

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 4. oktober 2017, kl. 16.30, KAB, Studiestræde 38, 2. sal (mødelokale 2), 1455 København K

Medlemmer: *Kaj Eliassen, Jane Østergaard, Finn Christensen, Robin Prudholm, Silas Mudoh og Hanne Lentz-Nielsen*

Afbud fra:

Fra KAB: *Marianne Vittrup og Peter Lundgreen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Mødeplan 2018.....	3
Sager til beslutning:	4
4. Afdelingernes budgetter 2017/2018	4
5. Lyngby Hovedgade 69 - 149 ungdomsboliger	5
6. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej.....	6
7. Tilbud på nybyggeri - status	7
8. Baunehøj - endelige vedtægter og driftsaftale.....	7
9. Pas på huslejen - opfølgning	8
10. Lyngby Boligselskab - forundersøgelse/gennemgang af afdelingernes antenneanlæg	10

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

11. Lyngby Boligselskab - 3D opmåling af lejemål (A-ordning).....	10
12. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning.....	12
13. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup.....	13
14. KAB's sommerophold 2018.....	13
15. Bestyrelseshonorar 2017/2018.....	15
16. Forsikringsforhold - Gjensidige.....	15
17. Rammeaftale.....	17
18. Carl Lunds Vænge - fjernvarme.....	18
Sager til orientering:.....	18
19. Fjernvarme - status.....	18
20. Fortunen - LAR.....	19
21. Baunehøj - affaldsprojektet, status.....	20
22. Fortunen Øst - gavl- og facaderenovering, 5-års eftersyn.....	20
23. Emil Pipers Have - driftsaftale.....	20
24. Udlejningstal 2016.....	21
25. Ny digital platform i KAB.....	23
26. Orientering om driftssager.....	24
27. Beboerklagenævns sager.....	26
28. Eventuelt.....	26
Bilag 3: Mødeplan 2017/2018.....	3
Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2017/2018.....	4
Bilag 8: Forslag til vedtægter og driftsaftale.....	8
Bilag 9: Mål for Lyngby Boligselskab.....	9
Bilag 9.1: Afgrænsede driftsudgifter, benchmark region.....	9
Bilag 9.2: Graf og diagram over de afgrænsede driftsudgifter.....	9
Bilag 9.3: Tilrettede rapporter - 360° analyserne.....	9
Bilag 10: Beskrivelse af eventuelt forløb og honoraromfang.....	10
Bilag 11: Tilbagebetalingsestimater på opmåling.....	11
Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016.....	17
Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016.....	17
Bilag 22: Referat fra 5-års eftersyn.....	20
Bilag 22.1: Notat fra 1-års gennemgang.....	20
Bilag 24: Migration mellem selskaberne 2016.....	23
Bilag 24.1: Migration mellem selskaberne 2012-2016.....	23
Bilag 24.2: Fraflytningsårsager familieboliger.....	23
Bilag 27: Statistik for beboerklagenævns sager 2014-2017.....	26

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2017 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.

3. Mødeplan 2018

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for 2018 (og resterende del af 2017). Mødeplanens formål er at give organisationsbestyrelsen et overblik til planlægning og prioritering af punkter.

Mødeplanen er vedlagt som **bilag 3**.

Bilag 3: Mødeplan 2017/2018

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

Mødeplanen blev godkendt.

Mødet i november blev fastlagt til den 23. november 2017, kl. 16.30 - 20.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby. På mødet ønsker organisationsbestyrelsen også et tilbud på udskiftning af iPad's.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Organisationsbestyrelsen tilkendegav samtidig, at møder fremover kan indkaldes som bookinger i Outlook. Herefter vil medlemmerne ikke modtage mails om møderne, ud over de notifikationer, som sendes fra First Agenda ved frigivelse af dagsorden, ændringer mv.

Sager til beslutning:

4. Afdelingernes budgetter 2017/2018

Fortunen

Driftsbudgettet balancerer med 34.305.000 kr. og slutter med balance.

Carlshøj Børneinstitution

Driftsbudgettet balancerer med 1.138.000 kr. og slutter med balance.

Fortunen Øst

Driftsbudgettet balancerer med 25.557.000 kr. og slutter med balance.

Toftebæksgård

Driftsbudgettet balancerer med 1.499.000 kr. og slutter med balance.

Hjortholm

Driftsbudgettet balancerer med 1.178.000 kr. og slutter med balance.

Emil Pipers Have

Driftsbudgettet balancerer med 2.294.000 kr. og slutter med balance.

Skolebakken

Driftsbudgettet balancerer med 2.316.000 kr. og slutter med balance.

Carl Lunds Vænge

Driftsbudgettet balancerer med 3.061.000 kr. og slutter med balance.

Baunehøj

Driftsbudgettet balancerer med 10.494.000 kr. og slutter med balance.

