

Lyngby Boligselskab
Møde den 28. april 2016
Udsendt den 4. maj 2016

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 28. april 2016, kl. 16.30, i Beboerlokalet, Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

- Til stede:** *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard (under punkt 1, 2 og del af 3),
Finn Christensen og Robin Prudholm*
- Afbud fra:** *Michael Damgaard-Møller*
- Fra KAB:** *Marianne Vittrup og Jesper Birn Lindeberg (under punkt 3)*
- Gæst:** *Jan Bo Madsen fra KPC (under punkt 3)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Nybyggeri på Andersen & Martini-grunden	3
4. Toftebæksgård - låneoptagelse	4
5. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme.....	5
Sager til orientering:.....	6
6. Fortunen og Fortunen Øst - frikøb af tilbagekøbsdeklarationer.....	6
7. Lokalplan 265 - offentlig høring	6
8. Fortunen - E.ON	7
9. Lyngby Boligselskab - vakante pladser i organisationsbestyrelsen	7
10. Indeklimakortet	7
11. Salg af fordringer til Lindorff	8
12. Boligplacering af flygtninge	9
13. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Skema A-ansøgning	3
Bilag 3.1: Opdateret skitseprojekt.....	3
Bilag 3.2: Samlet anlægs- og driftsbudget.....	4
Bilag 3.3: Skema A-budget	4
Bilag 5: Forsikringsstatistik for boligorganisationen	5
Bilag 5.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet.....	5
Bilag 7: Invitation til orienterende møde fra Lyngby-Taarbæk Kommune.....	6
Bilag 12: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge	9
Bilag 12.1: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"	9
Bilag 12.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"	9
Bilag 13: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 3. februar 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, 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.

Sager til beslutning:

3. Nybyggeri på Andersen & Martini-grunden

Skema A er nu klar til at blive godkendt af organisationsbestyrelsen.

Som **bilag 3** er vedlagt skema A-ansøgning.

Som **bilag 3.1** vedlægges opdateret skitseprojekt.

Som **bilag 3.2** vedlægges samlet anlægs- og driftsbudget, der danner det samlede grundlag for skema A-ansøgningen.

Som **bilag 3.3** vedlægges skema A-budget.

Projektet og økonomien præsenteres på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 3: Skema A-ansøgning

Bilag 3.1: Opdateret skitseprojekt

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

Bilag 3.2: Samlet anlægs- og driftsbudget

Bilag 3.3: Skema A-budget

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender skema A, som fremsendes til Lyngby-Taarbæk kommune den 10. maj 2016.

Jan Bo Madsen fra KPC præsenterede projektet.

Nogle ting er endnu ikke helt afklarede. Der vil være kildesortering i forbindelse med butikkernes varegård. Den præcise løsning afklares med rådgivere og følgegruppe. Fordelingen af fælleslokaler kontra værelser kan justeres og vil blive diskuteret videre med følgegruppen. Der er mulighed for at indarbejde tilgængelige boliger, men organisationsbestyrelsen mener ikke, dette skal prioriteres.

Organisationsbestyrelsen godkendte skema A til indsendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune.

4. Toftebæksgård - låneoptagelse

I forbindelse med konverteringen til fjernvarme har Toftebæksgård på et ekstraordinært afdelingsmøde den 4. september 2014, da de vedtog konverteringen også vedtaget en finansiering, som indebærer optagelse af et lån på i alt kr. 350.000 kr. Den beregnede huslejestigning var på 1,27 %.

Nu er Vestforbrænding ved at nærme sig, og KAB har bedt om kommunens formelle godkendelse af låneoptaget, men desværre har det vist sig, at vi ikke har været tilstrækkeligt specifikke i referatet fra det daværende organisationsbestyrelsesmøde, hvor punktet var på.

Derfor bad KAB pr. mail af den 1. april 2016 organisationsbestyrelsen om formelt at bekræfte, at organisationsbestyrelsen godkender låneoptagelsen på 350.000 kr., til konvertering til fjernvarme i Toftebæksgård.

Organisationsbestyrelsen medlemmer har pr. mail godkendt dette.

Kommunalbestyrelsen har på deres møde den 7. april 2016 godkendt låneoptagelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter ovennævnte godkendelse af låneoptagelsen på 350.000 kr., til konvertering til fjernvarme i Toftebæksgård.

Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen af låneoptagelsen og tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

5. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild for eksempel til ukrudtsbekæmpelse).

Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestatal, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september 2016 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvrисici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 5: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 5.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bemyndiger kundechefen, eventuelt i samarbejde med udpegede personer fra organisationsbestyrelsen, til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde. Alternativt kan der indkaldes til ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september 2016.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede kundechefen til at godkende tilbuddet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

Sager til orientering:

6. Fortunen og Fortunen Øst - frikøb af tilbagekøbsdeklarationer

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at aflysningerne af deklARATIONERNE i forbindelse med tilbagekøbet har været kompliceret og ikke var helt afsluttede.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i mail af den 7. marts 2016, fremsendt brev med dokumentation for aflysninger af deklARATIONERNE, henholdsvis relaxsation for en enkelt deklARATION, som omhandler institutionen Carlshøj og derfor ikke er omfattet af frikøbet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Lokalplan 265 - offentlig høring

Kommunalbestyrelsen vedtog på deres møde den 3. marts 2016, at offentliggøre forslag til Lokalplan 265 for et område i Tracéet Syd.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere to nye bygninger til anvendelserne videns- erhverv (herunder kontor), bilforhandler, værksted i tilknytning til bilforhandler, hotel, konference og P-hus. Bygningerne omgives af ubebyggede arealer til vej, parkering og beplantning.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra den 8. marts 2016.

