

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2017, kl. 16.30 i Beboerlokalet, Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Til stede: *Kaj Eliassen, Jane Østergaard, Finn Christensen, Michael Damgaard Møller, Robin Prudholm, Hanne Lentz-Nielsen og Christian Morgenstjerne (gæst)*

Fraværende: *Michael Damgaard Møller*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Peter Lundgreen, Henning Blegind Jacobsen, Rolf Andersson, Gert Lindenskov og Pia Søndergaard (revisor)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold	3
Sager til beslutning:.....	4
4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab	4
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016.....	5
6. Selskabets driftsbudget 2017/2018	7
7. Forvaltningsrevision	7
8. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej.....	9
9. Fortunen - LAR.....	11
10. Fortunen Øst - byggeregnskab, elevatorudskiftning	12
11. Fortunen Øst - klubber	13
12. Baunehøj - endelig driftsaftale.....	13
13. [Redacted]	14
14. Rameaftale levering af boliger til flygtninge.....	14
15. Pas på huslejen - effektiv drift	16
16. Målsætningsprogram.....	16

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

17. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte.....	17
18. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger.....	18
Sager til orientering:.....	19
19. Lyngby Boligselskab - regnskab 2014/2015 taget til efterretning.....	19
20. Lyngby Boligselskabs hjemmeside	19
21. Tilfredshedsundersøgelsen	20
22. Ungdomsboliger på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen- Martini-grunden)	20
23. Fjernvarme - status.....	21
24. Fortunen - energihandleplan	22
25. Baunehøj - 5 års eftersyn, status	22
26. Baunehøj - affaldsprojektet, status	23
27. Indsigelse over lukning af Kornagervej	23
28. Ny politik for trusler og voldsepisoder.....	23
29. Bæredygtig drift	24
30. Orientering om driftssager.....	24
31. Beboerklagenævns sager	26
32. Eventuelt.....	26
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2015/2016	4
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016.....	6
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2017/2018	7
Bilag 7: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	9
Bilag 7.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015/2016 for Lyngby Boligselskab	9
Bilag 9: Mail samt notat af den 21. december 2016	12
Bilag 10: Fortunen Øst, byggeregnskab - elevatorudskiftning	12
.....	14
Bilag 14: Referat af kontaktudvalgsmøde den 19. december 2016	15
Bilag 14.1: Rameaftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne	15
Bilag 14.2: Fordelingsnøgle vedrørende flygtningeboliger	15
Bilag 15: Liste med fokuspunkter.....	16
Bilag 16: Udkast til målsætningsprogram for 2017-2020.	17
Bilag 17: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet	17
Bilag 17.1: Almenlejeloven § 69	17
Bilag 21: Kundetilfredshedsmåling 2016.....	20
Bilag 22: Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet.....	21
Bilag 24: Energimærkets aktiviteter	22
Bilag 27: Indsigelse over lukning af Kornagervej	23
Bilag 28: Politik om håndtering af vold og trusler.....	24
Bilag 28.1: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder.....	24
Bilag 31: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017	26

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 5. oktober 2016 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokol

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Revisionen er med blanke påtegninger på alle regnskaberne.

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning og efterfølgende underskrevet.

3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2017
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2017
Finn Christensen, medlem	2018
Jane Østergaard, medlem	2018
Michael Damgaard Møller, medlem	2017
Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2017
Vakant plads, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12.2017

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Navn:	På valg i år:
Hanne Parvang, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2017
Christian Morgenstjerne, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2017
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2018
Hans Lauridsen, personlig suppleant for Michael Damgaard Møller	2017
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2018
Hanne Elisabeth Engelbrecht, personlig suppleant for Robin Prudholm	31.12.2017

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2017: Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Michael Damgaard Møller.

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2017: Hanne Parvang, Christian Morgenstjerne og Hans Lauridsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab

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

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 1. februar 2017.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til årsberetningen til fremlæggelse på det efterfølgende repræsentantskabsmøde uden ændringer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016

Regnskaberne udviser følgende:

4300-4 Lyngby Boligselskab

Selskabets regnskab for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 14.975.257 kr. og slutter med et overskud på 463.698 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 4.632.716 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 23.129.158 kr., hvoraf dispositionsfonden udgør 18.496.442 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 18.122 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 4.410.646 kr., hvilket svarer til 4.321 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 80.434.963 kr.

4301-1 Fortunen

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 35.084.474 kr. og slutter med et overskud på 1.508.847 kr. der anvendes til:

Afskrivning af egenfinansiering - sag 52:	242.610 kr.
Afskrivning af egenfinansiering - sag 1020:	360.441 kr.
Overført til opsamlet resultat:	905.795 kr.

Status balancerer med 142.355.056 kr.

4302-9 Carlshøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 1.173.852 kr. og slutter med et overskud på 222.491 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 7.969.839 kr.

4303-6 Fortunen Øst

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 26.105.733 kr. og slutter med et overskud på 978.853 kr., der anvendes til afskrivning på egenfinansiering - sag 1011.