Alle budgetterne (**bilag 4**) har været fremlagt og er godkendt på afdelingsmøderne i foråret 2017. Budgetterne er ligeledes fremsendt til organisationsbestyrelsen pr. mail den 30. juni 2017. KAB har ikke modtaget indsigelser eller andre kommentarer hertil og er dermed efter aftale at betragte som godkendt.

Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2017/2018

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender endeligt afdelingernes budgetter 2017/2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne endeligt.

5. Lyngby Hovedgade 69 - 149 ungdomsboliger

Der var rejst sag i Naturklagenævnet over byggeriet grundet støj og skyggeforhold, som nu er behandlet og afvist. En "kantsten" på vejen mod opførelsen er fjernet, og planlægningen fortsætter.

Alt mens klagesagen er behandlet, er boligernes indretning samt udformningen af fællesarealerne optimeret. Der har kun været små ændringer i forhold til det tidligere fremlagte projekt.

Totalentreprenøren har søgt byggetilladelse hos Lyngby-Taarbæk Kommune, og sagsbehandlingen pågår, alt i mens der også forhandles med underentreprenører om de sidste priser inden de sidste ting falder på plads til skema B. Skema B forventes at blive indleveret i januar 2018 og der er i den forbindelse søgt om udsættelse af skema B ansøgningen og der er givet accept heraf. For at undgå at indkalde organisationsbestyrelsen ekstraordinært, anbefales bestyrelsen at bemyndige følgegruppen til at godkende skema B.

Sideløbende er der ansøgt om nedrivningstilladelse. Ansøgningen behandles sideløbende med ansøgningen om byggetilladelse.

I den seneste periode har der været forhandlinger om affaldsløsninger, hvor der fra KPC's side bliver peget på en affaldssug-løsning som ikke kan tilgodese sortering i flere fraktioner. Der arbejdes på at få en godkendelse til en molok-affaldsløsning fra Lyngby-Taarbæk Kommune som kan indbygges i projektet.

Det er planen, at byggeriet skal igangsættes med nedrivning i primo 2018 og med et færdigt byggeri i oktober 2019.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger følgegruppen til at godkende skema B til fremsendelse i januar 2018.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen er meget betænkelig ved den projekterede affaldsløsning med mobsug.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede følgegruppen til at godkende skema B.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

6. Nybyggeri ved Lundtoftegårdsvej

Projektet

Arbejdet med udarbejdelse af lokalplan er nu endelig ved at være inde i slutfasen, og der er afholdt borgermøde om den nye lokalplan den 25. september 2017. Lyngby-Taarbæk Kommune behandler de indkomne bemærkninger.

Det er aftalt med Udbetaling Danmark, at salget af grundarealet der skal anvendes i forbindelse med nybyggeriet kan anvendes til nødvendige reetableringer af parkering, fritidsanlæg m.m. i afdelingen

"Hallerne" nedrives, og dækket over den eksisterende parkeringskælder renoveres i forbindelse med nybyggeriet.

Letbanen har fastlagt deres tracé for skinnerne, og det er koordineret med bygningens udformning.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet trafikanalyser, og i den forbindelse har der været dialog om etablering af fortov til Akademivej samt cykelsti for at sikre de bedst mulige forhold for gående samt cyklister. Adgangsvejen er anbefalet sikret med trafikflader for at sinke hastigheden. KAB & Lyngby-Taarbæk Kommune er i dialog med DTU om den bedst mulige udformning af vejforholdene.

Der anlægges parkeringspladser til det nye byggeri, som lokalplanen stiller krav om. På torvedannelsen foran det nye byggeri tænkes der planlagt et fælles areal med mulighed for fritidsaktiviteter.

Byggeriet indeholder:

- 100 ungdomsboliger
- 30 boliger til folk med lav betalingsevne
- 20 familieboliger
- Stueetagen rummer mulighed for fælleslokaler, café, cykelparkering, depotplads mv.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen er to gange siden mødet i februar 2017 blevet bedt om at tage stilling på mail til ekstra udlæg i forbindelse med byggesagen på grund af krav fra kommunen om større krav til udarbejdelse af lokalplan m.v. end først antaget.

Først bevilgede organisationsbestyrelsen 300.000 kr. til honorar til rådgiver for arbejdet med:

- Ændret sammensætning af boligerne
- Større involvering i lokalplanudarbejdelsen

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

- Udarbejdelse af støjanalyser
- Udvidet analyser af trafikforhold

Senere er der bevilget yderligere 200.000 kr. til rådgiverhonorar til:

- Støjmålinger
- Miljøbelastningsanalyser
- Soldiagrammer
- Anskuelser af bebyggelsen fra flere lokaliseringer

Der er således i alt i perioden siden organisationsbestyrelsesmødet i februar 2017 bevilget et udlæg på 500.000 kr. til udarbejdelse af lokalplan. Udlægget tages fra arbejdskapitalen, som indarbejdes i byggesagen, når/hvis den realiseres.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter den på mail godkendte bevilling af udlæg fra arbejdskapitalen på i alt 500.000 kr. til udarbejdelse af lokalplan.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede den på mail godkendte bevilling.

