

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 5. oktober 2016, kl. 16.30 i KAB, Studiestræde 38, 2. sal, (i mødelokale 2), 1455 København K.

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

Afbud fra: *Robin Prudholm og Michael Damgaard-Møller*

Fra KAB: *Margrete Pump, Marianne Vittrup og Peter Lundgreen*

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabet: | 3 |
| 1. Godkendelse af referat..... | 3 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 3 |
| Sager til beslutning:..... | 3 |
| 3. Afdelingernes budgetter 2016/2017 | 3 |
| 4. Lyngby Boligselskab - forsikring..... | 4 |
| 5. Udlejning og anvisning | 5 |
| 6. Bestyrelseshonorar 2016/2017 | 6 |
| 7. KAB's sommerophold 2017..... | 6 |
| 8. Nye normalvedtægter..... | 7 |
| 9. E-dagsorden | 8 |
| 10. [Redacted] | 9 |
| 11. Dialogmøde | 10 |
| 12. Målsætningsprogram for Lyngby Boligselskab | 12 |
| 13. Hjertestarter | 12 |
| 14. Høring om Lokalplan 258 og kommuneplantillæg 13/2013 | 13 |
| 15. Lyngby Boligselskabs hjemmeside | 13 |
| 16. Skolebakken - udpegning af repræsentant til repræsentantskabet | 14 |
| 17. [Redacted] | 14 |
| Sager til orientering:..... | 15 |
| 18. [Redacted] | 15 |
| 19. Lyngby-Taarbæk Vidensby, status | 17 |
| 20. Fjernvarme - status..... | 17 |

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

| | |
|--|----|
| 21. Fortunen - LAR..... | 18 |
| 22. Fortunen Øst - nøgletal fra BL 2015..... | 18 |
| 23. Baunehøj - 5 års eftersyn, status..... | 19 |
| 24. Baunehøj - affaldsprojektet, status..... | 19 |
| 25. Tilbagebetaling/nedsættelse af ejendomsskat i Lyngby Boligselskab..... | 19 |
| 26. Omprioritering af lån i Fortunen Øst..... | 20 |
| 27. KAB kurser for beboervalgte 2016..... | 20 |
| 28. Udbudsloven og decentrale enheder..... | 21 |
| 29. Frit valg af TV-pakker på vej..... | 22 |
| 30. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer..... | 22 |
| 31. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter..... | 23 |
| 32. Orientering om driftssager..... | 24 |
| 33. Beboerklagenævnssager..... | 25 |
| 34. Eventuelt..... | 25 |

Bilagsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2016/2017..... | 4 |
| Bilag 4: Beslutningsoplæg..... | 4 |
| Bilag 4.1: Tilbudssammenligning..... | 4 |
| Bilag 5: Kommunal godkendelse af bolignøglen 2016-2019..... | 5 |
| Bilag 5.1: Uddrag af referat fra kommunalbestyrelsesmøde i Lyngby-Taarbæk Kommune den 15. september 2016..... | 5 |
| Bilag 8: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer..... | 8 |
| | 10 |
| Bilag 11: Referat fra borgmestermødet..... | 11 |
| Bilag 11.1: Referat kontaktudvalgsmøde 13. maj 2016..... | 11 |
| Bilag 11.2: Referat af kontaktudvalgsmøde 2. juni 2016..... | 11 |
| Bilag 13: Informationsmateriale samt tilbud på indkøb af hjertestarter..... | 12 |
| Bilag 14: Høringsbrev..... | 13 |
| Bilag 22: Boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst for 2015..... | 18 |
| Bilag 27: KAB-kurser for beboervalgte 2016..... | 21 |
| Bilag 33: Statistik for beboerklagenævnssager 2013-2016..... | 25 |

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 28. april 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, som efterfølgende blev 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. Afdelingernes budgetter 2016/2017

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 34.147.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 1.063.000 kr. og slutter med balance.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 25.412.000 kr. og slutter med balance.

Toftbæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.499.000 kr. og slutter med balance.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.149.000 kr. og slutter med balance.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.237.000 kr. og slutter med balance.

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.206.000 kr. og slutter med balance.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 2.941.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 10.325.000 kr. og slutter med balance.

Alle budgetterne (**bilag 3**) har været fremlagt og er godkendt på afdelingsmøderne i foråret 2016. Budgetterne er ligeledes fremsendt til organisationsbestyrelsen pr. mail den 26. maj 2016. KAB har ikke modtaget indsigelser eller andre kommentarer hertil.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2016/2017.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2016/2017.

4. Lyngby Boligselskab - forsikring

Udbuddet vedrørende forsikring blev vundet af Gjensidige bortset fra motorkøretøjsforsikring, som fremover vil ligge hos Codan.

Kundechef Marianne Vittrup har på vegne af Lyngby Boligselskab accepteret tilbuddet, som bemyndiget på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Tilbuddet indebærer stort set samme, og på nogle områder lidt bedre, dækninger som i den eksisterende aftale. Dog er der et øget krav til frihøjde for installationer i kældre ved vandskader.

Samlet for boligorganisationen indebærer tilbuddet en besparelse på i alt 254.000 kr.

Willis vurderer, at det er blevet muligt at få en billigere pris, fordi skadesstatistikken i KAB-administrerede afdelinger generelt er forbedret som følge af Tryg Bolig-projektet.

Bilag 4: Beslutningsoplæg

Bilag 4.1: Tilbudssammenligning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter accepten af forsikringstilbuddet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Som det fremgår af bilagene er den egentlige besparelse på 196.000 kr.

Der er kommet en selvrisiko på 25.000 kr. på rørskader i Fortunen. Der hjemtages tilbud på forsikring uden selvrisiko.

Organisationsbestyrelsen bekræftede forsikringstilbuddet og bemyndigede kundechefen til at vælge og godkende endeligt tilbud.

5. Udlejning og anvisning

Lyngby-Taarbæk Kommune har godkendt bolignøglen for 2016-19. Se vedhæftede skrivelse af den 3. februar 2016 (**bilag 5**).

Der er ingen ændringer i modelvalg, karenstid eller oprykningstid.

Kommunalbestyrelsen har endvidere på sit møde den 15. september 2016 godkendt de ændringer til udlejningsaftalen, som organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde den 3. februar 2016.

KAB afventer på nuværende tidspunkt brev om den formelle godkendelse.

Formandskabet og KAB har været til dialogmøder om flygtningesituationen og er indbudt til møde om samme på borgmesterens kontor den 3. oktober 2016. Der gives en mundtlig orientering på mødet om status.

Bilag 5: Kommunal godkendelse af bolignøglen 2016-2019

Bilag 5.1: Uddrag af referat fra kommunalbestyrelsesmøde i Lyngby-Taarbæk Kommune den 15. september 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter mulighederne i forbindelse med permanent boligplacering af flygtninge.

Efter mødet den 3. oktober 2016 er der nedsat en arbejdsgruppe, som skal udarbejde udkast til en fælles aftale for boligorganisationerne i kommunen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

6. Bestyrelseshonorar 2016/2017

Ministeriets 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 2016.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 49.874 kr. til ca. 51.041 kr.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2015 har modtaget 12.470 kr., næstformanden 6.234 kr. og de øvrige medlemmer 6.234 kr.

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

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 organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

7. KAB's sommerophold 2017

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttet først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Økonomi seniorophold

| | |
|----------------------------|-----------|
| Pris i alt | 5.050 kr. |
| Tilskud fra organisationen | 1.050 kr. |
| Egenbetaling | 4.000 kr. |

Økonomi familieophold

| | Voksne | Børn |
|--|-----------|-----------|
| Pris i alt | 4.700 kr. | 2.900 kr. |
| Tilskud fra organisation | 1.050 kr. | 1.050 kr. |
| Egenbetaling | 3.650 kr. | 1.850 kr. |
| Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond* | 100 kr. | 100 kr. |

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog der ingen beboere fra Lyngby Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at beboerne i Lyngby Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede at reservere 5 pladser på ovennævnte betingelser og bemyndigede formanden til at bevilge enkelte pladser yderligere, hvis der er behov.

