

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 5. februar 2020, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Til stede: *Kaj Eliassen, Hanne Lentz-Nielsen, Jane Østergaard, Jarl Lundin Overbeck og Silas Mudoh*

Afbud fra: *Finn Christensen og Robin Prudholm*

Fra KAB: *Marianne Vittrup, Anders Brøgger, Henning Blegind Jacobsen og Søren Enø-Jensen (revisor)*

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Bestyrelsesforhold	4
Sager til beslutning:.....	5
4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab	5
5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019.....	6
6. Selskabets driftsbudget 2020/2021.....	8
7. Fortunen - godkendelse af endeligt byggeresultat, individuel modernisering	8
8. Fortunen Øst - godkendelse af endeligt byggeresultat, individuel modernisering	9

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

9. Lyngby Boligselskab - vedtægtsændring.....	9
10. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab	11
11. Bestyrelshonorar 2019/2020	14
12. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet.....	14
13. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse	16
14. Vild med Vilje	17
15. Ekspropriation	18
16. Fortunen Øst - PCB	19
17. Sager til orientering.....	21
Opfølgning på styringsdialog.....	21
Istandsættelse af flytteboliger - besparelsesberegning.....	22
Fortunen Øst - samarbejde om unge	22
Akademivej - status.....	22
Opfølgning på servicestrategi.....	23
Pas på huslejen - status på aktiviteter.....	24
Status på fjernvarmekonvertering	24
Fortunen - skimmel, status.....	25
Udlejningstal 2018	26
Udlejningssituationer i 2018 og 2019.	27
Orientering om driftssager.....	27
Beboerklagenævns sager	29
18. Eventuelt.....	29
Bilag 2: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020	5
Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019.....	7
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2020/2021.....	8
Bilag 7: Fortunen, byggeregnskab - individuelle moderniseringer.....	9
Bilag 8: Fortunen Øst, byggeregnskab - individuelle moderniseringer	9
Bilag 9: Rettelser, som anbefales indarbejdet i selskabets vedtægter	11
Bilag 10: Program for nyt servicecenter i Lyngby Boligselskab	13
Bilag 14: Projekt "KAB - Vild med Vilje"	18
Bilag 14.1: Inspirationsmateriale	18
Bilag 17: Aftaledokument efter afholdt dialogmøde	22
Bilag 17.1 Opdaterede skema over mål på selskabsniveau	24
Bilag 17.2: Statistik for beboerklagenævns sager 2016-2020	29

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Selskabet:

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsens senest afholdte organisationsbestyrelsesmøde den 2. oktober 2019 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Der er ikke fremkommet kommentarer. Derfor fremlægges til godkendelse og formandens underskrift.

Referatet blev godkendt og underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer som **bilag 2**.

Bilag

Bilag 2: Revisionsprotokol

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

3. Bestyrelsesforhold

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning fremlægges til orientering.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter organisationsbestyrelsens kommende sammensætning.

Organisationsbestyrelsens sammensætning for nærværende:

Navn:	På valg i år:
Kaj Eliassen, formand	2021
Hanne Lentz-Nielsen, næstformand	2021
Finn Christensen, medlem	2020
Jane Østergaard, medlem	2020
Silas Mudoh, medlem	2021
Robin Prudholm, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021
Jarl Lundin Overbeck, udpeget af Lyngby-Taarbæk Kommune	31.12. 2021

Navn:	På valg i år:
Jan Kjær-Hansen, personlig suppleant for Kaj Eliassen	2021
Erling Jacobsen, personlig suppleant for Hanne Lentz-Nielsen	2021
Bente Svensson, personlig suppleant for Finn Christensen	2020
Niels Sørensen, personlig suppleant for Jane Østergaard	2020
Agnethe Kristensen, personlig suppleant for Silas Mudoh	2021
Karsten Lomholt, personlig suppleant for Robin Prudholm	31.12.2021
Vakant, personlig suppleant for Jarl Lundin Overbeck	31.12.2021

Følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i 2020: Finn Christensen og Jane Østergaard.

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2020: Bente Svensson og Niels Sørensen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Sager til beslutning:

4. Årsberetning for Lyngby Boligselskab

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning inklusiv eventuelle rettelser/tilføjelser til fremlæggelse på det ordinære repræsentantskabsmøde den 5. februar 2020. Organisationsbestyrelsen godkender herunder målene for den kommende periode.