7. Tilbud på nybyggeri - status

I foråret 2017 bevilgede organisationsbestyrelsen på mail maksimalt 100.000 kr. til bud på kommunalt udbud på Trongårdsarealet.

Repræsentantskabet godkendte projektet på møde den 9. maj 2017. Projektet blev indsendt, men der blev desværre valgt et andet projekt.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bekræfter den på mail godkendte bevilling af maksimalt 100.000 kr. til udarbejdelse af projekt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede den på mail godkendte bevilling.

8. Baunehøj - endelige vedtægter og driftsaftale

Forhandlingerne om endelige vedtægter og driftsaftale for ejerforeningen på Baunehøj er i foråret/sommeren 2017 faldet på plads med Lyngby-Taarbæk Kommune.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Forslag til vedtægter og driftsaftale er vedhæftet som **bilag 8**. (Kortbilag er ikke medtaget).

Vedtægterne skal efter underskrift tinglyses. Driftsaftalen vil kunne ændres, når/hvis parterne ønsker det.

Der udestår dog en ændring af tinglysningen, så matrikelnumre og betegnelser i dokumenterne kan blive ændret.

Bilag 8: Forslag til vedtægter og driftsaftale

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægter og driftsaftale for ejerforeningen Baunehøj og bemyndiger formandskabet til at underskrive med eventuelle rettelser jævnfør ovenstående.

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægter og driftsaftale og bemyndigede formandskabet til at underskrive de endelige vedtægter med eventuelle rettelser.

9. Pas på huslejen - opfølgning

Organisationsbestyrelsen har gennem det seneste år haft fokus på effektivisering af driften og huslejeniveauet.

Status på mål

Vedlagt findes skema over de mål som er forslået i 360° analyserne samt de mål som organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde videre med på organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2017, se **bilag 9**. Skemaerne indeholder desuden en status i forhold til processen med implementering af målene.

KAB har afholdt et enkelt møde med koordineringsgruppen kort efter seminaret som lå i december 2016. Peter Lundgreen har indkaldt koordineringsgruppen til et møde den 25. oktober 2017. På mødet i oktober vil en opfølgning på målene blive behandlet.

Status på effektiviseringsmål

KAB har i forbindelse med udarbejdelsen af 360° rapporter og opfølgninger løbende givet bud på effektiviseringspotentiale og status ud fra ministeriets udmeldinger. Landsbyggefonden har nu lavet beregninger for besparelspotentialet ud fra regeringens krav, som vil blive anvendt. Der er derfor taget udgangspunkt i Landsbyggefondens beregninger i denne opfølgning.

Landsbyggefondens beregninger viser besparelspotentialet og opnåede besparelser. Disse er opstillet i en såkaldt baselinemodel, som tager udgangspunkt i 2014.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Modellen sammenligner de faktiske afgrænsede driftsudgifter med de modelberegne-
de udgifter, der viser forskellen på disse tal og synliggøre udgiftsniveauet samt besparel-
sespotentialet. Udgangspunktet for Lyngby Boligselskab viste, at der i 2014 sammenlignet med bolig-
selskab på regionalt plan allerede var et besparelspotentiale på 93 kr. pr. m² svarende til ca.
6.560.000 kr., se vedlagte **bilag 9.1**

Ifølge Landsbyggefondens beregninger udgjorde de samlede afgrænsede driftsudgifter i 2014
38.198.000 kr. i år 2014. 8,2 % heraf svarer til 3.132.000 kr. De afgrænsede driftsudgifter i 2016
udgør ifølge tal fra ministeriet 39.930.000 kr. hvilket svarer til en stigning på 1.732.000 kr.

Afdelingerne har i 2016 sammenlagt et besparelspotentiale på 101 kr. pr. m² sammenholdt
med de modelberegne på regionalt plan.

Fordelt på afdelinger ses, at Fortunen, Fortunen Øst, Toftebæksgård og Carl Lunds Vænge
ligger over modelberegningen, mens de Emil Pipers Have, Hjortholm, Skolebakken og
Baunehøj ligger under. KAB er på nuværende tidspunkt i dialog med Landsbyggefonden om
udregningen af besparelspotentialet. Et foreløbigt estimat siger, at afdelingerne med regn-
skaberne for 2016 samlet set har et besparelspotentiale på ca. 7,1 mio. kr. I 2014 var det be-
regne besparelspotentiale ca. 6,6 mio. kr. Det betyder, at der også ses en stigning i udgif-
terne, når de holdes op mod indeks. Dog er stigningen her væsentligt mindre end i de fakti-
ske udgifter.