8. Nye normalvedtægter

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde
- Efter aftale med en lejer kan denne indkaldes elektronisk til afdelingsmødet
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen, der er flere muligheder for delegation (se bilaget Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6)

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse, og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne, indarbejdes ændringerne i organisationens vedtægter til endelig godkendelse på næstkommende repræsentantskabsmøde.

Bilag 8: Normalvedtægter for en almen boligorganisation - med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne og indstillede til repræsentantskabet at godkende dem samt at delegere beslutningskompetencen for punkterne nævnt i § 3, stk. 5 i normalvedtægterne.

9. E-dagsorden

Flere organisationer i KAB-fællesskabet har afprøvet det elektroniske møderedskab e-dagsorden med succes. Det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte e-dagsorden, da KAB har købt licens til mødeløsningen First Agenda, der stiller e-dagsorden til rådighed. Herved spares porto og materialer er fremme til tiden.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Nærværende dagsorden er udgivet på First Agenda, parallelt med udsendelse på mail.

Der er sendt en mail med link og vejledning til de organisationsbestyrelsesmedlemmer, som har en KAB-mail og har opgivet mobiltelefonnummer.

First Agenda er et elektronisk værktøj til afholdelse og forberedelse af digitale møder i byråd, udvalg, bestyrelser, direktioner og ledergrupper.

First Agenda er Danmarks mest udbredte digitale mødeløsning i kommuner, regioner og andre organisationer. Løsningen har en enkel og intuitiv brugerflade, der gør det muligt at bruge den for mødedeltagere, administratorer og dagsordensansvarlige uden særligt IT-kendskab. First Agenda kan bruges både på iPad og web.

App'en giver mulighed for hurtigt overblik og gør det let at navigere gennem dagsordenspunkter og bilag.

E-dagsordenen samler alt mødemateriale både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem, og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.

E-dagsordenen sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere at modtage dagsordener og mødemateriale. Den fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Brugerfladen er intuitiv, så den kan benyttes uden særlige it-kundskaber.

Kundechef Marianne Vittrup giver på organisationsbestyrelsesmødet en kort introduktion til brugen af First Agenda.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at fremtidige organisationsbestyrelsesmøder indkaldes med brug af e-dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at fremtidige organisationsbestyrelsesmøder indkaldes med brug af e-dagsorden.

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

[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]

11. Dialogmøde

Der er indkaldt til styringsdialogmøde den 15. november 2016. Referat af mødet er udsendt med dagsordenen til organisationsbestyrelsens møde den 3. februar 2016.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Siden sidste styringsdialogmøde er der afholdt et dialogmøde med borgmesteren og boligorganisationerne den 22. februar 2015. Her deltog næstformanden. Referat fra borgmestermødet er vedhæftet som **bilag 11**.

Der har yderligere været indkaldt til kontaktudvalgsmøde særskilt om flygtningesituationen den 13. maj 2016, hvor formanden og kundechefen deltog, samt et generelt møde i kontaktudvalget den 2. juni 2016, hvor formanden deltog.

Lyngby Boligselskab er på nuværende tidspunkt indkaldt til et møde på borgmesterkontoret den 3. oktober 2016, og der er indkaldt til endnu et kontaktudvalgsmøde den 6. oktober 2016. Begge møder er om flygtningesituation, og formandskabet og kundechefen deltager på vegne af boligorganisationen. På mødet den 3. oktober 2016 deltager også centerchefen for beboerservice.

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 kundechefen for boligorganisationen.