Der er udarbejdet udkast til beretning for regnskabsåret 2018/2019. Udkastet indeholder også organisationens egenkontrol, som nu er lovpligtig. I forbindelse med egenkontrollen foreslås følgende mål for den kommende periode:

- Der udarbejdes nyt målsætningsprogram for perioden fra 2021-2025
- Der fastholdes en lav udvikling i huslejeniveauet
- Tab ved fraflytninger skal fortsat falde
- Boligorganisationer drøfter yderligere initiativer i forbindelse med projektet "Fremtidens Service"
- Boligorganisationen har fortsat fokus på mulighederne for nybyggeri

Bilag

Bilag 4: Udkast til årsberetning 2019/2020

Bilag 4.1: Status på målsætningsprogram 2017-2020

Organisationsbestyrelsens godkendte udkastet til årsberetning. Organisationsbestyrelsen godkendte samtidig de beskrevne mål og tilføjede et mål:

- Der skal etableres afdelingsbestyrelser i de afdelinger, som mangler.

Organisationsbestyrelsen besluttede at igangsætte arbejdet med et målsætningsprogram med et seminar for beboervalgte ultimo maj/primio juni 2020. Formanden planlægger seminaret sammen med KAB.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

5. Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019

Der er udarbejdet regnskaber for boligorganisationens afdelinger samt selskabet. Regnskaberne fremlægges til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender selskabets og afdelingernes regnskaber.

Lyngby Boligselskabs regnskab for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 14.209.781 kr. og slutter med et overskud på 419.035 kr., der henlægges til arbejdskapitalen, således at denne udgør 3.926.563 kr.

Den samlede egenkapital for boligorganisationen er herefter 31.624.061 kr., hvoraf dispositivefondens udgør 27.697.498 kr. inklusiv indskud i Landsbyggefonden, hvilket svarer til 27.111 kr. pr. lejemålsenhed. Den disponible andel udgør 7.122.669 kr., hvilket svarer til 6.972 kr. pr. lejemålsenhed.

Den samlede balancesum for boligorganisationen er på 101.564.838 kr. For afdelingerne gælder, at alle regnskaber viser et overskud. Dette skyldes især, at afkastet fra likvide midler har været væsentligt højere end forventet.

Regnskaberne udviser følgende:

Fortunen

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 35.573.313 kr. og slutter med et overskud på 894.496 kr., der anvendes til afskrivning på egenfinansiering sag 0068.

Status balancerer med 140.250.002 kr.

Carlshøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 1.093.868 kr. og slutter med et overskud på 131.085 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 7.362.064 kr.

Fortunen Øst

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 25.463.348 kr. og slutter med et overskud på 644.115 kr., der anvendes til afskrivning på egenfinansiering sag 0068.

Status balancerer med 169.734.286 kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Toftbæksgård

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 1.526.689 kr. og slutter med et overskud på 34.542 kr., der anvendes til afskrivning af egenfinansiering sag 0052.

Status balancerer med 16.669.173 kr.

Hjortholm

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 1.212.756 kr. og slutter med et overskud på 51.155 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer 12.657.288 kr.

Emil Pipers Have

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 2.475.193 kr. og slutter med et overskud på 145.297 kr., der anvendes til afskrivning af egenfinansiering sag 0052.

Status balancerer med 28.341.974 kr.

Skolebakken

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 2.382.771 kr. og slutter med et overskud på 87.151 kr., der overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.946.401 kr.

Carl Lunds Vænge

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 3.144.276 kr. og slutter med et overskud på 164.453 kr. Heraf er 1.972 kr. anvendt til indfrielse af lån til dispositionsfonden sag 1002 og 162.481 kr. overføres til konto for opsamlet resultat.

Status balancerer med 34.655.424 kr.

Baunehøj

Driftsregnskabet for tiden den 1.9.2018 til 31.8.2019 balancerer med 10.592.638 kr. og slutter med et overskud på 967.789 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 209.680.687 kr.

Det videre forløb

Selskabets regnskab fremlægges til godkendelse i repræsentantskabet. Efter godkendelse i organisationen fremsender KAB regnskaberne til Landsbyggefonden og det kommunale tilsyn.

Bilag

Bilag 5: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2018/2019

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Der er generelt kommet pæne overskud, primært grundet store renteindtægter.

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets og afdelingernes regnskaber.

6. Selskabets driftsbudget 2020/2021

KAB har udarbejdet udkast til driftsbudget for budgetåret 2020/2021.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2020/2021.

Selskabets driftsbudget for 2020/2021 vedlægges som **bilag 6**. Budgettet indeholder en budgetreserve på 136.000 kr. og forudsætter et uændret nettoadministrationsbidrag, således at nettoadministrationsbidraget for 2020/2021 vil udgøre 4.572 kr. pr. lejemålsenhed.