Det bemærkes at boligorganisationen i den mellemlæggende periode er begyndt at afbetale
på hjemfaldsklausulen i Fortunen og Fortunen Øst, udgiften beløb sig samlet set til 3.284.000
kr. i regnskabet 2015/2016.

Lyngby Boligselskab fik 360 graders evalueringer på et tidligt tidspunkt, hvor der endnu var
en del tvivl om, hvordan besparelserne ville blive beregnet. Rapporterne er derfor i somme-
ren 2017 revideret. De reviderede rapporter er vedlagt som **bilag 9.3**.

Bilag 9.2 viser et diagram over de faktiske udgifter i de enkelte afdelinger sammenlignet med
det regionale og det landsdækkende gennemsnit.

Desuden vises en graf hvor de samlede afgrænsede udgifter for selskabet sammenlignes med
den regionale og den nationale udvikling.

Bilag 9: Mål for Lyngby Boligselskab

Bilag 9.1: Afgrænsede driftsudgifter, benchmark region

Bilag 9.2: Graf og diagram over de afgrænsede driftsudgifter

Bilag 9.3: Tilrettede rapporter - 360° analyserne

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

10. Lyngby Boligselskab - forundersøgelse/gennemgang af afdelingernes antenneanlæg

I forbindelse med den nye lovgivning angående frit tv-pakkevalg, som træder i kraft den 1. januar 2018, er der nogle af Lyngby Boligselskabs afdelinger, hvor antenneanlæggene skal ombygges fra sløjfeanlæg til stikledningsanlæg. Der kunne også blive trukket en datakabling med rundt osv. Dette er dog kompliceret at forklare, så alle har en forståelse af, hvad det er man skal stemme om til et ekstraordinært afdelingsmøde.

KAB har i den forbindelse fundet en rådgiver, som vil undersøge alle selskabets afdelinger for 100.000 kr. inklusive moms.

De 100.000 kr. indbefatter step 1 som består af:

- Gennemgang af bygningerne i forhold til de tekniske installationer
- Udarbejdelse af projektforslag
- Fremlæggelse og gennemgang af projektforslag på bestyrelsesmøderne
- Udarbejdelse af tekst til det ekstraordinære afdelingsmøde
- Deltager på afdelingsmøde

Step 2 drejer sig om det videre forløb i projektet. Her er det udbudsmateriale og byggeledelse, og dette er ikke medregnet i de 100.000.kr.

Priserne for hver enkelt afdeling i Lyngby Boligselskab kan ses i **bilag 10**.

For at kunne gøre brug af det samlede tilbud uden at skulle indkalde alle afdelinger ekstraordinært anbefales det organisationsbestyrelsen at bevilge 100.000 kr. til den indledende undersøgelse. Bevillingen skal i givet fald tages fra arbejdskapitalen, som pr. 31. august 2017 udgjorde ca. 4,6 mio. kr.

Bilag 10: Beskrivelse af eventuelt forløb og honoraromfang

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bevilger 100.000. kr. inklusive moms fra arbejdskapitalen til en forundersøgelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte bevillingen.

11. Lyngby Boligselskab - 3D opmåling af lejemål (A-ordning)

I forbindelse med 360-graderes analyserne, har KAB set på, om der er besparelser at hente ved fraflytningerne i afdelingerne i Lyngby Boligselskab.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

KAB har lavet en opmåling, og systematisk udbud af leverandører i to andre boligselskaber. Udbuddet indebærer en 3D-opmåling af alle lejlighedstyper i en afdeling.

Det første projekt i AKB København, omfattede 5 afdelinger (4 plejecentre og et bosted). Her er besparelsesberegningen foretaget ved at sammenligne 5 konkrete istandsættelsesopgaver med tilbudspriserne. Det resulterede i en beregnet besparelse på mellem 40 % og 50 %.

Udbuddet i Fredensborg Boligselskab omfattede 3 afdelinger. Her var det ikke muligt at tage udgangspunkt i konkrete istandsættelsesopgaver, så beregningen er i stedet foretaget ved at sammenligne tilbudspriser fra den tidligere leverandør med den vindende leverandørs tilbud. Det gav en beregnet besparelse mellem 9 % og 34 %.

Det er et meget stort spring i de beregnede besparelser, så med en lidt forsigtig tilgang sættes besparelspotentialer derfor til 25 % i "tilbagebetalingsestimater" for Lyngby Boligselskab-sætter.

Som **bilag 11** er vedlagt en oversigt over investering, beregnede besparelser og tilbagebetalingstid for de enkelte afdelinger, som aktuelt har A-ordning i Lyngby Boligselskab. Det drejer sig om 6 afdelinger: Fortunen Øst, Toftebæksgård, Hjortholm, Emil Pipers Have, Skolebakken og Baunehøj.