Status balancerer med 153.726.632 kr.

4304-3 Toftebæksgård

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 1.651.396 kr. og slutter med et overskud på 62.375 kr., der anvendes til afvikling af egenfinansiering - sag 1006.

Status balancerer med 16.533.656 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

4305-0 Hjortholm

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 1.175.572 kr. og slutter med et overskud på 68.269 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer 12.071.215 kr.

4306-8 Emil Pipers Have

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 2.303.806 kr. og slutter med et overskud på 151.129 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 28.462.404 kr.

4307-5 Skolebakken

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 2.432.798 kr. og slutter med et overskud på 269.891 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.207.805 kr.

4308-2 Carl Lunds Vænge

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 3.013.481 kr. og slutter med et overskud på 278.259 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 33.888.456 kr.

4309-0 Baunehøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2015 til 31.8.2016 balancerer med 10.305.859 kr. og slutter med et overskud på 582.714 kr., der anvendes til:

Afvikling af underfinansiering - sag 0050: 56.369 kr.

Afvikling af egenfinansiering - sag 1001: 137.502 kr.

Overført til opsamlet resultat: 388.843 kr.

Status balancerer med 210.142.785 kr.

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber 2015/2016.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

6. Selskabets driftsbudget 2017/2018

Selskabets driftsbudget for 2017/2018 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 132.000 kr. og forudsætter et uændret nettoadministrationsbidrag, således at nettoadministrationsbidraget for 2017/2018 vil udgøre 4.556 kr. pr. lejemålsenhed.

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2017/2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2017/2018.

7. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet. I dagsordensoplægget er kun medtaget organisationsbestyrelsens fokuspunkter fra organisationsbestyrelsesmødet den 3. februar 2016 samt øvrige punkter, der giver anledning til opmærksomhed.

I forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Der gøres opmærksom på, at der kan forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaberne, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

I forbindelse med sidste års forvaltningsrevision blev det besluttet at have fokus på:

- Huslejeudviklingen, som skal ligge tæt på gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger i KAB-statistikken
- Fortunens totale udgifter pr. kvadratmeter skal nærme sig gennemsnittet for sammenlignelige byggerier i KAB-statistikken
- Ældreboligafdelingernes økonomi- og vedligeholdelsesplaner med henblik på at finde løsninger, som sikrer den fortsatte vedligeholdelse af bygningerne uden større huslejestigninger

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Huslejeudvikling

Da tallene er baseret på udviklingen i familieboliger findes der kun tal for huslejeudviklingen for afdelingerne Fortunen, Fortunen Øst samt Toftebæksgård.

Kun Toftebæksgård har huslestigning i forhold til året før på over 1 %, Fortunen har en uændret leje og Fortunen Øst har en stigning på ca. 0,3 %. Huslejen for afdelingerne er fortsat højere end for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet, men stigningstakten er lav.

Fortunens totale udgifter pr. m²

I Fortunen er de totale udgifter pr. m² er 1.094 kr. i regnskabsåret 2015/2016, mens gennemsnittet ligger på 981 kr. pr. m² for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet.

Fortunen er i kategorien "række- og etagehuse opført 1940-1979". Der er kun seks afdelinger i denne kategori, og afdelingerne er forskellige i størrelse og opførelsesår. De totale udgifter i Fortunen er steget med knap 1 % i forhold til sidste år, mens de sammenlignelige afdelinger i gennemsnit er steget med ca. 9 %. Det betyder, at udviklingen i Fortunen stadig holdes på et rimeligt niveau og nærmer sig det gennemsnitlige.

Ældreboligernes økonomi og vedligeholdelsesplaner

Der er lavet en analyse i ældreboligafdelingerne og aktivitetsplanerne er blevet opdateret. Enkelte projekter i aktivitetsplanerne kan kræve alternativ finansiering. KAB vender tilbage med til boligorganisationen vedrørende disse efter dialog med afdelingsbestyrelserne.

Tab ved fraflytning konto 130

Sammenlignet med sidste regnskabsår er tab ved fraflytning generelt faldet væsentligt i alle afdelinger. I Emil Pipers Have vises en indtægt, hvilket skyldes, at kommunen har dækket en tidligere bogført omkostning.

Der findes ikke et nøgletal på tværs af KAB fællesskabet for 2015, men denne sammenligning er også meget bred. Derfor holdes i stedet fokus på de faktiske udgifter og udviklingen heri i de relevante afdelinger.

Tomgangsmåneder

- I Fortunen holdes der øje med antallet af tomgangsmåneder. Igen har der i det seneste regnskabsår været et fald udviklingen fra 11,5 måneder i 2013/2014 til 6 måneder i 2014/2015 til 1 måned i 2015/2016.
- I Fortunen Øst var der en stigning sidste år således at antallet af tomgangsmåneder lå på 4, men fra 2014/2015 til 2015/2016 er der sket et fald til 2 måneder

Antallet af tomgangsmåneder ligger inden for det normale.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Bilag 7: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 7.1: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015/2016 for Lyngby Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og fastsætter mål til forvaltningsrevision for 2016/2017.

Organisationsbestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning og besluttede at fastholde målene fra de tidligere år samt tilføjede følgende mål:

- *Opnå besparelser på flyttelejligheder ved hjælp af udbud*
- *Mindske tab ved fraflytning, herunder se på mulighederne for at forhøje indskud samt for at sikre brug af vedligeholdelseskonti ved B-ordning*

8. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2016, at KAB fortsætter dialogen med Lyngby-Taarbæk Kommune og godkendte ydermere, at der anvendes maksimalt 100.000 kr. til konkretisering af forslaget.

Der blev nedsat en følgegruppe foreløbigt bestående af Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen.

Det foreslåede nybyggeri indeholder boliger til folk med lav betalingsevne og ungdomsboliger samt et mindre antal almindelige familieboliger mellem Akademivej (DTU) og afdeling 4303-6 Fortunen Øst, hvor der i dag er lethaller.

Hvor letbanen skal linjeføres, eksproprieres en del af det nordøstlige grundstykke for linjeføringen samt tilhørende teknikhus.

Bygningen placeres nord for den eksisterende bebyggelse og vil derfor skærme for eventuel støj fra letbanen. Skyggediagrammer viser også, at bygningen ikke skygger for bygningerne i Fortunen Øst, som ligger tættest mod den nye bygning.

Ved frasalg af ca. 7.500m² grundstykke fra Fortunen Øst, er det muligt at skabe plads til ca. 150 boliger i en 3-7 etagers bygning. Bygningen tilegner sig karakterer i lighed med Fortunen Øst med deres kubiske elementer i facadeudtrykket med forskudte altaner ind mod pladsen og med lamelstruktur på den udvendige side mod den nye letbane.

Der har været dialog med Udbetaling Danmark, om købssummen fra salget af grundstykket kan komme den eksisterende afdeling til gode. Der tegner sig et billede af, at det er en mulig løsning i den udstrækning, der laves projekter til retablering af faciliteter, som forsvinder med frasalget af grunden.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Stueetagen tænkes udnyttet til fælleslokaler for beboerne. Der kan også være mulighed for at indtænke beboerlokaler til andre – fx Fortunen Øst. Der arbejdes også med muligheden for at indtænke lidt erhverv i form af eksempelvis undervisning.

Bygningen indrettes med ca. 20 almindelige familieboliger med en størrelse op til 85 m², ca. 30 boliger til folk med lav betalingsevne på ca. 30 m² samt ca. 100 ungdomsboliger på ca. 48 m².

Boligfonden DTU har i brev tilkendegivet, at de søger universitetsnære boliger for studerende, ansatte og gæster i et stort omfang i Lyngby-Taarbæk Kommune, hvorfor vi mener, at et sådan byggeri vil være attraktivt for de studerende og ansatte.

Det er vurderingen, at byggeriet vil kunne opføres indenfor maksimumbeløbet for almene boliger, som for tiden udgør:

- 24.040 kr. inkl. energitillæg og moms for flygtninge-/familieboliger
- 28.070 kr. inkl. energitillæg og moms for ungdomsboliger

Byggeriet vil på den baggrund ende med et lejeniveau på:

- ca. 1.253 kr. pr. m² for flygtninge-/familieboliger
- ca. 1.080 kr. pr. m² for ungdomsboliger

Dette betyder, at en bolig til borgere med lav betalingsevne på ca. 30 m² kommer til at koste ca. 2.825 kr. pr. måned plus forbrug og en ungdomsbolig på ca. 44 m² kommer til at koste ca. 4.320 kr. pr. måned plus forbrug.

Der er beregnet driftsomkostninger på 320 kr. pr. m² pr. måned efter statsstøttetilskuddet på 180 kr. pr. m² pr. måned.

Udgifterne til varme skønnes at blive lave, da bygningen opføres efter Bygningsreglementets 2020 krav.

På terræn etableres parkeringspladser til brug for nybyggeriet samt ca. 150 cykelstativer.

Den videre proces

Der igangsættes en lokalplanproces for at skabe et grundlag for den videre projektering og en lokalplan kan forventes godkendt ultimo december 2017.

