab, montering af 24 markiser i Skolebakken

8. Forberedelse af styringsdialog

Der afholdes i henhold til lovgivningen årlige dialogmøder mellem boligorganisationen og det kommunale tilsyn. Styringsdialogmødet afholdes normalt i det sene efterår. Lyngby-Taarbæk Kommune supplerer vanligvis mødet med et årligt møde mellem borgmesteren og bestyrelsesrepræsentanter, kaldet kontaktudvalget.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger formandskabet til at deltage i styringsdialogen sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB, samt angiver eventuelle emner, som ønskes drøftet på styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen udpeget formandskabet til at deltage i styringsdialogen sammen med kundechefen og eventuelle relevante yderligere fagpersoner fra KAB.

Der er indkaldt til styringsdialogmødet den 7. november 2023.

Dagsordenen for mødet er:

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 1. juni 2023 blev der afholdt møde i kontaktudvalget for de almene boligorganisationer og Lyngby-Taarbæk Kommune. Referat af mødet er vedhæftet som **bilag 8**. Formand Kaj Eliassen samt næstformand Hanne Lentz-Nielsen fra Lyngby Boligselskab deltog i mødet.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Bilag

Bilag 8: Referat af møde med kontaktudvalget den 1. juni 2023

9. Åbningstider for telefon på ejendomskontoret

Driften har et stort ønske om at få ændret åbningstiden for telefonen, i forbindelse med at driften flytter til nye lokaler.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender driftens forslag til nye telefontider med virkning fra 1. januar 2024.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftens forslag til nye telefontider med virkning fra 1. januar 2024. Dog med en enkelt ændring af torsdagene, hvor det bliver fra 9.00-11.00.

Over de seneste år, er mængden af administrative opgaver på driftskontorene øget markant. Opgaver som for år tilbage blev udført i KAB-Huset løses i dag lokalt. Samtidig er de administrative opgaver blevet mere komplekse og kræver mere tid til fordybelse. I dag har beboerne også andre måder at kommunikere/rette henvendelse til personalet på, som for eksempel via mails samt beboerapp'en. Skriftlige henvendelser bliver besvaret hele dagen og ikke kun i telefontiden.

Den nuværende åbningstid ser således ud:

Mandag til fredag i tidsrummet kl. 7.30-11.30 (onsdag lukket mellem kl. 9.00-10.00). I dag strækker telefontiden sig over 4 timer på en arbejdsdag, samlet set 19 timer på en uge. I åbningstiden ringer telefonen ikke konstant, men løbende hen over de 4 timer. Det betyder, at i de 4 timer har personalet svært ved at fordybe sig i de administrative komplekse sager, da de konstant oplever forstyrrelser i form af telefonopkald. Ved at reducere timerne og gøre telefontiden mere koncentreret, vil det give personalet mulighed for at løse de daglige opgaver langt mere effektivt og dermed give vores beboere en bedre service - og samtidig forbedre personalets arbejdsmiljø.

Det forslås derfor, at telefontiden fremover bliver således:

Mandag: fra kl. 8-11
Tirsdag: fra kl. 9-11
Onsdag: Lukket
Torsdag: fra kl. 12.30-14.30 (ændret fra 9.00-11.00)
Fredag: fra kl. 9-11

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

10. Indkøbsstrategi

Som led i effektiviseringen arbejder KAB med at understøtte KAB-Fællesskabet i forhold til indkøb. Til at understøtte dette, arbejdes der på en indkøbsportal. Udrulning af Indkøbsportalen betyder, at der er brug for en strategi der understøtter de processer og det arbejde, der er med Indkøbsportalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter emnet og tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen var positivt stemt overfor den nye indkøbsportal og ser frem til at nyde godt af stordriftsfordelene.

Sagsfremstilling

Indkøbsportalen indeholder, udover et indkøbs- og kontraktstyringsmodul, også et analysemodul. Analysemodulet skal understøtte gennemsigtigheden i indkøbsmønstre, hvad angår anvendelsen af leverandører og lokale indkøb af varer/ytelser.