Opmåling af de 6 afdelinger vil beløbe sig til i alt 200.000 kr. De samlede estimerede besparelser er ca. 120.000 kr. pr. år. Da der er store individuelle forskelle mellem prisen for de enkelte afdelinger, pga. antallet af forskellige lejlighedstyper. Derfor er tilbagebetalingstiden for de enkelte afdelinger også varierende – fra ca. halvandet år i Fortunen Øst til knapt 11 år i Skolebakken. For at give alle afdelingerne mulighed for at få besparelser, anbefales det derfor boligorganisationen at betale for opmåling af de pågældende afdelinger.

På nuværende tidspunkt har der været afholdt prækvalifikation af diverse håndværkere, som har budt ind på opgaven. Ejendomskontoret har været med i denne proces sammen med indkøbschefen for KAB. Denne store opgave er nu tilendebragt og har ikke haft omkostninger for Lyngby Boligselskab.

De 200.000 kr. til opmåling tages fra arbejdskapitalen, som aktuelt er på ca. 4,6 mio. kr.

Bilag 11: Tilbagebetalingsestimat på opmåling

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bevilger 200.000 kr. til 3D-opmåling af lejligheder i afdelinger med A-ordning, som tages fra selskabets arbejdskapital.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 200.000 kr. fra arbejdskapitalen til 3D-opmåling af lejligheder i afdelinger med A-ordning til brug for udbud på istandsættelse af flyttelejligheder.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

12. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning

SAB har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen, kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse.

SAB har besluttet, at der efter et eventuelt brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boeperioden, der kan falde ind under ordningen.

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarpe på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter,

- om alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen,

- og i givet fald at organisationsbestyrelsen beslutter, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der bruges 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen, samt besluttede, at der skal stå svarende til 3 års henlæggelser tilbage til indflytter.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

13. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup

I Taastrupgaard skal der nedrives 188 boliger i forbindelse med en gennemgribende helhedsplan der omfatter nedrivning af boliger og opførelse af ny skole og kulturcenter.

Beboerne i de 188 boliger skal genhuses permanent. Der er i januar og februar 2017 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 45 beboere der har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB fællesskabet, herunder 5 beboere der ønsker at flytte til afdelinger under Lyngby Boligselskab.

Permanent genhusning udenfor bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen når egnede boliger bliver ledige. Eventuel tomgangsleje indtil boligerne bliver anvist, dækkes af helhedsplanen i Taastrupgaard.

Ønskerne fordeler sig således:

- 1 stk. 2 rums bolig
- 2 stk. 3 rums bolig
- 2 stk. 4 rums bolig

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til anmodningen om, at Lyngby Boligselskab støtter Boligselskabet AKB, Taastrup med permanent genhusning i indtil 5 stk. boliger fordelt med 1 stk. 2-rums, 2 stk. 3 rums og 2 stk. 4 rums.

Organisationsbestyrelsen besluttede at imødekomme anmodningen fra AKB, Taastrup.

14. KAB's sommerophold 2018

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2017 havde i alt 200 deltagere. Heraf deltog 145 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2018 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Senioropholdet afholdes i år først i oktober på en seniorhøjskole i Nørre Nisum, men der er stor tilmelding med godt 55 ansøgere. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført igen i 2018. I Helsingør eller andetsteds.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

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.	2.700 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.650 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 en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde 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 2018, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne om deltagelse er indkommet.

I 2017 deltog 6 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 samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give tilskud til maksimalt 6 pladser. Pladserne fordeles efter behov.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

15. Bestyrelseshonorar 2017/2018

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen 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 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 51.041 kr. til ca. 51.853 kr. Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2016 har modtaget 12.611 kr., næstformanden 6.306 kr. og de øvrige medlemmer 6.306 kr.

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

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

16. Forsikringsforhold - Gjensidige

Endeligt tilbud

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

På organisationsbestyrelsesmødet den 5. oktober 2016 bekræftede organisationsbestyrelsen kundechefens accept af Gjensidiges tilbud på forsikringer, som indebar en besparelse for boligorganisationen.

Samtidig bemyndigede bestyrelsen kundechefen til at vurdere senere tilbud om nedsættelse af selvrisiko for afdelingen Fortunen. Tilbuddet blev modtaget i marts 2017. Gjensidige tilbød at nedsætte selvriskoen til 0 kr. mod en merpræmie på 54.894 kr. om året.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Til sammenligning havde afdelingen i 2016 en samlet udgift til skader under selvrisiko-beløbet på ca. 40.000 kr. På den baggrund afslog kundechefen tilbuddet.

Varslet prisstigning

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader på grund af rørskader (ikke skybrudsskader).

Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse.

KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på, for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsesejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Det bemærkes, at der i Lyngby Boligselskab er registreret et større antal rør- og vandskader end forudset. KAB og driften er i gang med at analysere skaderne og vil komme med bud til afdelingerne på, hvordan skadesomfanget kan nedbringes. Det kan være nødvendigt med øget udskiftning af rør og ledninger i nogle afdelinger.