Der skal anvendes rådgiver for projektspecifikt input til lokalplanen. Det anbefales, at det er den samme rådgiver som laver dispositionsforslaget til brug for skema A ansøgningen. Da et skema A først kan godkendes efter godkendelse af lokalplanen ses arbejdet med at skaffe et grundlag for skema A at foregå sideløbende med lokalplangodkendelsen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Efter godkendelse af lokalplanen udbydes projektet i henhold til KAB's rammeaftaler, så et byggeri vil kunne opstartes ultimo 2018 og stå færdigt medio 2020.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at godkende:

- at iværksætte nybyggeri af boliger for folk med lav betalingsevne og ungdomsboliger samt evt. boliger til familier, i alt ca. 7.835 m² ved Fortunen Øst i henhold til vedlagte skitseforslag
- At frasælge grundstykket fra Fortunen Øst og erhverve det til en ny afdeling
- At etablere en ny afdeling

Organisationsbestyrelsen godkender, at den bevilligede ramme på 200.000 kr. inkl. moms fra 2014 kan benyttes for udarbejdelse af projektspecifikt grundlag til lokalplanen samt udarbejdelse af et dispositionsforslag for ansøgning af skema A, samt godkender, at KAB antages som byggeforretningsfører for boligorganisationen.

Organisationsbestyrelsen indstillede til repræsentantskabet at godkende nybyggeriet, frasalg af grundstykket fra Fortunen Øst, erhvervelse af grundstykket til ny afdeling samt etablering af en ny afdeling.

Organisationsbestyrelsen godkendte endvidere, at den bevilligede ramme på 200.000 kr. inkl. moms benyttes til viderebearbejdning samt at KAB antages som byggeforretningsfører.

9. Fortunen - LAR

På organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2016 blev der orienteret om, at der var uenighed med entreprenøren med hensyn til krav om ekstrabetaling. Kravene drejer sig om tre aftalesedler, som KAB vurderede, var uberettigede.

I mail til organisationsbestyrelsen af den 21. december 2016 blev der nærmere redegjort for forholdene (mail samt notat er vedlagt som **bilag 9**).

Et flertal af organisationsbestyrelsen godkendte på mail, at der kunne søges forlig med entreprenøren og bevilgede op til 750.000 kr. fra boligorganisationens trækingsret i Landsbyggefonden.

Der blev holdt møde med entreprenør og rådgiver den 10. januar 2017 og det lykkedes at indgå forlig. Forliget indebærer, at Lyngby Boligselskab betaler 800.000 kr. til Skælskør Anlægsgartnere A/S til fuld og hel afregning af projektet. Rådgiver Orbicon A/S bidrager derudover med 375.000 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Resultatet vurderes at være det bedst mulige under de givne omstændigheder. Hvis sagen var ført i Voldgiftsnævnet, ville der udover advokatombkostninger være en ikke ubetydelig procesrisiko.

På det besluttende afdelingsmøde den 4. marts 2015 blev projektet udvidet til også at omfatte udskiftning af stikledninger til vand, og budgettet blev derfor forhøjet med i alt 930.000 kr., der blev finansieret med henlagte midler. Da en del af tvisten drejer sig om VVSarbejdet, dækkes en forholdsmæssig andel af forligssummen, svarende til 125.000 kr., af de henlagte midler. Hermed vil der skulle anvendes 675.000 kr. fra egen trækingsret.

Udover ovenstående har rådgiver påtaget sig ansvar for visse mangler i projektet. Der er sendt reklamation til rådgiver, og de har meldt sagen til deres ansvarsforsikring. Der er endnu ikke modtaget tilbagemelding.

Lyngby-Taarbæk Forsyning har oplyst, at de forventer, at etablering af wadi og faskine vil blive udført i efteråret.

Bilag 9: Mail samt notat af den 21. december 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter den på mail truffne beslutning om, at der indgås forlig, samt at der ansøges om yderligere 675.000 kr. fra egen trækingsret.

Organisationsbestyrelsen bekræftede, den på mail truffne beslutning om, at der indgås forlig samt at der ansøges om yderligere 675.000 kr. fra egen trækingsret.

10. Fortunen Øst - byggeregnskab, elevatorudskiftning

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende elevatorudskiftning i Fortunen Øst.

Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 10**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 5.537.552,20 kr.

Bilag 10: Fortunen Øst, byggeregnskab - elevatorudskiftning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

11. Fortunen Øst - klubber

Der har eksisteret 3 klubber i Fortunen Øst. "Billardklubben" som består af 1 rum på Akademivej 15-17, "Hobbyklubben" som har 3 rum på Akademivej 3-7 og "Pigeklubben" som har 2 rum på Lundtoftgårdsvej 21-23.

På et afdelingsbestyrelsesmøde i 2016 traf afdelingsbestyrelsen beslutning om at lukke klubberne, da der ikke er godkendte lokaler. De tidligere anvendte lokaler mange flugtveje for evakuering, skiltning etc. Klubbernes formænd deltog på mødet,

Der er herefter kommet en opfordring fra klubbernes formænd til boligorganisationen om at søge dispensation hos Lyngby-Taarbæk Kommune.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal søges dispensation hos Lyngby-Taarbæk Kommune for at anvende kælderlokaler til klubber i Fortunen Øst.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man ikke vil støtte, at der afholdes aktiviteter under forhold som ikke er sikkerhedsgodkendte.

12. Baunehøj - endelig driftsaftale

KAB har, ved kundechef og driftschef, været i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune i efteråret 2016 om færdiggørelse af vedtægter og driftsaftale for afdelingen Baunehøj.