Analysemodulet kan bidrage med data til datadrevet ledelse, og til at øge kvaliteten i udbud ved at være målrettet de faktiske forbrug. Dermed gøres indkøb mere prismæssigt fordelagtigt og bidrager til, at de rigtige produkter findes i Indkøbsportalen.

Indkøbsstrategien vedlægges til bestyrelsens orientering.

KAB har afholdt udbud på tværs af hele KAB-Fællesskabet i forhold til varer. Det er hvidevarer, VVS-artikler og batteridrevne værktøjer, hvor udbuddet er afholdt og afsluttet. Der er opnået rigtig gode priser og leveringsbetingelser via disse udbud.

Varekataloger for disse firmaer findes på Indkøbsportalen.

Det anbefales, at organisationsbestyrelsen har en indkøbspolitik til at understøtte strategien.

Det videre forløb

Indkøbsportalen testes fra den 8. maj i AKB, Albertslund og i Sten-løse-Ølstykke Boligforening. Forløber dette tilfredsstillende vil Indkøbsportalen blive implementeret i alle øvrige boligorganisationer.

Bilag

Bilag 10: Indkøbsstrategi

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

11. Den gode bestyrelse - KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb samt tager stilling til betaling for deltagelse - dvs. om det er organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Umiddelbart var der ingen interesse i organisationsbestyrelsen, men hvis et medlem skulle vise interesse for at deltage, tages der kontakt til Kaj Eliassen eller Susanne Ernstsen for tilmelding.

Sagsfremstilling

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, der skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. december 2023
- Ansøgningskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – Tilmeld kursus - Den gode bestyrelse
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater, de indstiller til uddannelsen, og kan maks. indstille to deltagere til uddannelsesforløbet
- Organisationsbestyrelsen sikrer, at ansøgningskemaet på udvalgte deltagere sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk **senest 1. december 2023**

Kursteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 24. oktober 2023

Udsendt den 30. oktober 2023

Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres højst to gange årligt og består af syv moduler samt et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at oprette nogle netværksgrupper.

Datoer for dette forløb er som følger:

Hold 4

Modul 1	13. januar 2024
Modul 2	29. januar 2024
Modul 3	7. februar 2024
Modul 4	27. februar 2024
Modul 5	20. marts 2024
Modul 6	8. april 2024
Modul 7	29. april 2024

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. ekskl. moms pr. deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Det videre forløb

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Bilag

I vedlagte notat (**Bilag 10**) er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag 11: Bestyrelsesuddannelsen

12. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2024

KAB afholder hvert år ferieophold for hhv. børnefamilier og seniorer. Nu planlægges ferieopholdene for 2024, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Lyngby Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.650 kr. pr. plads samt anfører hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen godkendte 5 pladser, med mulighed for flere pladser ved henvendelse til Kaj Eliassen.

Sagsfremstilling

I 2024 vil KAB igen arrangere to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger tilskud hertil fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Denne gang går familieopholdene til Hasle ferieby på Bornholm. Der vil være plads til omkring 100 deltagere på hvert ophold.

Det undersøges i øjeblikket om senioropholdet også kan holdes på Bornholm. Der er egenbetaling for deltagere på seniorophold, da det ikke er muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Bemærk, at da priserne generelt er steget, har vi måtte forhøje boligselskabernes tilskud fra 1.050 kr. til 1.650 kr. per deltager.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: ophold, forplejning, transport, udflugter, foredrag m.v.

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

I 2023 var der ingen beboere der deltog fra Lyngby Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.650 kr. pr. plads i 2024. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	6.400 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.650 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.750 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.950 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.650 kr.
Tilskud fra AFF (max 550 kr. pr. person pr. døgn)*	3.300 kr.

* AFF giver tilskud til beboere, der modtager offentlig forsørgelse, eller hvis indtægter ikke overstiger dagpengesatsen. Langt de fleste beboere, der søger, får tilskud. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i januar/februar 2024, og der sættes deadline for tilmelding i februar 2024, hvorefter pladser vil blive fordelt.