Til orientering er vedlagt 4-årige forsikringsstatistik for boligorganisationen i relation til bygningsforsikringen.

Bilag 16: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2013-2016

Bilag 16.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelser tager orienteringen til efterretning og bekræfter kundefestens beslutning om at afslå tilbud fra Gjensidige om selvrisko på 0 kr. i Fortunen mod en merpræmie på 54.894 kr.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning og bekræftede kundefestens beslutning om at afslå tilbuddet fra Gjensidige.

17. Rammeaftale

Organisationsbestyrelsen besluttede på organisationsbestyrelsesmødet den 1. februar 2017, at tilslutte sig rammeaftalen mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og boligorganisationerne om levering af familieboliger til boligplacering af flygtninge.

Rammeaftalen indeholder blandt andet muligheden for at boligorganisationerne frivilligt kan etablere kollektive bofællesskaber (deleboliger).

Af rammeaftalen side 3 under overskriften Deleboliger, fremgår det at etablering og udlejning af deleboliger tager udgangspunkt i vejledning nr. 9405 af 10. maj 2016, og såfremt der etableres nye deleboliger, skal der udarbejdes en supplementsaftale til vejledningen, der forholder sig til de punkter, der ikke indgår i vejledningen.

Der er i rammeaftalen indskrevet en del punkter fra supplementsaftaler fra andre kommuner, der er dog punkter der er udeladt. Lyngby-Taarbæk Kommune mener ikke de udeladte punkter er væsentlige, og har indtil videre afvist at gå i dialog om en supplementsaftale.

Følgende punkter er udeladt:

- Generel husdyrtilladelse, gælder for den samlede delebolig, dvs. hvis der er tilladelse til 1 husdyr i afdelingen, må der i deleboligen kun være 1 husdyr
- Ved afdelingsmøder har deleboligen til sammen 2 stemmer

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

- Der er ikke kælder/loftsrum til boligen
- Ved fremleje/bytte skal boligen efterfølgende bebos af en person der opfylder betingelserne for at komme i betragtning til en delebolig
- Kommunens forpligtelse til at udbedre eventuel misligholdelse i fællesarealerne i boperriden
- Kommunens støtte til anskaffelse af hårde hvidevarer i de afdelinger hvor det ikke er standard udstyr i boligen

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter punktet og tager stilling til om de ønsker at stille deleboliger til rådighed for anvisning af flygtninge på det foreliggende grundlag.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan tilbydes deleboliger på betingelse af, at der indgås konkrete aftaler om de berørte punkter, som sikrer boligafdelingen økonomisk og juridisk.

18. Carl Lunds Vænge - fjernvarme

Der er modtaget tilbud fra Vestforbrænding på tilslutning til fjernvarme i 2019/2020. Tilbudet skal underskrives senest den 2. januar 2018.

KAB er i gang med at udarbejde businesscase, som skal behandles på ekstraordinært afdelingsmøde.

Der vil være behov for godkendelse fra organisationsbestyrelsen inden næste ordinære møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og bemyndiger formandskabet til at godkende tilslutningserklæring.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede formandskabet til at godkende tilslutningserklæring.

Sager til orientering:

19. Fjernvarme - status

Fortunen

Tidsplanen er blevet rykket i forhold til den forventede. Årsagen er at der blev konstateret asbest i hele varmecentralen. Derfor skulle varmecentralen asbestsaneres inden rørarbejdet kunne begynde.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Asbestsanering er gennemført og rørarbejde er påbegyndt. Det forventes at det vil være muligt at koble over til fjernvarme sidste kvartal 2017. Afventer budget og teknisk løsning fra rådgiver ombygning af varmtvandssystem.

Fortunen Øst

Her er den nye varmekilde fjernvarme, afventer budget og teknisk løsning fra rådgiver ombygning af varmtvandssystem.

Emil Pipers Have

Her aftages der fjernvarme og forventer, at fyrrummet ombygges i første kvartal 2018.

Toftebæksgård

Her er ingen ændring i forhold til sidst.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Nogle af udgifterne ser ud til at være blevet større, siden budgetterne blev udarbejdet i 2014. Der er ved at blive hjemtaget tilbud på de sidste ting.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at der, om nødvendigt, kan gennemføres en beslutning på mail om eventuel ekstra finansiering.

20. Fortunen - LAR

1-års gennemgangen af projektet er lige nu ved at blive afsluttet. En del beboere havde meldt mindre fejl og mangler. Det var for eksempel, at en beton-rende har forskubbet sig, eller at hækplanter ikke trives. Entreprenøren er ved at udbedre disse fejl og mangler.

