

Lyngby
Boligselskab
Møde den 8. oktober 2015
Udsendt den 13. oktober 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 8. oktober 2015, kl. 16.30 i KAB, Vester Voldgade 17, 3. sal (i mødelokale 3), 1552 København V.

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

Afbud fra: *Stig Løjborg Nielsen og Michael Damgaard Møller*

Fra KAB: *Rolf Andersson, Marianne Vittrup, Martin Schwartz-Gjedsted og Finn Larsen (under punkt 4).*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	4
3. Afdelingernes budgetter 2015/2016	4
4. Bolignøglen - fleksibel udlejning, status	5
5. E.ON - status	6
6. Fortunen Øst - gavlisolering og facaderenovering.....	7
7. Toftebæksgård - godkendelse af byggeregnskab.....	7
8. [Redacted]	8
9. Valg til KAB's repræsentantskab	10
10. Dankort til bestyrelsesmedlemmer	11
11. Bestyrelseshonorar 2015/2016	11
12. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt	12
13. KAB's beboerophold 2016.....	13
14. Dialogmøde	14
Sager til orientering:.....	15
15. Fortunen & Fortunen Øst - individuelle moderniseringer	15
16. Fortunen Øst - elevatorprojekt	16
17. Frikøb af tilbagekøbsdeklarationer (hjemfaldspligt)	16
18. Lyngby-Taarbæk - Vidensby, status	17
19. Fjernvarme - status.....	17

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

20. Fortunen - LAR.....	19
21. Fortunen - energihandleplan	20
22. Fortunbyen - lokalplan 256	20
23. Fortunen Øst - nøgletal fra Danmarks Statistik 2015	21
24. Hjortholm & Carl Lunds Vænge - private fællesveje	22
25. Likviditetsstyring	22
26. Låneomlægninger.....	23
27. Tilbagebetaling af for meget betalt skat	23
28. Baunehøj - affaldsprojektet, status	24
29. Baunehøj - rotter	24
30. Letbanen	25
■ [REDACTED]	25
32. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	26
33. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn.....	27
34. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne	28
35. Skærpet proces ved frivillige forlig.....	29
36. Orientering om driftssager.....	29
37. Beboerklagenævns sager	33
38. Eventuelt.....	33

Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2015/2016	4
Bilag 4: Notat om evaluering af Bolignøglen.....	5
Bilag 7: Toftebæksgård, byggeregnskab - belægning i gården	7
■ [REDACTED]	9
■ [REDACTED]	9
Bilag 12: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB	13
Bilag 13: Koncept for KAB's beboerophold	14
Bilag 14: Referat af Dialogmøde afholdt 26. februar 2015.....	15
Bilag 22: Høringssvar vedrørende lokalplanforslag 256.....	21
Bilag 23: Oversigt over boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst.....	21
Bilag 30: Lyngby Boligselskabs høringssvar på VVM-høring om letbanen.....	25
Bilag 32: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.....	27
Bilag 32.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler	27
Bilag 33: Notat om ny proces for løsøre	28
Bilag 33.1: Ejerskabserklæring	28
Bilag 37: Beboerklagenævnsstatistik.....	33

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Formanden bød velkommen, særligt til deres nye driftschef Martin Schwartz-Gjedsted, som blev præsenteret for organisationsbestyrelsen.

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens seneste afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 4. februar 2015 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Hanne Lentz-Nielsen har pr. mail den 30. marts 2015 sendt nedenstående rettelse til referatet:

”Under punkt 8, afsnit 6 tror jeg der mangler ordet m² efter prisen på huslejestigningen i selve teksten, ellers er stigningen nok for billig”.

Rettelsen vil blive indført i referatet. Der er ikke fremkommet yderligere rettelse/kommentarer til referatet og det betragtes derfor 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, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Sager til beslutning:

3. Afdelingernes budgetter 2015/2016

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 32.655.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 1.066.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 18.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,82 % af den nuværende leje.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 24.290.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 83.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 0,36 % af den nuværende leje.

Toftbæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.585.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 17.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,17 % af den nuværende leje.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.138.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 14.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,29 % af den nuværende leje.

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.215.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 29.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 1,36 % af den nuværende leje.

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.183.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 19.000 kr. svarende til en lejeforhøjelse med 0,89 % af den nuværende leje.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 2.853.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 9.873.000 kr. og slutter med et budgetoverskud på 286.000 kr. svarende til en lejenedsættelse på 3,11 % af den nuværende leje.

Alle budgetterne (**bilag 3**) har været fremlagt og er godkendt på afdelingsmøderne i foråret 2015. Budgetterne er ligeledes fremsendt til organisationsbestyrelsen den 3. juni 2015. KAB har ikke modtaget indsigelser eller andre kommentarer hertil.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2015/2016

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2015/2016.

Da tilbagebetalingen af hjemfaldslånet er påbegyndt med budgetåret 2015/2016, er der i praksis en huslejestigning på 1,86 % i Fortunen og 2,33 % i Fortunen Øst.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2015/2016.

4. Bolignøglen - fleksibel udlejning, status

Lyngby Boligselskab har nu været tilsluttet fællesventelisten Bolignøglen siden den 1. januar 2012 efter model B, som kort beskrevet fungerer således:

- Ledig bolig tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i afdelingen
- 3 af 4 ledige boliger tilbydes opnoterede på oprykningsventelisten i selskabet og i øvrige boligselskaber tilknyttet Bolignøglen. Hver fjerde ledige bolig går til opnoterede på den almindelige venteliste

Efter tilslutning til Bolignøglen har Lyngby Boligselskab haft en markant forøgelse af opnoterede til selskabet (fra 4 i 2011 til 79 i 2014) og på oprykningsventelisten (fra 115 i 2011 til 197 i 2014).

I KAB-fællesskabet ses i perioden en stigning i udlejning gennem oprykningsventelisten fra 21,1 % i 2012 til 25,2 % i 2014. I Lyngby Boligselskab har antallet svinget til et højere niveau 2014 end i 2012 (31,3 % i 2012; 20,7 % i 2013; 38,4 % i 2014).

I KAB-fællesskabet er andelen, som lejes ud efter venteliste (både almindelig og fleksibel) faldet fra 45,5 % i 2012 til 40 % i 2014. Også her har andelen for Lyngby Boligselskab svinget en del (40 % i 2012, 60,3 % i 2013 og 25,6 % i 2014).