Det videre forløb

Efter organisationens bestyrelsens godkendelse fremlægges budgettet til orientering for repræsentantskabet.

Bilag

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2020/2021

Organisationsbestyrelsen godkendte Lyngby Boligselskabs driftsbudget for 2020/2021.

7. Fortunen - godkendelse af endeligt byggeregnskab, individuel modernisering

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende individuelle moderniseringer i Fortunen.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Byggesagen vedrører individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser. Byggeregnskabet viser et resultat på ca. 3,7 mio. kr.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Byggeregnskabet vedhæftes som **bilag 7**.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse indsendes regnskabet til Lyngby-Taarbæk Kommune til godkendelse. Der optages realkreditlån, og beboernes betaling justeres i overensstemmelse med den endelige låneoptagelse.

Bilag

Bilag 7: Fortunen, byggeregnskab - individuelle moderniseringer

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet (revisor retter underskriftdato.)

8. Fortunen Øst - godkendelse af endeligt byggeregnskab, individuel modernisering

Der er udarbejdet byggeregnskab vedrørende individuelle moderniseringer i Fortunen Øst.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Byggesagen vedrører individuelle moderniseringer af køkkener og badeværelser. Byggeregnskabet viser et resultat på ca. 2,0 mio. kr.

Byggeregnskabet vedhæftes som **bilag 8**.

Det videre forløb

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse indsendes regnskabet til Lyngby-Taarbæk Kommune til godkendelse. Der optages realkreditlån, og beboernes betaling justeres i overensstemmelse med den endelige låneoptagelse.

Bilag

Bilag 8: Fortunen Øst, byggeregnskab - individuelle moderniseringer

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

9. Lyngby Boligselskab - vedtægtsændring

Der er kommet ny bekendtgørelse om normalvedtægter, og boligorganisationen skal tilpasse sine vedtægter.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender ændringen af vedtægterne i henhold til **bilag 9**.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har, for at fremme digital kommunikation, foretaget tilpasning af bekendtgørelserne om normalvedtægter for almene boligorganisationer og administrationsorganisationer.

Den almene boligsektor forventes at blive tilsluttet den nye Digital Post-løsning fra foråret 2021, men inden den endelige tilslutning vil der være en overgangsperiode, hvor de almene boligorganisationer skal gøre sig klar til tilslutningen.

I den forbindelse har Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen pr. den 1. oktober 2019 foretaget følgende ændringer i bekendtgørelser om normalvedtægter:

- Normalvedtægternes krav om, at indkaldelser sendes i brevform, erstattes af et krav om skriftlighed. Digitale dokumenter (for eksempel via e-mail) opfylder herefter bekendtgørelsernes krav om skriftlighed, uden at der foreligger en særskilt aftale herom
- Lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, fritages for at modtage indkaldelser som digitale dokumenter efter normalvedtægterne
- Der er indsat et krav om, at boligorganisationer ved et fysisk brev skal oplyse lejerne om den fremtidige anvendelse af digital kommunikation og om muligheden for at blive fritaget for digital kommunikation med boligorganisationen

Udgangspunktet i lov om leje af almene boliger er digital kommunikation, men det har hidtil ikke været afspejlet i normalvedtægterne, hvor det indtil nu har krævet en særskilt aftale mellem den enkelte lejer og boligorganisationen at indkalde digitalt til afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger.

Med ændringerne af normalvedtægterne vil boligorganisationer fremadrettet kunne indkalde digitalt til repræsentantskabsmøder/generalforsamlinger og til afdelingsmøder uden aftale med den enkelte lejer.

Det kræver dog, at boligorganisationen sender et fysisk brev til de enkelte lejere med meddelelse om, at boligorganisationen fremover vil indkalde digitalt, og med orientering om muligheden for at blive fritaget herfor.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Lejerne kan ikke blive fritaget blot ved at give besked til boligorganisationen om, at de ikke ønsker at modtage digitale indkaldelser. Fritagelse kan alene ske, hvis lejerne dokumenterer at være fritaget for Digital Post efter lov om Digital post fra offentlige afsendere.

Dertil kræver det, at boligorganisationen ændrer egne vedtægter, så de tilpasses de nye normalvedtægter.

Det er derfor ikke tilstrækkeligt blot at sende et brev om fremtidig digital kommunikation til lejerne, da muligheden for digital kommunikation først endeligt kan effektueres, når egne vedtægter er ændret.

Vedhæftet som **bilag 9**, er de rettelser, som det anbefales indarbejdet snarest muligt i boligorganisationernes vedtægter.