Derudover har sommerens skybrud endnu engang vist, at afvandingen af den nederste del af Agervang ikke sker tilfredsstillende, da der under skybruddet stod ret meget vand på en del af vejarealet. Der er reklameret til rådgiver, da det efter vores mening skyldes, at projektet ikke er dimensioneret korrekt. Vi har endnu ikke modtaget formelt svar på reklamationen, men rådgiver er ved at projektere ændringer, sådan at vandet ledes væk fra Agervang – også under voldsom regn. Rådgiver foreslår mindre ændringer på selve vejen, og at to af grøfterne ned til Ermelunden ændres. Dels skal grøfterne være lidt dybere, og dels skal bunden være mere glat. Den endelige udformning er ikke på plads endnu.

Lyngby Taarbæk Forsyning er ved at etablere en stor faskine på det grønne område øst for afdelingen samt selve nedslivningsbassinet i Ermelundskilen. Det er et samarbejde mellem Forsyningen og projektets rådgiver, sådan at tilslutningerne til Ermelunds-bassinet sker hensigtsmæssigt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Baunehøj - affaldsprojektet, status

KAB har haft en rådgiver ude for at foreslå en løsning i forbindelse med at få etableret nedgravede affaldsløsninger i Baunehøj.

Gennemgangen var med deltagelse af Baunehøjs serviceleder. Servicelederen havde et ønske om en ekstra nedgravet "molok", som er med i overslaget. Overslaget fra rådgiver beløber sig til ca. 520.000 kr. inklusiv moms. Dette er for etablering af fire nedgravede "molokker" og re-etablering af diverse cykelstativer, belægninger, styring og tilsyn med selve projektet.

Forslag, med tegninger, er fremsendt til Lyngby-Taarbæk Kommune og der afventes på nuværende tidspunkt en tilbagemelding herfra.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Fortunen Øst - gavl- og facaderenovering, 5-års eftersyn

Der blev den 29. august 2017 afholdt 5-års eftersyn af Fortunens Øst's galv- og facaderenovering.

Det blev aftalt, at mangler udbedres inden udgangen af september 2017.

Bilag 22: Referat fra 5-års eftersyn

Bilag 22.1: Notat fra 1-års gennemgang

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Emil Pipers Have - driftsaftale

Lyngby-Taarbæk Kommune har ønsket en genforhandling af aftalerne omkring ejerforeningen i Emil Pipers Have, idet kommunen blandt andet ikke længere ønsker at bruge vaskeriet.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Der er forhandlet en ny driftsaftale, som blandt andet indebærer, at Lyngby-Taarbæk Kommune har adgang til fællesrummet i dagtimerne på hverdage, imod at beboerne har adgang til fortsat at bruge vaskeriet, som ligger i den kommunalt ejede del. Beboerne kan stadig anvende lokalet efter et varsel på 3 uger til kommunen.

Aftalen løber i 4 år, men kan opsiges før.

Aftalen er godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 16. august 2017 og siden af formandskabet på vegne af organisationen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bekræftede formandskabets godkendelse af aftalen.

24. Udlejningstal 2016

KAB udarbejder årligt en statistik fra Center for beboerservice. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Lyngby Boligselskab og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2016 for Lyngby Boligselskab

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Kontrakter i alt		Familieboliger		Ældreboliger		Ungdom/ Kollegier		Erhverv		Bilejemål	
203	5.142	6 %	8,1 %	33 %	17,7 %	0 %	39,9 %	7 %	8,8 %	36 %	12,4 %

Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig		Venteliste - oprykning		Venteliste fleksibel		Andet*		Bytte		Kommunal anvisning	
	2014	75	4.021	8%	18,1%	44%	25,2%	21,3%	21,9%	2,7%	6%	9,3%	4,8%	14,7%
2015	59	3.855	5,1%	20,4%	45,8%	29,2%	25,4%	18,1%	0%	7,3%	3,4%	4,1%	20,3%	21 %
2016	43	3.197	7%	11,9%	39,5%	35,6%	20,9%	17,9%	0%	6%	11,6%	4,8%	20,9%	23,7 %

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

	Flyttet til andet bolig- selskab	Modtaget fra andet bo- lignselskab
2016	2	4
2012- 2016	14	38

I bilaget "Migration mellem selskaberne 2016" og "Migration mellem selskaberne 2012-2016" er oplyst flytning mellem din boligorganisation og andre boligorganisationer via oprykningsslisten i fællesventelisten.

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen.

Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningssventelisten.