Fordelingen af udlejning påvirkes af modelvalget, af karenstid samt oprykningsret for beboere i ungdoms- og ældreboliger.

Lyngby Boligselskab har udover model B valgt:

- Der er 2 års karenstid på oprykningsretten i såvel afdeling som selskab
- Beboere i ældreboliger har ingen oprykningsret til familieboliger. Der er ingen ungdomsboliger i Lyngby Boligselskab.

Bilag 4: Notat om evaluering af Bolignøglen

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, træffer beslutning om modelvalg for den enkelte afdeling for perioden 1. januar 2016 til 31. december 2019 samt træffer beslutning om karenstid og oprykning for ungdoms- og ældreboliger.

Udlejningschef Finn Larsen orienterede om principperne for udlejning og modelvalg i Bolignøglen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at fortsætte med model B for alle afdelinger. Yderligere besluttede organisationsbestyrelsen, at der fortsat skal være 2 års karenstid for oprykning og ingen oprykning for ældreboliger.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede samtidig KAB til at forhandle en ny fleksibel aftale med Lyngby-Taarbæk Kommune, eventuelt indeholdende et begrænset antal boliger til PhD'er i Fortunen Øst til DTU's boligfond, og vende tilbage med et forslag til organisationsbestyrelsen.

5. E.ON - status

Organisationsbestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2015, at tilbagebetaling af den ulovligt opkrævede overdækning skulle ske ved at genåbne regnskabsåret 2013, jf. notat fra Horten Advokater.

Da KAB i juni 2015 lavede beregninger og gjorde klar til udbetaling, viste det sig dog, at nogle ville få tilbagebetalt meget store beløb, som ikke virkede rimelige.

KAB indstillede derfor i stedet pr. mail til organisationsbestyrelsens medlemmer, at der blev lavet en genberegning og tilbagebetaling for de berørte regnskabsår, selv om dette ville betyde større administrationsudgifter for afdelingerne (anslået maks. 100.000 kr. for Fortunen Øst og mindre for de andre berørte afdelinger).

Der kom positiv tilbagemelding fra alle 7 organisationsbestyrelsesmedlemmer på indstillingen, hvorefter KAB igangsatte tilbagebetalingerne.

Beboerne i Fortunen og Fortunen Øst fik besked ultimo juni/primus juli 2015. Udbetalingsbreve for Skolebakken er udsendt i oktober 2015. For Baunehøj er KAB på nuværende tidspunkt ved at indhente oplysninger fra Lyngby-Taarbæk Kommune for tiden, inden KAB overtog varmeregnskabet.

Det har dog siden vist sig, at der er en uoverensstemmelse mellem det beløb E.ON har udbetalt til Fortunen, og som stemmer med deres interne regnskab, og det beløb E.ON har opgivet til Energistyrelsen.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

KAB har efter aftale med formanden bedt den advokat, som har bistået i sagen indtil nu, om at lave en vurdering af sagen, hvilket forventes at beløbe sig til maksimalt 10.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter den pr. mail gennemførte beslutning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede den, pr. mail, gennemførte beslutning samt roste administrationen for arbejdet.

6. Fortunen Øst - gavlisolering og facaderenovering

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2015 det endelige byggeregnskab for facaderenoveringen og gavlisoleringen i Fortunen Øst.

Regnskabet havde en overfinansiering på 120.621 kr., som realkreditlånet forventedes nedsat med.

For at undgå yderligere låneomkostninger foreslås det administrativt, at overfinansieringen i stedet indarbejdes i afdelingens regnskab som en ekstraordinær indtægt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, at overfinansieringen indarbejdes i afdelingens regnskab som en ekstraordinær indtægt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at overfinansieringen indarbejdes i afdelingens regnskab som en ekstraordinær indtægt.

7. Toftebæksgård - godkendelse af byggeregnskab

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende belægning i gården i Toftebæksgård. Byggeregnskabet vedlægges som **bilag 7**.

Regnskabet balancerer med en anlægssum på 231.249 kr.

Bilag 7: Toftebæksgård, byggeregnskab - belægning i gården

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

9. Valg til KAB's repræsentantskab

Repræsentantskabet i Lyngby Boligselskab besluttede på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 13. oktober 2010, at organisationsbestyrelsen vælger medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Ifølge KAB's vedtægter har alle de administrerede boligorganisationer 2 medlemmer. Hertil kommer 1 medlem for hver påbegyndt 500 lejemål udover de første 1.000 lejemål. For Lyngby Boligselskab medfører det, at der skal vælges 2 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

I den forløbne periode har Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen været valgt til KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard og Hans Lauridsen har været valgt som suppleanter.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen vælger 2 medlemmer samt 2 suppleanter til KAB's repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen valgte Hanne Lentz-Nielsen og Kaj Eliassen til KAB's repræsentantskab. Jane Østergaard og Christian Morgenstjerne blev valgt som suppleanter. Christian Morgenstjerne dog på betingelse af, at KAB modtager en skriftligt bekræftelse på hans opstilling inden for 14 dage.

Bekræftelsen fra Christian Morgenstjerne er modtaget den 10. oktober 2015.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

10. Dankort til bestyrelsesmedlemmer

Der har været en del kritik blandt bestyrelsesmedlemmer af den nuværende ordning med MasterCard. Bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti kan derfor nu få udstedt Dankort til de gældende konti. Dermed bliver det mere enkelt at foretage indkøb m.v. i forbindelse med bestyrelsesarbejdet. Fordelen ved Dankort er, at kortet kan bruges alle steder.

Ulempen er, at den tilknyttede konto kan trækkes over, selvom der er tale om et betalingskort og ikke et kreditkort. Hvis der sker overtræk, er det afdelingen, som i sidste ende dækker et eventuelt tab, som skyldes overtræk på kontoen.

Danske Bank har en service, som minimerer risikoen for store tab:

- Mindre overtræk på oprettede konti rapporteres straks til KAB fra banken med anmodning om inddækning af overtrækket. Selv små overtræk accepteres ikke fra bankens side
- Større overtræk medfører blokering af kortet

Proceduren ved bestilling af Dankort er, at Dankort og tilknyttet konto bestilles af boligorganisationens kundechef på organisationens CVR-nummer efter organisationsbestyrelsens godkendelse.