For nærmere beskrivelse henvises til BL informerer: <https://bl.dk/bl-informerer/2019/10/4319-%C3%A6ndring-af-normalvedtaegter-for-almene-boligorganisationer/>

Det videre forløb

Repræsentantskabet skal endeligt godkende vedtægtsændringerne. Herefter sendes de til det kommunale tilsyn til gennemsyn.

Bilag

Bilag 9: Rettelser, som anbefales indarbejdet i selskabets vedtægter

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægterne.

Digitaliseringsgraden og anvendelsen fastlægges i forbindelse med målsætningsprogrammet.

10. Nyt servicecenter i Lyngby boligselskab

Nærværende indstilling omhandler Lyngby Boligselskabs ønske om etablering af et nyt servicecenter ved det eksisterende ejendomskontor på Lyngbygårdsvej 126.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Det indstilles at:

- Der arbejdes videre med miljø- og forundersøgelserne for etablering af et nyt ejendomskontor
- Der bevilges 350.000 kr. til igangsætning og udførelse af byggeteknisk tilstandsvurdering og miljøundersøgelser, samt finansiering af ekstern rådgivning og KAB honorar

Sagsfremstilling

Ejendomskontoret består i dag af en gulstensbygning med rødt tegltag, hvori der primært er etableret garager og værksted. Bygningen har fuld kælder og ca. halvdelen af bygningen har ikke etageadskillelse / terrændæk i stuen men dobbelthøjt rum fra kælder til tag. Den anden halvdel af kælderen benyttes som varmecentral. Bygningen har et brugbart areal på ca. 275 m², hvis det dobbelthøje rum bevares, og ca. 400 m², hvis man lægger et dæk ind i det dobbelthøje rum.

Et moderne servicecenter med det antal medarbejdere som i Fortunen og indeholdende de nødvendige funktioner, vil have en størrelse på ca. 400 – 500m², ekskl. garageanlæg og materielgård og øvrige udvendige funktioner.

Jf. **bilag 10** til indstillingen har der været afholdt workshop med repræsentanter fra KAB omkring det nye servicecenter. Der har også været afholdt følgegruppemøde. Samlet er følgende ønsker blev nævnt:

- Alt driftspersonale skal samles et sted, så der skabes en større samhørighed, hvilket kan medvirke til et bedre arbejdsmiljø
- Der skal være faciliteter for både driftspersonale og beboerdemokrater, herunder samtalesteder og mødefaciliteter
- Servicecenteret indrettes med 6 kontorpladser, køkkenfaciliteter og garager, samt udearealer, som er fremkommelige for alle
- Ved etablering af sal til beboerfaciliteter, skal der indtænkes en fleksibel løsning, hvor flere møderum kan sammenlægges til en sal

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Det er nødvendigt at flytte de nuværende garage- og værkstedsfunktioner til andre bygninger i forbindelse med indretning af servicecenter i bygningen. Der kan eventuelt opføres nye garager og materielgård i umiddelbar tilknytning til stedet.

Anbefaling

Domus har tidligere udarbejdet et skitseforslag til indretning af et nyt servicecenter på lokationen, og vurderingen er, at bygningen og dennes lokation vil egne sig godt for etablering af et nyt servicecenter i kombination med nye garager og materielgård. Anbefalingen er, at man udfører en byggeteknisk tilstandsvurdering og nødvendige miljøundersøgelser for derved at kunne udføre en økonomisk vurdering af rentabiliteten i at renovere bygningen, inden der arbejdes videre med projektet.

Økonomiske konsekvenser

Herunder er angivet en forventet samlet anskaffelsessum, som er vurderet på baggrund af undersøgelsernes nuværende stade. Det vil være muligt at lave en bedre økonomisk vurdering, såfremt det vælges at igangsætte ovenstående punkter. Den økonomiske finansiering på 350.000 kr. er indeholdt i nedenstående budgettering.

Med et 30-årigt realkreditlån vil den årlige ydelse være ca. 900.000 kr. mod de 82.500 kr. selskabet pt. betaler i husleje for ejendomskontoret. Det kan dog være muligt at søge om tilskud fra egen trækningsret, hvilke bør kunne bringe ekstraomkostningen noget ned under 500.000 kr. pr år. Beløbet skal samtidig op i mod forventede besparelser pga. mere effektive driftsfunktioner og sparede ombygninger/omlægninger på det nuværende ejendomskontor. Også finansieringsforslag vil være del af en nærmere økonomisk vurdering.