Bilag 11: Referat fra borgmestermødet

Bilag 11.1: Referat kontaktudvalgsmøde 13. maj 2016

Bilag 11.2: Referat af kontaktudvalgsmøde 2. juni 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen udpeger deltagerkredsen til styringsdialogmødet 2016 og kommer med input til punkter, som ønskes drøftet med kommunen på mødet.

Organisationsbestyrelsen udpegede formandskabet og kundechefen til at deltage i styringsdialogmødet 2016.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

12. Målsætningsprogram for Lyngby Boligselskab

Lyngby Boligselskab har ikke et fungerende målsætningsprogram.

Boligorganisationen er aktiv i udviklingen af byen og i løsningen af de boligsociale udfordringer i kommunen. Dette gælder både i udviklingen af udlejnings- og anvsningsaftaler og i forbindelse med nybyggeri.

Samtidig arbejder boligorganisationen med at sikre en effektiv drift og god service. Dette er blandt andet sket ved sammenlægning af ejendomskontorerne i et driftsfællesskab og den løbende udvikling af ejendomskontoret. Med aftalen indgået mellem BL og KL om effektivisering af driften vil der fortsat være fokus på dette.

Med de mange indsatsområder vurderes det formålstjenligt at have en strategisk drøftelse og afklaring af boligorganisationens prioriteringer og den udvikling, som ønskes i de kommende år. Det foreslås derfor at igangsætte en proces mod at få udarbejdet og vedtaget et målsætningsprogram for Lyngby Boligselskab.

360° evalueringerne, som er bestilt, vil kunne indgå som en del af grundlaget for arbejdet. Evalueringerne kan leveres i november 2016.

Det foreslås på den baggrund organisationsbestyrelsen at afholde et seminar primo december 2016, hvor 360° analyserne gennemgås, og arbejdet med at fastlægge mål og prioriteringer påbegyndes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at afholde et seminar i december 2016, hvor organisationsbestyrelsen påbegynder en proces mod at få udarbejdet og godkendt et målsætningsprogram.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde et seminar i december 2016 for at få påbegyndt en proces med at få udarbejdet et målsætningsprogram.

13. Hjertestarter

Lyngby Boligselskab har den 13. september 2016 modtaget tilbud (se **bilag 13**) fra foreningen "Kunsten at redde liv" vedrørende indkøb af hjertestarter.

Bilag 13: Informationsmateriale samt tilbud på indkøb af hjertestarter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter det modtagne tilbud og beslutter, hvorvidt man ønsker at indkøbe hjertestarter.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at indkøbe hjertestartere.

14. Høring om Lokalplan 258 og kommuneplantillæg 13/2013

Kommunalbestyrelsen har på mødet den 15. september 2016 vedtaget at offentliggøre forslag til Lokalplan 258 for Bondebyen og det tilhørende Kommuneplantillæg 13/2013. Forslagene er i høring med frist den 18. november 2016.

Høringsbrev er vedlagt som **bilag 14**.

Formanden har fra afdelingsformanden i Toftebæksgård modtaget en opfordring til, at boligorganisationen støtter, at der skal være ensretning på Høstvej.

Bilag 14: Høringsbrev

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger formandskabet til at udarbejde høringssvar.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede formandskabet til at udarbejde høringssvar.

15. Lyngby Boligselskabs hjemmeside

Lyngby Boligselskabs hjemmeside er nu oppe at køre. Der mangler dog endnu en del oplysninger om boligorganisationen. For at sikre, at hjemmesiden fremstår brugbar og attraktiv for de beboere, som anvender den, foreslår formanden, at der afsættes midler til at færdiggøre hjemmesiden.

KAB's kommunikationsafdeling kan lægge de relevante data fra kab-bolig.dk for afdelingerne og organisationsbestyrelsen ind og rette til. Det anslås, at der skal bruges 10 timer til dette. Der kan købes et "klippekort" til 10 timer for 9.000 kr. inkl. moms, eller der kan afregnes på timebasis for 950 kr./time.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at tilkøbe hjælp til færdiggørelsen af hjemmesiden og bevilger 10.000 kr. til formålet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevilge 10.000 kr. til at tilkøbe hjælp til færdiggørelsen af hjemmesiden.