Den eksterne kontrol, bogføring og afstemning for brugen af Dankort og den tilknyttede konto, er den samme som for oprettede konti til lokale kontorer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter/godkender, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at bestyrelsesmedlemmer med lokalkonti får adgang til at benytte Dankort.

11. Bestyrelseshonorar 2015/2016

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. september 2015.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 76,97 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,17 kr. pr. lejemålsenhed.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2015. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 48.747 kr. til ca. 50.180 kr.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelshonoraret fordeles således, at formanden modtager 12.174 kr., næstformanden 6.087 kr. og de øvrige medlemmer 6.087 kr.

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

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen og besluttede at fortsætte med den samme indbyrdes fordeling som tidligere år.

12. Tilbud om KAB's konfliktmægling lokalt

Under projektet "En hånd til alle" har der fra marts 2014 - juli 2015 været gennemført et forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB. Projektet er nu evalueret, og da der er opnået gode resultater er det besluttet, at KAB også fremadrettet skal tilbyde konfliktmægling. Vedlagt er et resumé af evalueringen. Selve evalueringen kan findes på www.kab-bolig.dk, og er også distribueret til alle organisationsbestyrelsesformænd i KAB-fællesskabet.

Der er mindst to gode grunde til at tilbyde konfliktmægling. Den ene grund er, at brug af konfliktmægling skaber bedre trivsel hos beboere.

Desværre kan konflikter mellem naboer være af en karakter, hvor parterne har behov for hjælp til at løse disse selv. Den proces kan være særdeles belastende både for den, der klager, og for den, der klages over, samt for afdelingsbestyrelsesmedlemmer, der også ofte involveres. Fra evalueringen ved vi, at mæglingerne kan være med til at løse konflikter og dermed højne bo- og livskvalitet hos de involverede beboere. Den anden gode grund er, at mæglingerne kan være med til at forhindre dyre boligretssager.

KAB har valgt at definere, at tilbuddet om konfliktmægling i sin nuværende form er et tilbud til beboere, der har konflikter med hinanden.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Tilbuddet omfatter altså ikke konflikter med eller mellem ansatte. Konfliktmæglingen er frivillig og tilbydes efter et fagligt skøn til relevante sager, som et alternativ til den almindelige klagesagsbehandling. Hvis en part i en sag ønsker at droppe mæglingen og i stedet fortsætte behandlingen af klagen ad normal vej, kan dette til enhver tid ske.

KAB vurderer, at konfliktmæglingen også kan være en støtte til det lokale driftspersonale, som dermed kan sende svære sager videre. Visitering af mæglingssager foregår i et samarbejde mellem lokale driftsfolk, de, der normalt behandler beboerklager i KAB, samt KAB's konfliktmægler.

KAB's konfliktmægler vil ud over at varetage mæglinger også bidrage til, at personalet ude i afdelingerne selv bliver bedre rustet til at løse konflikter.

KAB's konfliktmægler er ansat 20 timer ugentligt. Konfliktmæglerens ressourcer vil derfor kun kunne anvendes i et begrænset antal egentlige mæglingssager. For egentlige mæglinger vil afdelingen blive opkrævet et beløb på 5000 kr. plus moms for ydelsen. Hertil kan komme udgifter til tolkebistand. Telefonisk rådgivning vil være gratis for boligafdelinger med stor pakke. Andre vil blive opkrævet efter medgået tid.

Bilag 12: Sammenfatning af evaluering af forsøg med mægling i nabokonflikter i KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant.

De berørte afdelinger træffer i den konkrete situation beslutning om konfliktmægling i samarbejde med den driftsansvarlige, som det sker i dag.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at KAB tilbyder boligorganisationens beboere mægling i sager, hvor det vurderes relevant.

13. KAB's beboerophold 2016

KAB afholder igen i år beboerophold for familier og seniorer. I 2015 havde opholdene i alt 147 deltagere, heraf deltog 66 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2016 vil KAB ansøge Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Samlet pris

Den samlede pris for deltagelse på KAB's beboerhold, dvs. beboerens egenbetaling plus tilskud fra boligorganisationen, udgør i alt 4.900 kr. for deltagelse på seniorophold og for deltagelse på familieophold er prisen i alt 4.600 kr. for voksne og 2.800 kr. for børn.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Egenbetaling

I 2016 er prisen for deltagelse på Senioropholdet i alt 3.900 kr. i egenbetaling. Det dækker udgiften til en uges ophold på Hotel Storebælt i Nyborg. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til seniorhøjskolen. Egenbetalingen for deltagelse på Familieopholdet vil i 2016 udgøre i alt 3.600 kr. for voksne og 1.800 kr. for børn.

Tilskud fra boligorganisationen

Den enkelte boligorganisation kan - i lighed med tidligere år - gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, reservere det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt to beboerophold.

Boligorganisationens tilskud er med til at finansiere transport, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagerens egenbetaling for opholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere m.v. Boligorganisationerne er dermed med til at sikre, at familier og seniorer, der ellers ville have vanskeligt ved at afholde ferie, får mulighed for et sommerophold med andre beboere fra KAB-fællesskabet.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.000 kr. pr. plads i 2016, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager.

I 2015 deltog 7 beboere fra Lyngby Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Bilag 13: Koncept for KAB's beboerophold

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at beboerne i Lyngby Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.000 kr. pr. plads. Organisationsbestyrelsen beslutter yderligere, hvor mange familiepladser og seniorpladser man ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give tilskud til 10 beboere i alt. Tilskuddet kan fordeles efter behov. Formanden blev bemyndiget til eventuelt at udvide rammen med enkelte pladser.

14. Dialogmøde

Der er indkaldt til styringsdialogmøde den 12. november 2015.

Siden sidste styringsdialogmøde er der afholdt et dialogmøde med borgmesteren og boligorganisationerne den 26. februar 2015. Her deltog næstformanden. Referat fra borgmestermødet er vedhæftet som **bilag 14**.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Til årets styringsdialog har Lyngby-Taarbæk Kommune foreslået følgende punkter:

- Opfølgning på indgåede aftaler
- Status for boligorganisationen
- Status for de enkelte afdelinger
- Beboerdemokrati
- Boligsociale tiltag - herunder fleksibel udlejning
- Økonomi og administration
- Mål for boligorganisationen og afdelingerne

Boligorganisationen kan komme med yderligere forslag.