KAB har tilrettet udkast efter dialogen og afventer pt. Lyngby-Taarbæk Kommunes tilbagemelding.

Det vurderes, at der er enighed om alle væsentlige punkter, og aftalerne forventes derfor snart at kunne underskrives.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger formandskabet til at godkende vedtægter og driftsaftale for Baunehøj.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede formandskabet til at godkende vedtægter og driftsaftale for Baunehøj.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

14. Rammeaftale levering af boliger til flygtninge

Der er den 19. december 2016 afholdt kontaktudvalgsmøde mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne, hvor udkastet til rammeaftale om boligplacering af flygtninge blev drøftet. Referatet fra dette møde er vedhæftet som **bilag 14**.

Vedlagt som **bilag 14.1** er udkast til rammeaftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne om levering af boliger til flygtninge og som **bilag 14.2** er oversigt over forslag til fordeling af boliger på boligorganisationerne.

Formandskabet har fået aftalen præsenteret på møde i kontaktudvalget den 19. december 2016. På mødet tilkendegav de deltagende boligorganisationer, bortset fra BSB Taarbæk, at de er rede til at indgå i et samarbejde som forslået i rammeaftalen.

Rammeaftalen løber fra 1. marts 2017 og til 31. december 2019. I aftaleperioden skal boligselskaberne levere 50 ekstra boliger efter lov om almene boliger § 59 stk. 2 til boligplacering af flygtninge.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Det betyder, at der skal leveres 50 boliger til kommunal anvisning til flygtninge udover de sædvanlige 25 % af opsagte boliger i hver afdeling til kommunal anvisning jf. lov om almene boliger § 59 stk. 1.

Lyngby-Taarbæk Kommune kan boligplacere flygtninge i de enkelte afdelinger efter såvel den sædvanlige kommunale bolig-anvisning som rammeaftalen.

Lyngby Boligselskabs andel af rammeaftalen er 7 boliger. Boligselskabets afdeling Fortunen Øst er friholdt for levering efter rammeaftalen.

Der skal for hvert boligselskab aftales hvilke typer boliger (antal rum og areal) der skal leveres.

Såfremt Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker en aftale med Lyngby Boligselskab om etablering af kollektive bofællesskaber i en af boligselskabets afdelinger, skal der udarbejdes et tillæg til vejledningen om kollektive bofællesskaber. En aftale om kollektive bofællesskaber og tillæg til vejledningen skal godkendes i bestyrelsen for Lyngby Boligselskab.

Lyngby-Taarbæk Kommune knytter en integrationsindsats til hver enkelt boligplacering, uanset om det er efter den sædvanlige kommunale anvisning eller efter rammeaftalen.

Lyngby-Taarbæk Kommune er indstillet på ved genforhandling af rammeaftalen, at drøfte en rammeaftale der tillige omfatter udlejning og anvisning af almene boliger samt at afsætte midler til kommunal grundkapital for etablering af nybyggeri af almene boliger i kommunen.

Bilag 14: Referat af kontaktudvalgsmøde den 19. december 2016

Bilag 14.1: Rammeaftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne

Bilag 14.2: Fordelingsnøgle vedrørende flygtningeboliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender rammeaftalen og bemyndiger formandskabet til i samarbejde med KAB at forhandle en aftale om de 7 boliger, boligorganisationen skal levere.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftalen og bemyndigede formandskabet til, i samarbejde med KAB, at forhandle en aftale om de 7 boliger boligorganisationen skal levere.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

15. Pas på huslejen - effektiv drift

Organisationsbestyrelsen bestilte på sit møde den 3. februar 2016, en analyse af driften i alle afdelinger med fokus på effektiviseringspotentialer i forbindelse med KAB's kampagne "Pas på huslejen".

Lone Skriver fra KAB's Center for Driftssupport og -udvikling gennemgik på et seminar den 13. december 2016 de såkaldte 360 graders analyser for selskabet og for afdelingerne, som centret har udarbejdet for Lyngby Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen drøftede anbefalingerne i rapporterne og opstillede en række punkter, som ønskes belyst ved nærmere undersøgelser og beregning.

Organisationsbestyrelsen nedsatte en koordineringsgruppe, som skal kvalitetssikre udarbejdelsen af oplæg, dels på organisationsniveau, dels tiltag fra de enkelte afdelingsbestyrelser. Der afholdes et formandsmøde for alle afdelingsbestyrelsesformænd, hvor de præsenteres for rapporterne. Herefter er driftschefen tovholder for, at afdelingsbestyrelsernes får behandlet rapporterne og udpeget indsatsområder. Koordineringsgruppen samler og kvalitetssikrer alle forslag til et samlet oplæg på organisationsbestyrelsesmødet den 4. oktober 2017. Koordineringsgruppen består af driftschef Peter Lundgreen som tovholder, Kaj Eliassen formand, Hanne Lentz-Nielsen næstformand, Christian Morgenstjerne, serviceleder Flemming Hjort og driftslederassistent Martin Ove Jacobsen.