De resterende afdelingsbestyrelser bedes finde en ansvarlig der kan påtage sig opgaven.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

På næste organisationsbestyrelsesmøde, hvor opdateringen forventes gennemført, vurderes behovet for yderligere hjælp.

16. Skolebakken - udpegning af repræsentant til repræsentantskabet

Afdelingsformand i Skolebakken, Jette Heerdegen, har oplyst KAB, at det desværre ikke har været muligt, at udpege en afdelingsvalgt repræsentant til Lyngby Boligselskabs repræsentantskab i år.

Formand for Lyngby Boligselskab, Kaj Eliassen, har foreslået at Bjarne Pedersen (Agervang 38), bliver valgt som repræsentant for Skolebakken.

Bjarne Pedersen arbejder som pedel på plejehjemmet Solgården, som ligger lige ved siden af Skolebakken. Han kender derfor ejendommen, og vil gerne påtage sig rollen som repræsentant.

Afdelingsformand i Skolebakken, Jette Heerdegen har accepteret dette forslag.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen, på vegne af afdelingsbestyrelsen, udpeger Bjarne Pedersen som repræsentant for afdelingen Skolebakken i boligorganisationens repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen bekræftede afdelingsbestyrelsens udpegning af Bjarne Pedersen som repræsentant for afdelingen Skolebakken.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Sager til orientering:

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text line]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

19. Lyngby-Taarbæk Vidensby, status

Boligorganisationen er stadig medlem af Lyngby-Taarbæk Vidensby. I forbindelse med en vedtægtsændring er kontingentet for boligorganisationen nedsat til 10.000 kr. årligt.

Vedtægtsændringen betød også, at den bestyrelsesplads, som var forbeholdt boligorganisationer, bortfaldt fra og med generalforsamlingen den 11. april 2016. Marianne Vittrup, som i 2015 har siddet i bestyrelsen på vegne af Lyngby Boligselskab, blev dog genvalgt på generalforsamlingen på en af de pladser, som er forbeholdt virksomheder med op til 150 ansatte.

Formanden og kundechefen har deltager i netværksmøder og har blandt andet holdt oplæg om de almene boligorganisationers muligheder for at spille en aktiv rolle i byudviklingen på netværksmøde i februar 2016. Formanden har været i Vidensby-profil i Det grønne Område i september 2016 (se nedenstående link).

<http://lyngby-taarbaek.lokalavisen.dk/min-vidensby-kaj-eliasen-/Lokale-nyheder/20160922/artikler/709209213/>

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Fjernvarme - status

Alle ejendommene har fået installeret fjernvarmestik. Rambøll har beregnet, hvilken fjernvarmeunit der skal installeres i de respektive varmecentraler.

I Fortunen Øst forventer Rambøll, at fjernvarmen tilkobles i november/december 2016.

I Fortunens etagehuse forventer Rambøll på nuværende tidspunkt og med nuværende tidsplan, at man kan tilslutte fjernvarme i 2.-3. kvartal i 2017.

I Fortunens rækkehuse forventer Rambøll på nuværende tidspunkt og med nuværende tidsplan, at man kan tilslutte fjernvarme i 2.-3. kvartal i 2017.

I Emil Pipers Have er der ikke modtaget nogen status for tilslutning af fjernvarme. Men det forventes at ske i 1. kvartal i 2017.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

I Toftebæksgård er der ikke modtaget nogen status for tilslutning af fjernvarme.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Fortunen - LAR

Projektet blev afleveret i juni 2016.

Ved afleveringen var der en række mindre mangler, og senere har den våde sommer testet anlægget. Anlægget virker i det store hele som planlagt, men der er blevet konstateret nogle ikke hensigtsmæssige forhold blandt andet ved en af afvandingsristene på Agervang. Derudover er der uenighed med entreprenøren om dele af arbejdet. Det drejer sig om arbejdet i haverne, målerbrønde samt krav om godtgørelse for forsinkelse.