Sidste år deltog formandskabet og forretningsføreren for boligorganisationen.

Bilag 14: Referat af Dialogmøde afholdt 26. februar 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger deltagerkredsen til styringsdialogmødet 2015 og kommer med input til punkter som ønskes drøftet med kommunen på mødet.

Organisationsbestyrelsen udpegede Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen og Marianne Vittrup til styringsdialogmødet 2015.

Organisationsbestyrelsen ønsker at høre, hvilke tanker kommunen gør sig angående støjgener i forbindelse med letbanen.

Aftaler om vedligeholdelse af private fællesveje ønskes også drøftet.

Sager til orientering:

15. Fortunen & Fortunen Øst - individuelle moderniseringer

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2015, at der optages lån til de individuelle moderniseringer på henholdsvis 7 mio. kr. i Fortunen og 5 mio. kr. i Fortunen Øst.

Lyngby-Taarbæk Kommune er efterfølgende ansøgt om godkendelse af låneoptagelsen, hvilket er sket på kommunalbestyrelsesmødet den 3. september 2015.

Ved udgangen af september 2015 er der gennemført 29 køkkenmoderniseringer og 13 badeværelsesmoderniseringer i Fortunen. Moderniseringerne beløber sig til i alt ca. 3,5 mio. kr.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

I Fortunen Øst er der på samme tidspunkt gennemført 19 køkkenmoderniseringer og 2 badeværelsesmoderniseringer. Disse moderniseringer beløber sig til i alt ca. 1,7 mio. kr.

Der vil nu blive lavet byggeregnskab for de gennemførte moderniseringer og lån på de forbrugte beløb vil blive hjemtaget.

I efteråret 2015 vil KAB igen udsende information og tilmeldingsblanketter til beboerne i de to afdelinger.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Fortunen Øst - elevatorprojekt

Projektet skrider planmæssigt frem uden de store forhindringer. Af afdelingens 13 elevatorer, er 10 renoveret og nummer 11 er i gang. Renoveringstiden pr. elevator er ca. 5 uger, hvilket betyder at alle elevatorer vil være færdige om ca. 12-15 uger. Elevatorfirmaet Schindler varsler selv de berørte opgange 6 uger før opstart.

Der har været lidt opstartsproblemer omkring de omdelte varslinger, men det er nu tilrettet.

Det forventes, at der fremadrettet vil være store besparelser på vedligehold og på udbedring af hærværksskader, da de nye døre er af en anden type der er mere robuste overfor hærværk. Ydermere er motoren flyttet fra kælderskakten til loftet, så den ikke er sårbar overfor eventuelt fugt ved skybrud og andet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Frikøb af tilbagekøbsdeklarationer (hjemfaldspligt)

Repræsentantskabet i Lyngby Boligselskab godkendte på repræsentantskabsmødet den 4. februar 2015 frikøb af tilbagekøbsdeklarationer for Fortunen og Fortunen Øst for henholdsvis 31.559.968 kr. og 32.678.809 kr. eksklusiv låneomkostninger.

Frikøbsbeløbene er indbetalt i marts 2015 og Lyngby-Taarbæk Kommune er i gang med at aflyse de relevante deklarationer.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Landsbyggefonden har bevilget driftsstøttelån, så afdelingerne skal afdraget 10, 20 og 30 kr./m² de tre første år. Herefter stiger afdraget med $\frac{3}{4}$ af nettoprisindekset. Der er søgt om særligt driftsstøttelån, så afdragene var henholdsvis 3, 4 og 5 kr./m², men dette er ikke bevilget.

Landsbyggefonden har i brev af den 2. juni 2015 meddelt, at dispositionsfonden fra den 1. januar 2015 kun skal indbetale halvdelen af de likvide midler der fremkommer ved udamortisering af oprindelige lån, indtil frikøbslånet er afviklet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Lyngby-Taarbæk - Vidensby, status

LAB har fra 2015 meldt sig ud af vidensbyen, hvorefter Lyngby Boligselskab overtog pladsen i bestyrelsen, forbeholdt en repræsentant for de almene boligorganisationer.

På generalforsamlingen den 21. april 2015 godkendte Lyngby-Taarbæk Vidensby nogle vedtægtsændringer som blandt andet indebærer, at almene boligorganisationer ikke længere er en separat medlemskategori, men indplaceres sammen med andre virksomheder i kommunen efter antal medarbejdere.

Det betyder:

- at kontingentet for Lyngby Boligselskab fremover vil være på 10.000 kr. årligt,
- At der fra generalforsamlingen 2016 ikke længere er en plads i bestyrelsen for vidensbyen, forbeholdt de almene boligorganisationer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

KAB og Lyngby Boligselskab er opgavestiller til Innovation Camp 2015, hvor opgaven er "Fremtidens bolig".

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Fjernvarme - status

Fjernvarmeprojekterne i Lyngby Boligselskab og samarbejdet med Rambøll koordineres nu af Brian Kaarsberg fra KAB, som er blevet projektleder på opgaven.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Status for fremdriften

Rambøll følger foreløbig den tidligere fremsendte plan. Det ser dog ud til, at der kunne være nogle mindre justeringer.

Hovedledningen til Toftebæksgård er etableret. Tilslutningen var planlagt til at ske i 1. halvår 2016. Det ser nu ud til at ske tidligst i sommeren 2016.

Vedrørende Emil Pipers Have er det aftalt, hvor fjernvarmen skal etableres. Også her forventes tilslutning at ske tidligst i sommeren 2016.

Arbejdet ved Fortunen og Fortunen Øst er ikke startet.

Aftale om Fortunen:

På organisationsbestyrelsesmødet den 4. februar 2015 godkendte organisationsbestyrelsen, under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse, at Fortunens rækkehuse kunne tilsluttes fjernvarmen, idet Vestforbrænding havde accepteret at koordinere nedlægningen af rør med LAR-projektet mod et hurtigt tilsagn om tilslutning.