Organisationsbestyrelsens liste over punkter, som der ønskes oplæg på, fremgår af **bilag 15**.

Bilag 15: Liste med fokuspunkter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter proceduren for det videre arbejde med fokuspunkterne samt giver eventuelt yderligere input til fokuspunkterne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede proceduren for det videre arbejde med fokuspunkterne.

16. Målsætningsprogram

Organisationsbestyrelsen har på et seminar den 13. december 2016 givet input til et målsætningsprogram for Lyngby Boligselskab. Målsætningsprogrammet skal vedtages af repræsentantskabet som et redskab til bestyrelsen samt drift og administration til at holde fast i boligorganisationens kerneværdier og udvikle boligorganisationen i den retning, repræsentantskabet ønsker. Redskabet er særligt vigtigt i en tid, som byder på både vækstmuligheder og effektiviseringer.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Det blev besluttet, at Kaj Eliassen var tovholder for en sammenskrivning af de input, som kom til seminaret, til et egentligt forslag, med hjælp fra KAB til konkrete formuleringer. På den baggrund er udarbejdet et udkast til målsætningsprogram, som er vedhæftet som **bilag 16**.

Der er valgt en meget kort form, i det organisationsbestyrelsen løbende vil arbejde med den konkrete udmøntning af målene i målsætningsprogrammet.

Bilag 16: Udkast til målsætningsprogram for 2017-2020.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkastet til målsætningsprogrammet for Lyngby Boligselskab og indstiller til repræsentantskabet at godkende målsætningsprogrammet med eventuelle ændringer.

Organisationsbestyrelsen indstillede til repræsentantskabet at godkende målsætningsprogrammet uden ændringer.

17. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikerer at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være 1 person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt 3 år. Lyngby Boligselskab har fastsat en karenstid på 2 år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra 1 person pr. rum til 2 personer pr. beboelsesrum. Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig. Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

På baggrund heraf foreslås det, at Lyngby Boligselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt 2 personer pr. beboelsesrum.

Bilag 17: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet

Bilag 17.1: Almenlejeloven § 69

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstid i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Organisationsbestyrelsen fastholdt den gældende karenstid og antallet af personer pr. rum ved bytning.

18. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1.5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger,
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt,
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler her til,
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen arbejder på baggrund af 360⁰ analysen med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

Organisationsbestyrelsen fastsætter konkrete mål på baggrund af de oplæg, som forelægges af koordinationsgruppen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Sager til orientering:

19. Lyngby Boligselskab - regnskab 2014/2015 taget til efterretning

Lyngby-Taarbæk Kommune har pr. mail den 22. december 2016 meddelt, at de har gennemgået regnskabet på baggrund af det regnskabsmateriale, som er tilgængeligt i Landsbyggefondens regnskabsdatabase, jævnfør almenboliglovens § 25 og driftsbekendtgørelsens § 72.

Kommunen har ikke gennemgået eller på anden måde taget stilling til oplysninger, som vedrører vedligeholdelsesplanerne.

Regnskaberne er taget til efterretning på baggrund af en gennemgang efter § 113 i driftsbekendtgørelsen.

På det afholdte dialogmøde er styringsrapporterne for dels boligorganisationen, dels afdelingerne beliggende i kommunen blevet gennemgået.

Regnskaberne er behandlet administrativt på grundlag af bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Lyngby Boligselskabs hjemmeside

Organisationsbestyrelsen besluttede på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 5. oktober 2016, at bevillige 10.000 kr. til tilkøb af hjælp til færdiggørelsen af Lyngby Boligselskabs hjemmeside.

KAB's Kommunikationsområde har meddelt, at man på nuværende tidspunkt blandt andet kan se lister over de forskellige bestyrelser inde på hjemmesiden samt en beskrivelse af afdelingerne med billeder. Derudover kan man se, hvem der sidder på ejendomskontoret.

Der mangler stadig indhold til nogle af siderne, hvor kommunikationsområdet afventer tekster.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og vurderer, hvorvidt der måtte være behov for yderligere hjælp til hjemmesiden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Formandskabet melder behov for ændringer ind.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

21. Tilfredshedsundersøgelsen

KAB gennemført i efteråret 2016 tilfredshedsundersøgelse for organisationsbestyrelser for 2. gang.

KAB har gennemsnitligt fået en tilfredshedsscore på 4,1, hvor målet er 4,0.

Resultatet af Lyngby Boligselskabs besvarelse er vedhæftet som bilag 21. Scoren her er 4,5, men desværre har kun 2 bestyrelsesmedlemmer svaret, hvorfor validiteten af resultatet er begrænset.