Rådgiver har siden afleveringen arbejdet videre med at finde en løsning med entreprenøren og for de øvrige forhold.

På nuværende tidspunkt er der ved at være afklaring på de fleste forhold. Rådgiver har påtaget sig ansvar for visse mangler i projektet, hvad angår arbejdet i haverne og dimensionering af en af afvandingsristene på vejen.

Sagen er ikke endeligt afsluttet endnu.

Lyngby-Taarbæk Forsyning er lige nu i gang med planlægning af wadi og faskine, der skal tage imod regnvandet fra anlægget. De forventer, at arbejdet vil blive udført i efteråret 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Fortunen Øst - nøgletal fra BL 2015

Til orientering er vedhæftet de boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst for 2015.

Bilag 22: Boligstatistiske nøgletal for Fortunen Øst for 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Nøgletallene drøftes med kommunen i forbindelse med styringsdialogen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

23. Baunehøj - 5 års eftersyn, status

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

Rapporten blev fremsendt til KAB i maj 2016. De, i rapporten oplyste, byggetekniske svigt blev efterfølgende gennemgået af KAB, Center for Byggeri.

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 ventilationskanal på taget
- Vandindtrængen i kælderen - der har været et enkelt tilfælde

Alle reklamationer forventes afklaret på et møde i udgangen af oktober 2016 og afhjulpes umiddelbart efter. På mødet deltager driftspersonalet, KAB og entreprenøren.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Baunehøj - affaldsprojektet, status

Det er desværre endnu ikke lykkedes at få genoptaget dialogen med Lyngby-Taarbæk Kommune om dette.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Tilbagebetaling/nedsættelse af ejendomsskat i Lyngby Boligselskab

KAB har indgået aftale med Rafn & Søn, som gennemser ejendomsvurderingerne fra 2003 til 2014. Disse er styrende for fastsættelsen af ejendomsskatten for årene 2014-2019. Hvis Rafn & Søn opdager fejl i ejendomsvurderingen fra Skat, påklager de disse. Arbejdet som Rafn & Søn udfører gøres efter en "no cure, no pay" aftale.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Da sagerne vedrører fremtidige besparelser på skattebilletterne, vil disse som regel være indregnet i afdelingernes budgetter, og der vil dermed ikke komme en stor ekstraordinær indtægt i regnskaberne.

Der er fundet fejl i ejendomsvurderingerne i 3 af Lyngby Boligselskabs afdelinger. I alle 3 sager har Rafn & Søn vundet og fået nedsat ejendomsvurderingen.

Følgende afdelinger fået tilbagebetalt ejendomsskat:

- 4304-3 Toftebæksgård - tilbagebetalt ejendomsskat for perioden 2003 - 2013 i alt 249.786 kr.
- 4307-5 Skolebakken - tilbagebetalt ejendomsskat for perioden 2003 - 2014 i alt 318.930 kr.
- 4308-2 Carl Lunds Vænge - tilbagebetalt ejendomsskat for perioden 2004 - 2013 i alt 31.347 kr.

Besparelserne er indregnet i skattebilletterne som opkræves her for 2016 og 2017.

Besparelserne har udløst honorar til Rafn & Søn.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Omprioritering af lån i Fortunen Øst

Der foretages i efteråret 2016 en omprioritering af et lån i Fortunen Øst, som vil give en forventet årlig besparelse på 84.000 kr.

Der er tale om et lån ydet til opførelsen af afdelingen. På sådanne lån skal der, ved udamortisering af lånene, fortsættes med at indbetale den sidste ordinære ydelse til Landsbyggefonden. Der er således tale om en varig besparelse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på www.kab-bolig.dk.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem-møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspolitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 27: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspolitik samt tager orienteringen til efterretning.

Der planlægges et lokalt budgetkursus i januar 2017.