På et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. marts 2015, blev et foreløbigt overslag på tilslutning fremlagt, og afdelingsmødet godkendte tilslutningen med en maksimal omkostning på 5.000.000 kr. Det blev ligeledes besluttet, at rækkehusene tilsluttes samtidig med etagehuse-

ne. Ved møder og forhandling med Vestforbrænding har det siden vist sig, at tilslutningen af rækkehusene kan gøres billigere end forudsat i rådgivers beregning, som blev fremlagt på det ekstraordinære møde. Det forventes nu, at tilslutningen af rækkehusene i alt vil beløbe sig til ca. 2,5 mio. kr., hvilket der er orienteret om på det ordinære afdelingsmøde i Fortunen i maj 2015.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Det blev bemærket, at der ikke er nedgravet fjernvarmerør i forbindelse med opgravningen af det første stykke. KAB lovede at tjekke aftalerne med Vestforbrænding. Dette er efterfølgende gjort, og der er følgende forklaring:

Vestforbrændings/Rambølls planlægning og pladsen til samtlige maskiner muliggør ikke, at fjernvarmerørene alle steder kommer ned først. Fjernvarmerørene vil blive lagt på én gang, forventeligt fra november 2015 til april 2016. Arbejdet koordineres tæt. Hvor Vestforbrænding kommer frem efter resten, vil de grave en mindre rende og slidlaget vil først blive etableret efterfølgende.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

20. Fortunen - LAR

Projektet er nu i gang og der blev holdt licitation den 8. juli 2015.

Det var Skælskør Anlægsgartnere A/S, der afgav det billigste tilbud, og der er indgået kontrakt.

Lyngby-Taarbæk Kommune har godkendt projektet med to bemærkninger:

- Der skal indsendes særskilt ansøgning for vandleg på legepladsen,
- Det skal sikres, at projektet tilsluttes den såkaldte wadi (grøft) syd for bebyggelsen.

Det er Lyngby-Taarbæk Forsyning der etablerer denne grønne og her er undervejs sket nogle projektændringer, sådan at LAR-projektet skal tilpasses. Rådgiver arbejder med både vandleg på legepladsen samt tilpasning til wadi'en.

Den 4. marts 2015 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde, hvor det blev vedtaget at udvide projektet med regnbede og legeplads samt at finansiere med 30-årigt lån, hvilket er muligt nu da hjemfald er bortfaldet.

Den 23. september 2015 blev der holdt orienteringsmøde for beboerne i Agervang og Kornagervej. På mødet blev de praktiske forhold i byggeperioden gennemgået – byggeplads, trafik, affald osv. og der var også lejlighed til at snakke om arbejdet i haverne.

Projektet koordineres med Lyngby-Taarbæk Forsyning der dels udskifter hovedvandleddning og dels renoverer hovedkloak, samt med Vestforbrænding som etablerer fjernvarmerør til den kommende fjernvarmeforsyning.

Arbejdet udføres i etaper og starter med stikvejene, først på Kornagervej og derefter ned gennem Agervang.

Tilslut arbejdes på de to adgangsveje, Agervang og Kornagervej, og til foråret 2016 udføres beplantning og til slut endeligt slidlag på vejene. Projektet forventes afsluttet i midt maj 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

21. Fortunen - energihandleplan

Energihandleplanerne samlet for Fortunen (etagehuse samt rækkehuse) vil blive fremlagt for afdelingsbestyrelsen på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøde primo oktober 2015.

Energiplanen beskriver forslag til energibesparende tiltag i afdelingen, med prisoverslag og besparelse placeret på en tidslinje. Der hvor der er flere energitiltag, der med god mening kan/skal udføres samtidig, er disse placeret samme år.

Energihandleplanens tidsplan for gennemførelse af energibesparende tiltag vil, i tæt dialog med afdelingsbestyrelsen, efterfølgende blive bearbejdet/tilrettet, sammenholdt med aktiviteterne i langtidspanen og afdelingens økonomi i øvrigt, til en endelig plan for udførelse af de foreslåede tiltag.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Fortunbyen - lokalplan 256

Lyngby-Taarbæk Kommune udsendte i forsommeren 2015 høring om forslag til lokalplan 256 for Fortunen. Forudgående har der været indkaldt til dialogmøder.

Lokalplanens formål er:

- at sikre, at bebyggelsen i sin helhed fremstår med sine oprindelige materialer og farver
- at bevare væsentlige landskabskiler på tværs af bebyggelsen

Lokalplanforslagets sammenhæng med energihandleplanen

Lokalplanforslaget giver umiddelbart mulighed for at gennemføre energiforbedringer, dog inden for visse rammer.

Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan ske en udvendig efterisolering af bebyggelsens facader, hvor der benyttes en skærmtegl med en farve, format og forbandt som så vidt muligt svarer til den eksisterende mur.

Der er mulighed for at opsætte solceller på tagene. Solcellerne skal placeres i overensstemmelse med principperne i lokalplanen. Principperne tager udgangspunkt i, at solcellerne opsættes i større, sammenhængende bånd og ikke "klatvis" på den enkelte tagflade. Herved opnås et mere roligt udtryk.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Man kan opsætte solcellerne enten øverst på tagfladen eller nederst. De to placeringsmuligheder skyldes, at der i nogle tagflader er mange udluftningskanaler på den øverste del, og at der i andre tagflader er gavlkviste i den nederste del.

Lokalplanforslaget indebærer, at der ikke kan etableres elevatorer, som gennembyrder facaden. Yderligere udelukker forslaget nybyggeri.

Efter aftale med formandskabet, har KAB indsendt høringssvar på vegne af Lyngby Boligselskab med indsigelse mod disse punkter.

Høringssvar vedrørende lokalplanforslag 256 er vedhæftet som **bilag 22**.

Bilag 22: Høringssvar vedrørende lokalplanforslag 256

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Fortunen Øst - nøgletal fra Danmarks Statistik 2015

Der er indkøbt boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst ligesom tidligere år. Nøgletallene betales af afdelingen.

Danmarks Statistik har revideret statistikkerne i forhold til tidligere år og leverer nu blandt andet en oversigt, som giver et overblik over udvalgte nøgletal.

Nøgletallene viser, at beboersammensætningen i Fortunen Øst er relativt stabil, uden større ændringer.

På en del parametre adskiller Fortunen Øst sig fra gennemsnittet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det gælder eksempelvis husstandsindkomst og andel på overførselsindkomst.

Oversigt over boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst er vedhæftet som **bilag 23**.