Beboere og grundejere i nærområdet er inviteret til orienterende møde om lokalplanforslaget på Rådhuset den 14. april 2016. Næstformanden har deltaget på vegne af boligorganisationen.

Bilag 7: Invitation til orienterende møde fra Lyngby-Taarbæk Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter eventuelt behov for høringssvar.

Næstformanden havde deltaget på det orienterende møde.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og mente ikke, der var behov for at skrive et høringssvar.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

8. Fortunen - E.ON

E.ON har nu givet en troværdig forklaring på den uoverensstemmelse, vi tidligere havde set. Efter aftale med formanden gør KAB derfor ikke yderligere ved sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

9. Lyngby Boligselskab - vakante pladser i organisationsbestyrelsen

For nærværende er der vakante pladser som henholdsvis medlem samt suppleant i Lyngby Boligselskabs organisationsbestyrelse. Det drejer sig om vakante pladser for kommunalt udpeget personer.

Stig Erik Løjborg-Nielsen indtrådte på Frank Starck-Sabroe plads pr. den 25. februar 2015. Stig var personlig suppleant og overtog dermed pladsen som medlem i organisationsbestyrelsen.

Nu er Stig Erik Løjborg-Nielsen ligeledes udtrådt som medlem af organisationsbestyrelsen og der er derudover ligeledes stadig en vakant suppleantplads.

Hanne Elisabeth Engelbrecht er valgt som personlig suppleant for Robin Prudholm.

KAB var blevet oplyst, at kommunalbestyrelsen ville udpege et nyt medlem samt en ny suppleant til Lyngby Boligselskabs organisationsbestyrelse, på Kommunalbestyrelsens møde primo april 2016.

KAB har den 21. april 2016 dog desværre modtaget meddelelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune om, at Kommunalbestyrelsen endnu ikke har udnævnt et nyt bestyrelsesmedlem eller suppleant til Lyngby Boligselskabs organisationsbestyrelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Indeklimakortet

Organisationsbestyrelsen er pr. mail af den 1. april 2016 blev bedt om at tage stilling til, hvorvidt man ønsker at indkøbe indeklimakort til selskabet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

AKB, København har haft forsøg med det såkaldte "indeklimakort", som de har omdelt til beboerne samt til nyindflyttere.

Man kan læse mere om indeklimakortet på www.tjekditindeklima.dk.

Indeklimakortet måler luftfugtighed og temperatur og viser på en farveskala beboeren, om indeklimaet er ok, eller om der eksempelvis er brug for mere udluftning. Det holder cirka et år. Kortet skal ikke opfattes som en videnskabelig korrekt måling - men AKB, Københavns erfaring er, at det øger beboernes bevidsthed om behovet for udluftning.

Lige nu er KAB ved at koordinere et samlet indkøb fra de boligorganisationer, som ønsker at gøre brug af det. Ved det samlede indkøb vil det koste 13,75 kr. pr. kort inkl. moms.

Hvis Lyngby Boligselskab eksempelvis indkøber 1.000 kort, så der vil være til alle nuværende beboere samt indflyttere det næste års tid, vil det altså koste 13.750 kr.

Hvis KAB i alt når op på en bestilling af 10.000 stk. indeklimakort, vil kortet blive leveret med Lyngby Boligselskab eget logo. Hvis KAB når en bestilling af 5.000 stk., vil det være med KAB-logo.

Lyngby Boligselskabs organisationsbestyrelsesmedlemmer har meldt tilbage pr. mail og oplyst, at man gerne vil bestille 1.000 stk. indeklimakort. Selvfølgelig gerne med eget selskabs logo, men KAB-logo er også i orden.

Det er pr. den 19. april 2016 oplyst, at det bliver muligt at få indeklimakort med eget selskabs logo - også selvom KAB kun når de 5000 kort, der er forhåndsbestilt nu. Det planlægges, at kortene sendes rundt til august 2016, så de er klar til fyringssæsonen.

Senere hen bliver det nok ligeledes muligt at afdelingerne, i mindre mængder, kan tilkøbe en stak kort med KAB logo på.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter beslutningen om at indkøbe 1.000 indeklimakort.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede beslutningen om at indkøbe 1.000 indeklimakort.

11. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Beløb til fordeling:

4301-1	319.813	12	319.813	18.963
4303-6	406.341	13	406.341	24.093

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. I **bilag 12** er Finansministeriets beskrivelse af aftalen. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 12: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 12.1: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"

Bilag 12.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 28. april 2016

Udsendt den 4. maj 2016

13. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. den 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 13: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Eventuelt

Hanne Lentz-Nielsen fortalte om, at der er udfordringer med unge ved hallerne i Fortunen Øst.

Det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde sluttede kl. 18.58.