65 % af alle ledige boliger skal udlejes efter fleksibel udlejning.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	72	80	58	75	59	43
Fleksibel udlejning	12	22	22	16	15	9
Fleksibel udlejning %	16,6	27,5	37,9	21,3	25,4	20,9

Tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016
FLG	Boligsøgende arbejde i LTK 30 timer	2	5	8	1	5	9
FLR	Boligsøgende fast tilknytning til arbejdsmarkedet	7	10	8	12	3	0
FLS	Seniorer over 55	1	3	2	0	3	0
FLB	Skilsmisseramte	0	1	1	1	0	0
FLU	Unge i LTK flytter hjemmefra første gang	0	0	0	1	0	0
FLT	Personer hvis bolig ikke passer til behovet	2	3	3	1	4	0

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

For Lyngby Boligselskab er der pr. 1. januar 2017 56 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2016

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

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
2014	915	43.941	5	252	0	45
2015	915	44.205	4	166	0	32
2016	915	44.288	3	126	1	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 24: Migration mellem selskaberne 2016

Bilag 24.1: Migration mellem selskaberne 2012-2016

Bilag 24.2: Fraflytningsårsager familieboliger

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Ny digital platform i KAB

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides.

Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november 2017 få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november 2017 frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen. Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventer vi at være oppe på fuld drift.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Orientering om driftssager

Fortunen

Vand- og varmemålere skiftes. Arbejderne forventes afsluttet i løbet af uge 38.

Gavlene i Bækkevang er blevet gennemgået, og fugerne er blevet repareret.

Der er blevet bestilt belægning til dagrenovationspladser, 660 liter containere, i Bækkevang.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Udskiftning af faldstammer i etagehusene vil blive igangsat i løbet af kort tid. Der startes med en blok, og ejendomskontoret evaluerer derefter fremgangsmåden for det fremadrettede arbejde.

Asfaltstien bag Sorgenfrigårdsvej 49-53 vil blive lavet om, så der i stedet for bliver etableret græsarmering.

Der bliver i kloakkerne i Bækkevang foretaget tv-inspektion, med henblik på at få kortlagt deres tilstand.

Fortunen Øst

Maling af kælderene i blok A og B er i fuld gang.

Fjernvarmeveksler er monteret i varmecentralen. Den gamle kedel er afmonteret og bortskaffet.

Faldstammerne skal tv-inspiceres for at vurdere deres tilstand og for at vurdere, hvorvidt de kan strømpes eller skal udskiftes.

Ny tørregård er sat i ordre og vil blive opsat hurtigst muligt.

Der er ved at blive indhentet tilbud på at få olieret opgangsdørene/indgangspartierne.

Tagpappet bliver skiftet på blok E.

Ventilationsanlægget (mekanisk) bliver gennemgået og rensset.

Toftebæksgård

Intet nyt.

Hjortholm

Flisebelægningen rettes op.

Ejendomskontoret er stadig i dialog med naboen, med hensyn til beskæring/fældning af nogle træer.

Emil Pipers Have

Der er blevet etableret en ny affaldssorteringsplads.

I "portbygningen" er kældervinduerne og vinduerne i boligerne blevet malet.

Der er blevet bestilt maling af 8 opgange i de "gamle bygninger".

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Mureren har udført diverse småreparationer i opgangene.

Vaskeriet er blevet gratis at bruge for beboerne. Dette blev besluttet på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Der er monteret ny fjernvarmeveksler i varmecentralen, og kedlerne er demonteret og kørt bort.

Skolebakken

Der er blevet etableret ny affaldssorteringsplads.

Carl Lunds Vænge

Ventilationssystemet på Toftegærdet 6 er blevet gennemgået og rensset.

Der er blevet monteret nye tagrender og nedløbsrør på Toftegærdet 8.

Baunehøj

Lyngby-Taarbæk Kommune vil etablere en skillevæg i et af fællesrummene. Sagen ligger på nuværende tidspunkt til behandling hos kommunen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Beboerklagenævnssager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 27**, oversigt over beboerklagenævnssager i Lyngby Boligselskab for perioden 2014-2017.

Bilag 27: Statistik for beboerklagenævnssager 2014-2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2018:

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

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

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 4. oktober 2017

Udsendt den 13. oktober 2017

Repræsentantskabsmøde i 2018:

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

Afdelingsmøder i 2018:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, torsdag den 3. maj 2018, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, tirsdag den 8. maj 2018, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 9. maj 2018, kl. 10.00

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 9. maj 2018, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 9. maj 2018, kl. 14.00

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, mandag den 14. maj 2018, kl. 12.00

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, tirsdag den 15. maj 2018, kl. 19.00

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, onsdag den 16. maj 2018, kl. 13.00

Der blev stillet spørgsmål til, hvad organisationens holdning er til muligheden for at have el-biler i afdelingerne. Som udgangspunkt er det afdelingsmødet, som tager stilling hertil, hvis der kommer forslag.

Vedligeholdelsesreglementerne og råderetskataloger blev drøftet. Hanne Lentz-Nielsen tager initiativ til en lille arbejdsgruppe i løbet af vinteren 2017-2018.

Organisationsbestyrelsen ønsker et oplæg til opsætning af hjertestartere i afdelingerne på et senere møde.

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 19.25.