Bilag 23: Oversigt over boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønsker udviklingen drøftet på styringsdialogmødet.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

24. Hjortholm & Carl Lunds Vænge - private fællesveje

Begge afdelinger (og de omkringboende) har modtaget påbud fra Lyngby-Taarbæk Kommune om at istandsætte vejene, da disse har været i dårlig stand. Vejene er blevet asfalteret af en entreprenør som er rekvireret af kommunen. Det er aftalt, at kommunen fremsender fakturaer på opgaven til de berørte parter der er fælles om vejene.

Ejendomskontoret har endnu ikke modtaget afdelingernes fakturaer for afdelingernes andel af opgaven.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Likviditetsstyring

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, har KAB siden foråret overvåget likviditeten meget tæt, og placerer løbende den overskydende likviditet i investeringsforeningerne.

Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler.

KAB har således den 29. maj 2015 på boligorganisationens vegne investeret yderligere 13.740.000 kr. så Lyngby Boligselskab pr. 30. maj 2015 i alt havde 64.876.723 kr. i investeringsforeningerne.

Desværre har det ikke helt kunnet undgås, at boligorganisationen også er blevet ramt af det seneste halvårs uro på kapital-, aktie- og obligationsmarkederne har været præget af negativ indlånsrente og store udsving i obligationskurserne.

Uroen har betydet, at Lyngby Boligselskab har haft et ikke realiseret kurstab på de investerede midler på 1,74 % ved regnskabsafslutning pr. den 31. august 2015.

Dette betyder, at der vil være en negativ renteindtægt i boligorganisationens og afdelingernes regnskab for 2014/2015, ligesom tidligere års kursgevinster har figureret som renteindtægter.

Tabet forventes tjent ind igen, når markedet stabiliseres igen. Der ses på nuværende tidspunkt en lille opadgående tendens i investeringsforeningerne.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Låneomlægninger

Den lave rente har gjort det fordelagtigt at omprioritere nogle lån, så afdelingerne fremover får en lavere ydelse. I 2015 er der således konverteret:

- Et lån i Carlshøj med en årlig besparelse på 51.000 kr.
- Et lån i Fortunen med en årlig besparelse på 118.000 kr.
- Et lån i Fortunen Øst med en årlig besparelse på 215.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Tilbagebetaling af for meget betalt skat

Organisationsbestyrelsen er tidligere oplyst om, at KAB har indgået aftale med advokatfirmaer om gennemgang af afdelingernes beskatning, efter princippet om "no cure – no pay".

Resultaterne af arbejdet er nu begyndt at vise sig og 3 afdelinger i Lyngby Boligselskab har inden for det seneste år fået ændret deres grundværdiberegninger, hvilket har ført til tilbagebetaling af for meget indbetalt skat i de foregående år.

Tilbagebetalingerne fordeler sig således:

- | | |
|--------------------|---|
| - Skolebakken | 338.906,99 kr. (indregnet i regnskabet 2013/2014) |
| - Toftebæksgård | 46.432,43 kr. (indregnet i regnskabet 2013/2014) |
| - Carl Lunds Vænge | 31.347,15 kr. (indregnet i regnskabet 2013/2014) |

Tilbagebetalingerne er bogført i afdelingerne som en ekstraordinær indtægt. Honoraret for tilbagebetalingerne, som udgør en procentdel af tilbagebetalingen figurerer i regnskaberne som en ekstraordinær udgift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

28. Baunehøj - affaldsprojektet, status

Affaldsprojektet er stort set klart. Der mangler dog en endelig godkendelse af placeringen af affaldscontainerne fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Godkendelsen er blevet forsinket, da kontaktpersonen i kommunen stoppede.

I løbet af sommeren 2015 har KAB fået navnet på en ny kontaktperson, men det er desværre ved udgangen af september 2015 ikke lykkedes at få svar på henvendelser vedrørende et møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Baunehøj - rotter

I april 2015 blev der konstateret rotter i den del af Baunehøj som huser Seniorhuset. Det viste sig desværre relativt hurtigt, at der var tale om et betragteligt antal rotter, som så ud til at have taget bo under gulvbrædderne i bygningen.

Lyngby-Taarbæk Kommunes rottefængere og ejendomskontoret arbejdede sammen om at finde ind- og udgangssteder. Der blev blandt andet foretaget TV-inspektioner af kloakkerne, både inden- og udenfor, optaget gulvbrædder og brudt en skillevæg ned.

Til sidst blev det konkluderet af rottefængerens, at rotterne har kunnet komme ind i huset, fordi der i byggeriet ikke er opsat rottesikring under facadepladerne. Rotterne har derfor kunnet gnave sig vej gennem vindpap og isolering. Dette er blevet udbedret.

Der er fundet huller i betonfundamentet, som også kan stamme fra byggeriet.

Endvidere manglede en kommunal kloakbrønd tæt ved huset afpropning. Kloakbrønden er i forbindelse med byggeriet blevet overflødig, men er altså ikke på daværende tidspunkt blevet afproppet. Afpropningen er nu foretaget af kommunen.

Lyngby-Taarbæk Kommune havde undervejs i forløbet arrangeret ophold for beboerne i ferieboliger i Tisvilde.

Seniorhuset blev erklæret rottefrit den 29. juni 2015 og efter retablering, rengøring og desinfektion flyttede beboerne tilbage den 10. juli 2015.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Da det er konstateret, at rotterne sandsynligvis har kunnet tage ophold på grund af svigt ved byggeriet, er det aftalt med Lyngby-Taarbæk Kommune, at byggesagen dækker afdelingens omkostninger samt omkostninger i forbindelse med genhusningen af beboerne, i alt ca. 1 mio. kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemærkede til referatet, at de er meget tilfredse med den måde KAB har håndteret sagen.

30. Letbanen

Hovedstadens Letbane udskrev i forsommeren 2015 VVM-høring om letbanen. Efter aftale med formandskabet afgav KAB et høringssvar på vegne af Lyngby Boligselskab, som udtrykte bekymring for øget trafik på Kornagervej på grund af den planlagte lukning af den østlige udkørsel af vejen.

Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune har siden vedtaget en anden linjeføring af letbanen, som nu kommer til at gå i den nordlige side af Klampenborgvej og den vestlige side af Lundtoftegårdsvej, med station i svinget.

Lyngby Boligselskabs høringssvar på VVM-høring om letbanen er vedhæftet som **bilag 30**.