13. Bestyrelseshonorar 2023/2024

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 01.09.2024.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Indstilling

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

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse. Endvidere godkendte organisationsbestyrelsen at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,82 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 57.785 kr. til ca. 59.556 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2023 har modtaget 14.596 kr. og de øvrige medlemmer 7.386 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 førstkommande kvartal.

14. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028,
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 24. oktober 2023

Udsendt den 30. oktober 2023

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028 og godkendte at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende i primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne 5 kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinerings og arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

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

Bilag

Bilag 14: Baggrundsnotat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

15. Mailhøring - varsling fra Protector

Punkt vedrørende "Varsling fra Protector" er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 12. maj 2023.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 12. maj 2023.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen truffet af mailhøringen den 12. maj 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede at, godkende en forhøjelse af selvriskoen til 30.000 kr., for derfor at opnå en mindre prisstigning på 21 % frem for de varslede 35 %.

16. Mailhøring - Børnehuset Carlshøj

Punkt vedrørende "Børnehuset Carlshøj" er blevet tilsendt organisationsbestyrelsen via mailhøring den 14. september 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bekræfter beslutningen truffet af mailhøringen den 14. september 2023.

Organisationsbestyrelsen bekræftede beslutningen truffet af mailhøringen den 14. september 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede at, acceptere kommunens ønske og lave en al-longe til lejekontrakten, hvor lejemålet bliver uopsigeligt i en 20-årige periode.

17. Fortunen (Etagehusene) - skimmelsvamp - status

Der er afholdt møde med formanden og det blev aftalt at der bør afprøves, hvad ventilation kan gøre for at løse problemstillingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og eventuelt udpeger et par organisationsbestyrelses-medlemmer, som sammen med formanden og Torben Trampe udarbejder en fremtidig plan.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og besluttede, at der løbende bør sendes nyhedsbreve ud til beboerne.

Der har været taget initiativer til at få udført ventilation i en opgang eller måske i en blok.

På foranledning af Energi i KAB har der været afholdt møde på stedet med en leverandør, med et system der muligvis kunne være egnet til Etagehusene. Desværre viste dette systemet sig i sidste ende ikke egnet.

Lige nu overvejes det, hvilket system der eventuelt skal afprøves og dette gør at der nok først foreligger en konklusion til foråret 2024.

Der er også den mulighed, at vi opstarter arbejdet med at udarbejde en helhedsplan for Etagehusene nu og samtidig opstarter forsøg med ventilation.

Der kan ikke træffes en beslutning på forliggende grundlag. Derfor foreslås det, at organisationsbestyrelsen udpeger et par medlem, som sammen med formanden kan deltage i det forberedende arbejde, så der kan komme en rigtig indstilling til selskabet. En indstilling der omfatter beskrivelse af, hvorledes der udarbejdes en helhedsplan og samtidig sørger for afprøvning af ventilation.

Det kan i øvrigt oplyse, at der er kommet en ny sag med skimmelsvamp, dog i Rækkehusene. Kommunen er med inde over sagen.

Der er besigtigelse ultimo oktober 2023 med kommunen og en rådgiver, som beboeren har givet fuldmagt. Det skal nævnes, at ingen endnu har set synlig vækst i boligen.

Det skønnes nødvendigt, at der udføres generelle tiltag i Etagehusene, hvis man skal skimmelsvampesagerne til livs. Det er formodentligt nødvendigt med en helhedsplan og en ansøgning til Landsbyggefonden.

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

Byggeprojektet forløber som planlagt og det ser ud til at sagen kan gennemføres hurtigere end forventet, med afslutning i november 2024. De første 3 blokke er færdige og afleveret til driften.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og at organisationsbestyrelsen godkender eventuel hjemtagelse af lån i takt med færdiggørelsen, hvis det skønnes mest økonomisk.

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og godkendte eventuel hjemtagelse af lån i takt med færdiggørelsen, hvis det skønnes mest økonomisk.

Projektet er forløbet godt, med få mangler og generelt med få problemer.

Der er blevet afholdt rejsegilde, hvor beboerne var inviteret. En del deltog og det var en hyggelig eftermiddag, men man havde gerne set et højere deltagerantal.