Afdelingsbestyrelserne opfordres til at overveje andre kurser fra kataloget.

28. Udbudsloven og decentrale enheder

Pr. den 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

29. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. den 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

Sundhedsordning: Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

Ny lønmodel: Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

Titelstruktur: Der er udarbejdet en klar titelstruktur, som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

| | | |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ejendomsleder | Driftschef | Driftschef |
| Ejendomsmester | Serviceleder | Driftsleder |
| Servicemedarbejder | Driftslederassistent | Driftslederassistent |
| | Servicemedarbejder | Servicemedarbejder |

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

Anciennitet ved rotering til anden boligorganisation: Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

32. Orientering om driftssager

4300-4 Lyngby Boligselskab

Hanne Agersnap, som er ny bestyrelseskonsulent, har deltaget i diverse afdelingsbestyrelsesmøder samt markvandring. Hanne har kontaktet de små afdelinger i Lyngby Boligselskab i forhold til, at høre dem om de har brug for hjælp/støtte til rollen som afdelingsbestyrelse. Derudover har driftschef og driftsleder afholdt et godt møde med Hanne angående hendes rolle på afdelingsbestyrelsesmøderne og markvandringerne.

4301-1 Fortunen

LAR-projektet har stadig nogle mangler.

Energihandleplanen arbejdes der stadig med. Driftschefen prøver at finde ud af, hvad der ligger af diverse dokumenter etc., så vi kan komme videre med denne sag.

4302-9 Carlshøj

Intet nyt.

4303-6 Fortunen Øst

Der har været afholdt dialogmøde med Lyngby-Taarbæk Kommune, SSP, politiet og EK/KAB i forbindelse med skudepisoden i Fortunen Øst. Det blev drøftet, hvilke tiltag skal der udføres og hvem der gør hvad. Kælderdøre er vendt for at imødegå hærværk. Grillpladserne er flyttet, og der er ansøgt om tilladelse hos politiet til at opsætte videoovervågning udvalgte steder i afdelingen.

Vaskeriet er færdigt i forhold til udskiftning af vask/tørremaskiner. Belysningen er ligeledes udskiftet. Maleren mangler lige de sidste detaljer.

Ejendomskontoret har indhentet tilbud på facaderenoveringen og tilbud på facaderenovering samt udskiftning af vinduesglassene til lavenergi- og panserglass. Der indhentes snarest et tredje tilbud, så det sikres at prisen er rigtig.

Elevatorsag er afsluttet.

Ejendomskontoret er ved at indhente tilbud på diverse udvendige persienneløsninger.

4304-3 Toftebæksgård

Intet nyt.

4305-0 Hjortholm

Der afholdes møde Lyngby-Taarbæk Kommune den 28. september 2016 vedrørende beskæring af hække og store træer. Det skal besluttes, hvem opgaven ligger hos.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

4306-8 Emil Pipers Have

Intet nyt.

4307-5 Skolebakken

Der er på afdelingsmødet valgt en afdelingsbestyrelse.

4308-2 Carl Lunds Vænge

En beboer har klaget over støjniveauet. Beboeren bor ovenover varmecentralen. Der er foretaget støjmåling og efterfølgende er der blevet støjisoleret i loftet. Beboeren er stadig ikke tilfreds med støjniveauet. KAB er i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune herom.

4309-0 Baunehøj

Intet nyt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 33**, oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2013-2016.

Bilag 33: Statistik for beboerklagenævnsager 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

34. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

Onsdag den 1. februar 2017, kl. 16.30

Repræsentantskabsmøde i 2017:

Onsdag den 1. februar 2017, kl. 19.00

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. oktober 2016

Udsendt den 17. oktober 2016

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 Skolebakken, onsdag den 10. maj 2017, kl. 14.00

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

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 skal reserveres mødelokaler til Fortunen og Fortunen Øst. Kulturhuset kan nok ikke bruges.

Ellers intet under eventuelt.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.14.