Bilag 30: Lyngby Boligselskabs høringssvar på VVM-høring om letbanen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

[Redacted content]

32. Sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Folketinget har netop vedtaget en ændring af lov om almene boliger, der gør det muligt for de almene boligorganisationer at stille krav om uddannelses- og praktikaftaler i forbindelse med konkrete udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Kravet kan boligorganisationerne stille ved at anvende sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler.

Lovændringen indeholder ikke noget krav til boligorganisationerne, men giver boligorganisationerne et nyt redskab til at skaffe flere uddannelses- og praktikaftaler.

Sociale klausuler

De sociale klausuler udgør kontraktvilkår som boligorganisationen indarbejder i udbudsmaterialet, hvormed entreprenøren/leverandøren skal benytte elever i opgaveløsningen.

De sociale klausuler er tænkt som et supplement til indgåelse af frivillige partnerskabsaftaler. Eksempelvis i situationer, hvor der ikke har kunnet opnås enighed om at indgå en aftale om etablering af praktikpladser.

Lovændringen trådte i kraft den 15. marts 2015.

Til orientering anvender KAB i dag sociale klausuler som kontraktvilkår ved alle udbud af bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Bilag 32: Ministerbrev til samtlige kommunalbestyrelser og boligorganisationer om sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Bilag 32.1: Notat til samtlige kommunalbestyrelser og almene boligorganisationer om anvendelsen af sociale klausuler om uddannelses- og praktikaftaler

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Ny proces for løsøre ved fraflytningssyn

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte, har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tømt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre er afdelingen uvedkommende.

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendoms-kontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løsøret i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løsøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løsøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løsøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Bilag 33: Notat om ny proces for løsøre

Bilag 33.1: Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34. Kundetilfredshedsmåling i organisationsbestyrelserne

I KAB's målsætningsprogram 2015 - 2018 er der under temaet kernerdrift opstillet følgende indikator:

"Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1 - 5, hvor 5 er højest."

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

Et link til spørgeskemaet vil blive sendt til hver enkelt organisationsbestyrelsesmedlems e-mail.

Der er 8 spørgsmål og det tager ca. 2-3 minutter at besvare dem. Alle besvarelser er anonyme og vil blive behandlet fortroligt.

Bestyrelsesmedlemmerne vil få en orienteringsmail en uge inden linket til spørgeskemaet fremsendes.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Det er naturligvis vigtigt for det endelige resultat, at svarprocenten er så høj som muligt. KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning og at organisationsbestyrelsen sikrer en høj svarprocent.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og lovede at prioritere undersøgelsen.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

35. Skærpet proces ved frivillige forlig

KAB har strammet praksis for indgåelse af frivillige forlig om en afdragsordning for betaling af huslejerestancer. Det betyder, at der i hvert enkelt tilfælde foretages en vurdering af, om en afdragsordning også reelt kan føre til en forbedring af beboerens mulighed for at betale husleje fremover.

Ændringen er gennemført som et led i en række initiativer for at begrænse afdelingernes tab på huslejerestancer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

36. Orientering om driftssager

4300-4 Lyngby Boligselskab

Selskabets nye hjemmeside "www.lyngbyboligselskab.dk" gik i luften august/september 2015.

Personale

For at styrke de administrative opgaver på ejendomskontoret er der lavet en rocade. Flemming Funch rykkes tilbage som servicemedarbejder og Martin Jacobsen ansættes som ny driftslederassistent. Martin Jacobsen er 40 år gammel og kommer fra en stilling som afdelingsleder i et mindre driftsfællesskab og han startede den 1. oktober 2015.

Sabrina Bognolo startede den 1. juni 2015 som kontorassistent. Sabrina Bognolo kom fra en kontorstilling i KAB og har desuden taget sin kontoruddannelse i KAB.

Der er den 1. august 2015 ansat en ny elev. Han hedder Daniel Fisker, er 26 år gammel og udlært blikkenslager. Daniel Fisker starter på grundforløbet i januar 2016 og vi vil forsøge at tilrettelægge hans arbejdsdage, så han får berøring med det han modtager undervisning i.

Ydermere er der over sommeren 2015 ansat 2 nye servicemedarbejdere.

Der er udarbejdet servicerammer for alle afdelinger i Lyngby Boligselskab. Servicerammer skal fungerer som en afstemning mellem afdelingsbestyrelser og driften og er, som udgangspunkt, gældende for et år.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

4301-1 Fortunen

LAR-projektet i rækkehusene på Agervang og Kornagervej gik i gang i september 2015. Der er sket omlægning af affaldsordningen, hvor man er gået fra affaldsstativer ved hvert lejemål til i alt 19 stk. 660 liters affaldsbeholdere, placeret rundt omkring i hele boligområdet. Det er indtil videre kun en midlertidig løsning og denne tages op til senere revision, senest på afdelingsmødet i foråret 2016. Økonomisk set er det en fordel med de nye affaldscontainere. Afdelingen sparer ca. 60.000kr. pr. år.

I området er der forsat elluftledninger nogle få steder, hvilket er et problem blandt andet ved træbeskæring osv. Derfor overvejer vi om de ledninger nedgraves i jorden samtidig med LAR-projektet alligevel arbejder her. Drifts- og vedligeholdelsesbudgettet har ikke penge til denne aktivitet og afdelingsbestyrelsen har i første omgang sagt nej til en overskridelse af budgettet. KAB's projektleder Bente Heltberg ser på sagen og vurderer om det er noget som eventuelt kan (del)betales af LAR-projektet.

Der er kommet et nyt tørrestativ i haven ved vaskeriet i Agervang nr. 19 (vores egne service-medarbejdere har sat det op).

MIELE, Electrolux og Service Centralen har alle afgivet tilbud på 6 nye vaskerier til afdelingen. Der er afholdt inspirationsture for bestyrelserne m.fl. Nu skal det så besluttes, hvilket mærke man ønsker, hvornår og hvordan de nye fællesvaskerier skal se ud og finansieres osv.

4302-9 Carlshøj

Intet nyt.

4303-6 Fortunen Øst

Nøgle brik systemet er ved at være 100 % udbygget. Nu omfatter det også de to storskraldsgårde, parkeringskælderens og hallerne.