Indtil nu har genhusningsteamet løst opgaven og der er udarbejdet en ny tidsplan med færdiggørelse i november 2024, som der nu arbejdes efter.

I øjeblikket overvejes det, hvorledes de 12 boliger med have i den sidst blok, skal renoveres. Det forventes, at det bliver nødvendigt at fjerne hækkene, som nu går langt ud over brandvejen. Der udarbejdes et projekt, som følgegruppen og afdelingsbestyrelsen skal tage stilling til.

Landsbyggefonden og Kommunen - Skema B

Landsbyggefonden har godkendt Skema B, som er opdelt i 3 etaper. Etape 3 blev først godkendt og fornyeligt blev etape 1 godkendt. Den 16. oktober 2023 blev den sidste etape, som så er etape 2 godkendt. Dermed er Skema B godkendt både af kommunen og Landsbyggefonden.

Økonomi

Der er ikke nogen ændringer i forhold til økonomien siden sidste organisationsbestyrelsesmøde. Renten er steget, hvilket der ikke er noget at gøre ved. Ellers er den største usikkerhed i økonomien, hvad det ender med at koste i genhusning.

Som det blev orienteret om på sidste organisationsbestyrelsesmøde, har banken (Jyske Bank) udvidet kreditten med yderligere 30 mio. kr., så man har kunnet klare sig frem til godkendelsen af den 3. etape af Skema B.

Lige nu overvejes det, hvorvidt der skal hjemtage lån nu på ca. halvdelen - eller om der skal optages byggelån.

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Det er et spørgsmål om, hvad der er billigst for sagen som helhed. Da der ikke er opkrævet nogen husleje-forhøjelse endnu - og det håbes at dette helt kan undgås - skal ydelserne på lånet betales af sagen indtil skæringsdatoen, når hele projektet er færdigt.

19. Sager til orientering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Udlejningstal 2022

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.

Udlejninger 2022 for Lyngby Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2022 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt). Der er i 2022 i alt indgået 7.719 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Lyngby Boligselskab er der i 2022 indgået 147 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,3	8,7	39,7	32,4	0	33,3	0	4,2	5,4	8,5

Anvisninger 2019-2022

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2019 - 2022 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
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
2020	60	4.577	3,3	14,7	26,6	23,2	30,0	27,9	8,3	6,05	8,3	5,3	23,3	24,2
2021	46	4.636	6,5	14,8	28,2	27,7	30,4	22,6	8,7	8,8	4,3	6,4	33,2	22,1
2022	52	4.442	6,12	17,9	4,08	22,5	4,08	19,6	71,83	11,4	12,24	5,1	8,16	25,0

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Referat

Lyngby Boligselskab
Møde den 24. oktober 2023
Udsendt den 30. oktober 2023

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 5.281 i 2021 til 4.385 i 2022. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Lyngby Boligselskab er der i 2022 51 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2019 - 2022

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

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2019	914	57.699	3	194	0	50
2020	914	58.182	2	177	2	45
2021	914	58.559	0	147	0	38
2022	914	58.880	2	162	1	38

*(familie, ældre og ungdom)

Forsikringsstatistik 2019-2022

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikrings-skader 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.

Bilag

Bilag 19: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2019-2022

Bilag 19.1: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2019-2022

Fortunen Nord - status

Fortunen Nord blev afleveret den 7. august 2023. Alle lejemålene var gjort færdige med de registrerede mangler, som driften og bygherrerådgiveren havde registeret på forhånd.

Dagene inden beboerindflytningen kunne det konstateres at lejemålene var dårligt rengjorte, men at de generelt så ok ud.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 24. oktober 2023

Udsendt den 30. oktober 2023

På grund af den manglende rengøring igangsatte bygherrer repræsentanten fra KAB på vegne af GVL en slutrengøring af alle 150 stk. lejemål. GVL er flere gange blevet varslet, at rengøringen var mangelfuldt. Udgiften vil blive fratrukket i GVL's tilgodehavende i entreprisen.

Ellers registrerede mangler, ifølge bilag til afleveringsprotokollen, som især drejer sig om fællesområderne indvendig og færdiggørelse af de udvendige arealer samt facader, har der været en tidsplan for.