Bilag 21: Kundetilfredshedsmåling 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og kommenterer, samt giver input til, hvordan der kan opnås en større besvarelsesprocent.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ungdomsboliger på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen- Martini-grunden)

Projektet omfatter opførelsen af 145 ungdomsboliger på Andersen og Martini-grunden i Lyngby. På organisationsbestyrelsesmøde den 5. oktober 2016, blev organisationsbestyrelsen orienteret om det forventede tidsforløb.

Siden seneste møde

Totalentreprisekontrakten med KPC er nu underskrevet og på plads for opførelse af ungdomsboligerne.

Kommune- og lokalplanen for området har været i offentlig høring i perioden fra den 16. oktober 2015 til den 11. november 2015, hvor der indkom nogle indsigelser. Indsigelserne blev afvist af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Efterfølgende blev afvisningen indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, som i brev nu har meldt deres afgørelse (se **bilag 22**). Natur- og Miljøklagenævnet afviser klagerne, og det giver fri bane til at fortsætte med projekteringen for byggeriet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Tidsplanen med forskydning efter klagesag:

- Udarbejdelse af materiale til skema B, februar-august 2017
- Byggetilladelse, august 2017
- Indsendelse af skema B, september 2017
- Godkendelse af skema B, september-november 2017
- Byggestart, ultimo 2017
- Aflevering, ultimo 2019

Bilag 22: Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det blev påpeget, at der er behov for at finde et andet navn til afdelingen.

23. Fjernvarme - status

Emil Pipers Have

Afdelingen er tilkoblet fjernvarmen. Der mangler en ombygning af varmecentralen, som der på nuværende tidspunkt indhentes tilbud på.

Fortunen - Lyngbygårdsvej 97

Den fjernvarme-unit som skal tilsluttes forventes leveret i midt februar 2017. Da det er en stor og kompliceret varmecentral er Danacon's rådgiver tilkoblet sagen. Fjernvarmen forventes tilsluttet i marts 2017.

Fortunen - Lundtoftegårdsvej 29

Fjernvarme -unitten er bestilt og forventes at blive monteret i marts-april 2017. Også på denne varmecentral er Danacon's rådgiver tilkoblet sagen.

Fortunen - rækkehusene

Her er der sat fjernvarmestik af ved hvert fyrrum. Der er ingen status på levering af fjernvarme-units.

Toftebæksgård

Denne afdeling afventer indtil videre.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

24. Fortunen - energihandleplan

Afdelingen har haft besøg af energi- og varmekonsulent fra KAB til at gennemgå energihandleplanen efter i har fået fjernvarme lagt ind. Den lavere varmeudgift giver en længere simpel tilbagebetalingstid, hvilket umiddelbart gør flere af de foreslåede tiltag mindre attraktive.

Tiltagene tænkes ind i forbindelse med, at bygningsdele alligevel skal udskiftes. Nogle tiltag drøftes også gennemført af komfort- og miljøhensyn.

Bilag 24: Energimærkets aktiviteter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Baunehøj - 5 års eftersyn, status

Baunehøj fase II blev afleveret for snart fem år siden. I den forbindelse har Byggeskedefonden haft en uvildig rådgiver til at besigtige afdelingen for fejl, svigt og mangler. Byggeskedefondens eftersyn blev gennemført af arkitektfirmaet Mangor og Nagel i februar 2016. Rapporten blev fremsendt til KAB i maj 2016.

Den 27. juni 2016 blev der fremsendt en reklamation til entreprenøren Bent Nygaard Sørensen og teknisk rådgiver Virumgård Arkitekter.

Der blev reklameret over følgende forhold:

- vinduer, enkelte steder mangler der fugning og glaslister
- mangelfuld tætning af dampspærre omkring loftslemme
- manglende glideunderlag for ventilationskanel på taget
- vandindtrængen i kælderen, der har været et enkelt tilfælde
- afskallet brandmaling på altanen

Forholdene blev besigtiget den 28. oktober 2016 og entreprenøren accepterede at udbedre dem alle.

5 års eftersynet betragtes derfor som afsluttet og entreprenørens garanti vil blive frigivet, når manglerne er afhjulpet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

26. Baunehøj - affaldsprojektet, status

KAB har genfremsendt materiale til Lyngby-Taarbæk Kommune om samarbejde om etablering af nedgravede affaldscontainere. Der afventes på nuværende tidspunkt svar. Arbejdet forventes igangsat inden sommer 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Indsigelse over lukning af Kornagervej

Formand for Lyngby Boligselskab, Kaj Eliassen og formand for Boligselskabet AKB Lyngby, Erik Frikke, har den 9. november 2016 indsendt skriftelig indsigelse til Lyngby-Taarbæk Kommune vedrørende lukningen af Kornagervej. Se den indsendte indsigelse i vedhæftede **bilag 27**.

Bilag 27: Indsigelse over lukning af Kornagervej

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Ny politik for trusler og voldsepisoder

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

Desværre oplever KAB, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Bilag 28: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 28.1: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed.

Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsens orientering omdeles kataloget "Bæredygtig drift" på organisationsbestyrelsesmødet. Kataloget findes alene i papirudgave og til brug for arbejdet i boligafdelingerne, kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Orientering om driftssager

Arbejdstilsynet har meddelt, at de gennemfører et risikobaseret tilsyn.

4301-1 Fortunen

Der har været en del uregistreret vand i afdelingen. Energi- og varmekonsulent fra KAB har været forbi for at se på, hvad der kan gøres. Ejendomskontoret har gennemgået Brunatas aflæsningslister, og der er fundet ca. 200 lejemål med et atypisk vandforbrug. De lejemål der har et atypisk forbrug vil blive kontaktet af ejendomskontoret.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

4302-9 Carlshøj

Der er intet at bemærke.

4303-6 Fortunen Øst

Der er udført energirenovering på Akademivej 13-19. Vinduesglassene er blevet udskiftet til lavenergi og facaden er blevet isoleret. Arbejdet er afsluttet i januar 2017 og der har efterfølgende været kvalitetsgennemgang.

For at imødegå hærværk og uro er der gennemført en række tiltag for at øge sikkerheden. Kælderdøre er vendt, belysningen forbedret, og grillpladsen flyttet ind, hvor der er opsyn. Nordsjællands Politi er tillige ansøgt om tilladelse til videoovervågning, og der er nedsat en lokal SSP-gruppe i samarbejdet med Lyngby-Taarbæk Kommune og Nordsjællands Politi.

4304-3 Toftebæksgård

Der er gennemført en trykghedsgennemgang af hele ejendommen. De anbefalede tiltag vil blive indarbejdet i aktivitetsplanen.

4305-0 Hjortholm

Der er en igangværende dialog med en af naboerne vedrørende beskæring af høje træer, som skygger og rager ind over taget på Hjortholm 8. Lyngby-Taarbæk Kommune har været ude for at vurdere problematikken, men har ikke mulighed for at tage den op. Der er fortsat en god dialog med naboen om mulige løsninger.

4306-8 Emil Pipers Have

Der er gennemført en trykghedsgennemgang af hele ejendommen. De anbefalede tiltag vil blive indarbejdet i aktivitetsplanen.

Afdelingen er blevet koblet på fjernvarmen i september 2016.

4307-5 Skolebakken

En skimmelsvampesag har udviklet sig uheldigt, idet der er konstateret nye problemer med luftfugtighed mv., efter SSG havde klarmeldt lejligheden. SSG har anmeldt sagen til deres forsikring. Tilbage meldingen afventes pt.

4308-2 Carl Lunds Vænge

En beboer har klaget over støjen fra varmecentralen, som hun bor ovenpå. Efter en første støjmåling, som viste værdier for lavfrekvent støj lidt over vejledende værdier, blev loftet lyd-isoleret, ligesom fyret er blevet justeret ned. En ny støjmåling viste værdier langt under de vejledende grænser. Beboeren følte sig dog stadig generet, og har derfor indgivet sagen til beboerklagenævnet og bygningsmyndigheden. Miljø- og teknikudvalget i Lyngby-Taarbæk Kommune har på møde den 4. januar 2017 besluttet at pålægge boligorganisationen at foretage yderligere støj dæmpende tiltag. KAB's varmeteknikere undersøger nu, hvordan dette kan gøres.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Der er gennemført en trykghedsgennemgang af hele ejendommen. De anbefalede tiltag vil blive indarbejdet i aktivitetsplanen.

4309-0 Baunehøj

Der er afholdt møde mellem driften, Lyngby-Taarbæk Kommune og Lyngby Boligselskab angående snitfladerne af opgaverne.

Alle Lyngby Boligselskabs ansatte er blevet introduceret i Baunehøjs ABA-anlæg. De fleste ansatte har gennemført et officielt og certificeret kursus med henblik på, at kunne betjene ABA-anlægget i dagtimerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 31**, oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 31: Statistik for beboerklagenævnsager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

32. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

Onsdag den 4. oktober 2017, kl. 16.30, i KAB

Organisationsbestyrelsesmøder i 2018:

Onsdag den 7. februar 2018, kl. 16.30, i Lyngby

Onsdag den 3. oktober 2018, kl. 16.30, i KAB

Repræsentantskabsmøde i 2018:

Onsdag den 7. februar 2018, kl. 19.00, i Lyngby

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 1. februar 2017

Udsendt den 3. februar 2017

Afdelingsmøder i 2017:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, mandag den 8. maj 2017, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, tirsdag den 9. maj 2017, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 10. maj 2017, kl. 10.00

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 10. maj 2017, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 10. maj 2017, kl. 14.00

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, mandag den 15. maj 2017, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, tirsdag den 16. maj 2017, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, onsdag den 17. maj 2017, kl. 13.00

Der blev spurgt til, hvad der sker med tv-signaler. KAB er i gang med at udarbejde et oplæg, som afdelingerne kan tage stilling til.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.55.