MIELE, Electrolux, og Service Centralen har alle afgivet tilbud på nyt fælles vaskeri til afdelingen. Der er afholdt inspirationsture for bestyrelserne m.fl. Nu skal det så besluttes, hvilket mærke man ønsker, hvornår og hvordan det nye fællesvaskeri skal se ud, og finansieres osv. Tagpappen på blok C, D, E skal udskiftes. Der er indhentet to tilbud fra henholdsvis Bolind og Phønix. Bolind var billigst. Projektet forventes startet, med projektleder fra KAB, august/september 2016.

Ejendomskontoret har herudover indhentet tilbud på:

- regnvands-genanvendelses anlæg til vaskerierne
- tag-solcelleanlæg til dækning af fælles strømforbruget og fællesvaskeriet
- LAR-tilbud på en mulig LAR-løsning for afdelingen

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

Baggrunden for det er, at afdelingsbestyrelsen har udtrykt ønske om at få en grøn profil.

4304-3 Toftebæksgård

Der er monteret nye varmemålere. De er af mærket Minol og kan fjernaflæses. Belægningen og beplantningen på hele gårdspladsen er blevet udskiftet.

4305-0 Hjortholm

Der er valgt afdelingsbestyrelse på forårets afdelingsmøde.

Alle udvendige malbare flader er blevet malet.

Der er blevet opsat en fælles regnvandstønde (med overløbssikring) ved Hjortholmsvej 2.

Lyngby-Taarbæk Kommunen var endnu en gang svære at få til, at komme ud og klippe "deres" bøgehæk ved Hjortholmsvej 8. Det er vigtigt at den bliver klippet, for ellers er det svært/farligt at kører ind til nr. 8.

Afdelingens servicemedarbejdere har bygget et nyt 17 meter langt træhegn til højre for nr. 8, ind til naboen.

Belægning, hække og græs er blevet oprettet, udtyndet og ny anlagt i hele afdelingen. Affald er gået over fra affaldsstativer til 2 stk. 660 liters affaldscontainere. Denne løsning er langt billigere for afdelingen.

4306-8 Emil Pipers Have

Der er valgt afdelingsbestyrelse på forårets afdelingsmøde.

Elevatorene har fået nye udvendige døre og plader. Der er blevet opsat en flaskecontainer i nærheden af afdelingen på kommunens regning. Det var et stort ønske fra beboernes og afdelingsbestyrelsens side.

Der er blevet opsat en fælles regnvandstønde (med overløbssikring) ved "Veras have". Diverse belægninger, udvendige sokler og trapper er blevet repareret.

4307-5 Skolebakken

Der blev valgt afdelingsbestyrelse på forårets afdelingsmøde. Desværre faldt et af medlemme fra, så der nu kun er to.

Store træer og buskadser som enten stod og skyggede ved boligerne eller generede færdslen i afdelingen samt gav løvfald på stier og fortove, er nu blevet kraftigt beskåret eller fældet.

To flisestier er blevet omlagt da de skrånede så meget, at beboerne faldt.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

4308-2 Carl Lunds Vænge

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 6. august 2015, indkaldt af formanden for afdelingsbestyrelsen.

På mødet blev der blandt andet orienteret om planlagte arbejder i afdelingen samt lavet rokering i bestyrelsen, som fremadrettet har Peter Schultze som afdelingsbestyrelsesformand og Jess Barrit og Lis Hansen som afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Lizzie Jensen og Polly Hansen blev valgt som suppleanter. Da mødet blev afholdt i sommerferien, var der ikke deltagelse fra hverken ejendomskontoret eller KAB's side.

Skodderne i Carl Lunds Vænge 2-12, på havesiden, er blevet malet. Svalegangen er ligeledes blevet malet. Den udvendige ståltrappe er blevet udskiftet ved Toftegærdet 6. Toftegærdet 2 og 4 har fået nye tagrender. På Toftegærdet 2, 4, 6 og 8 er diverse mure og fuger blevet repareret.

De gamle affaldsstativer er blevet erstattet af 6 stk. 660 liters containere. Afdelingen sparer penge ved denne løsning.

Alle 9 opgange i afdelingen bliver malet i september/oktober 2015.

Efter ønske fra afdelingens formand, arbejdes der med en altanudskiftning. Der skal findes den rette løsning samt findes fornuftig finansiering, hvis opgaven skal realiseres. Projektet skal godkendes af afdelingens beboere på et afdelingsmøde, hvor projekt og eventuelt huslejekonsekvens præsenteres.

4309-0 Baunehøj

Vi havde desværre et massivt rotteangreb på Carlshøjvej 62 i Seniorhuset. Rotterne kom ind udefra, måske via facaderne, som ikke var tilstrækkeligt skadedyrssikret. Der var spor efter stor rotteaktivitet i og under gulvene. Rotteaktiviteten stoppede da vi fik opsat udvendig rottespærrer hele vejen rundt om bygningen.

I hele afdelingen er der blevet fundet fejl i gangbelysningsanlægget, hvilket blandt andet betyder, at lyset er konstant tændt. Automatikken skulle sørge for at ganglyset kun tændes når der var aktivitet. Det er på nuværende tidspunkt under afklaring, om problemet skal laves via byggesagen eller om den skal laves via drifts- og vedligeholdelsesbudgettet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby

Boligselskab

Møde den 8. oktober 2015

Udsendt den 13. oktober 2015

37. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 37** oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2012-2015.

Bilag 37: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

38. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

Onsdag den 3. februar 2016, kl. 16:30

Onsdag den 5. oktober 2016, kl. 16:30

Repræsentantskabsmøde i 2015:

Onsdag den 3. februar 2016, kl. 19:00

Afdelingsmøder i 2015:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, tirsdag den 3. maj 2016, kl. 19:00

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, mandag den 2. maj 2016, kl. 19:00 (ny dato)

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 11. maj 2016, kl. 13:00

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 11. maj 2016, kl. 15:00

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 11. maj 2016, kl. 17:00

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, torsdag den 12. maj 2016, kl. 17:00

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, torsdag den 12. maj 2016, kl. 19:00

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, torsdag den 19. maj 2016, kl. 16:00

Afdelingsmødet for Fortunen Øst ønskes flyttet til den første mandag i maj 2015, som tidligere år. Der er reserveret lokaler til møderne i Fortunen og Fortunen Øst.

Formanden er blevet kontaktet af et firma, som tilbyder at lave præsentationspjece for boligorganisation, helt eller delvist reklamefinansieret. Formanden har på organisationens vegne afslået tilbuddet.

Dirigent

Formand