Tidsplanen har ikke været overholdt af GVL. Det har være en meget tung proces at holde GVL oppe på diverse tider for færdiggørelse. Bygherrerådgiver har flere gange måtte true med, at hvis ikke GVL får færdiggjort deres restarbejder, vil vi igangsætte udbedringen af restarbejderne af anden entreprenør på GVL's regning. Det er på ingen måde en optimal løsning, men desværre den eneste løsning, vi har kunne true med. Der har ikke siden afleveringen været udbetalt beløb til GVL. Og der er dags dato et tilbagehold på ca. 3.2 mio., når der er fratrukket diverse modkrav, vi har mod GVL.

Indvendige mangler i fællesområderne såsom gulvstøbning, vaskeriet og afslutninger omkring branddøre er færdiggjort. Dog kan det være, at der laves syn og skøn på gulvene, hvis udbedringen af påpeget gulvmangler fra GVL's side ikke opfylder kvalitetskravene for færdiggørelsen.

Mangler i boligerne er efter GVL's udsagn færdiggjort 85 %, dette skal dog verificeres yderligere. Det påtænkes, at man sender spørgeskema ud til beboerne.

Der foregår i øjeblikket dialog med Lyngby Kommune og dens beredskab omkring lovligheden i projektet omkring tilgængeligheden for brandberedskabet, når de skal udføre stigeredning på stedet.

GVL har som totalentreprenør det fulde ansvar for projektet i alle myndighedsforanledninger.

Færdiggørelsen af facader mod letbanen er stadig problematisk, da GVL og Letbanen samt Aarsleff har meget svært ved at samarbejde.

Ifølge udbuddet har GVL ansvaret for koordineringen med Letbanen og dennes entreprenør, når GVL udfører arbejder langs letbanen.

Bygherrerepræsentant og bygherrerådgiver har dog op til flere gange ageret forhandler i dialog med Letbanen, for at få tingende til at lykkes, så arbejder omkring facaderne kunne færdiggøres af GVL.

Der regnes med, at arbejderne er færdige i slutning af november 2023.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 24. oktober 2023

Udsendt den 30. oktober 2023

Udearealer gårdområdet og p-pladser forventes også færdige i slutningen af november 2023. P-kælderen er afleveret dog med nogle mangler, men er taget i brug af beboerne i Fortunen Øst.

I forbindelse med den meget lange færdiggørelsesproces har sagen fået et højt bygherrerådgiver forbrug i timer. Det prøves begrænses ved, at der ugentligt reporteres til projektlederen fra KAB, hvad der bruges tid på, så der ikke bruges flere timer end højest nødvendig.

Økonomisk forventes det, at der hjemtages realkreditlån inden for 14 dage, og den afdragsfrie termin forventes at benyttes til dækningen af ekstra udgifter, som må være i sagen. Byggeregnskab for sagen forventes i januar 2024 og indsendelse af Skema C i foråret 2024.

20. Eventuelt

Forslag til organisationsbestyrelsesmøder i 2024:

Onsdag den 7. februar 2024, kl. 16.30, på Servicecenter Fortunen Nord, Akademivej 1, 2800 Kgs. Lyngby

Onsdag den 30. oktober 2024, 16.30, på Servicecenter Fortunen Nord, Akademivej 1, 2800 Kgs. Lyngby

Forslag til repræsentantskabsmøde i 2024:

Onsdag den 7. februar 2024, kl. 19.00, på Servicecenter Fortunen Nord, Akademivej 1, 2800 Kgs. Lyngby

Forslag til ordinære afdelingsmøder i 2024:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, tirsdag den 7. maj 2024, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, tirsdag den 7. maj 2024, kl. 10.00

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, tirsdag den 7. maj 2024, kl. 11.00

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, tirsdag den 7. maj 2024, kl. 11.45

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, tirsdag den 7. maj 2024, kl. 13.30

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Nord, onsdag den 8. maj 2024, kl. 16-18

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, onsdag den 8. maj 2024, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 15. maj 2024, kl. 13.00

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, onsdag den 15. maj 2024, kl. 19.00