Entrepriseudgifter	13.422.825
Administrative omkostninger	3.159.533
Gebyrer til offentlige myndigheder	182.499
Samlet anskaffelsessum	16.764.857

Det videre forløb

Såfremt ovenstående indstillingspunkter godkendes, igangsættes miljøundersøgelser og der udarbejdes et mere konkret budget for etablering af et samlet servicecenter, som kan forelægges organisationsbestyrelsen, inden der arbejdes videre med projektet.

Kommunikation

Følgegruppen bliver løbende holdt opdateret omkring projektets udvikling.

Bilag

Bilag 10: Program for nyt servicecenter i Lyngby Boligselskab

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeprogrammet, men ønsker også mulighederne for at tilføje et selskabslokale undersøgt. Organisationsbestyrelsen bevilgede 350.000 kr. som et udlæg fra arbejdskapitalen. Beløbet indfinansieres i byggesagen, hvis sagen bliver realiseret.

11. Bestyrelseshonorar 2019/2020

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 2019.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 82,99 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 49,79 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 53.064 kr. til ca. 54.085 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 31. januar 2013 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2019 har modtaget 13.203 kr., næstformanden 6.602 kr. og de øvrige medlemmer 6.602 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.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen.

12. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om Lyngby Boligselskab vil videreføre den pt. gældende praksis om feriefremleje.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem for eksempel Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som fx Airbnb. Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, f.eks. i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afdelinger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb.

Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Organisationsbestyrelsen besluttede, at korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Vejledningen lægges på hjemmesiden.

13. Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet."

Af disse retningslinjer fremgår det blandt andet at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

Indstilling

Organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal besluttes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse, samt beslutter, om man fortsat ønsker at søge repræsentation i bestyrelsen for Lyngby-Taarbæk Vidensby.

Repræsentantskabets samlede beslutning er beskrevet i **bilag 13**: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsikringsselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan for eksempel være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Konkret kan organisationsbestyrelsen tage stilling til, om man fortsat ønsker at søge repræsentation i Lyngby-Taarbæk Vidensbys bestyrelse, hvor kundechefen de senere år har siddet efter aftale med formanden. Kundechefen er valgt ind på Vidensbyens generalforsamling, opstillet for Lyngby Boligselskab, som løbende er blevet orienteret om arbejdet.

Vidensbyen har fået ny strategi

Vidensbyens 2020-2025 strategi, som skal sikre, at vi fortsat arbejder på at gøre Lyngby til en af Europas førende videns- og universitetsbyer. Strategi for Lyngby-Taarbæk Vidensby, vedtaget på generalforsamling 2019, kan læses her: <https://vidensby.dk/strategi-2020-2025-er-landet/>

Bilag

Bilag 13: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

Organisationsbestyrelsen besluttede, at man gerne vil søge indflydelse. Formanden indstiller i den konkrete sag, og organisationsbestyrelsen spørges på mail. Brug af fællesstemmer ved målere og lignende håndteres fra sag til sag.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at engagementet Lyngby-Taarbæk Vidensby, herunder i bestyrelsen fortsættes.

14. Vild med Vilje

KAB har indgået partnerskab med Vild med Vilje, og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild med Vilje, hvis ambition er, at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild med Vilje arealer i organisationens afdelinger.

Medlemskab af Vild med Vilje indebærer:

Årligt medlemskab: 1.500 kr.

Opstartsgebyr: 9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf, konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversitet. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte bilag er projektet nærmere beskrevet, og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.

Bilag

Bilag 14: Projekt "KAB - Vild med Vilje"

Bilag 14.1: Inspirationsmateriale

Organisationsbestyrelsen besluttede at melde sig ind i Vild med Vilje.

15. Ekspropriation

Der har været afholdt ekspropriationsforretning i både Fortunen og Fortunen Øst. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til placering af erstatningerne.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tildeler provenu til dispositionsfonden fra erstatningerne efter eventuel relaxsation mv. til de respektive afdelinger.

Formandskabet og KAB har, i henhold til bemyndigelse på sidste organisationsbestyrelsesmøde, deltaget i besigtigelser, samt vurderet og godkendt erstatningsforslag fra Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på Øerne.

For Fortunen er udregnet en erstatning for arealafståelse af i alt 554 m² jord på 601.300 kr. For "samtlige ulemper" samt ejendomsskattekomensation er udregnet en erstatning på i alt 311.000 kr.

I Fortunen Øst er der beregnet en erstatning for 3.520 m² permanent eksproprieret areal på 3.872.200 kr. Erstatning for andre ulemper (herunder tab af P-pladser samt beplantning, om-disponering af ejendommen, ejendomsskattekomensation og midlertidig brug af arbejdsareal er fastsat til 1.083.300 kr.

Midlerne vil være deponeret, indtil der er sket relaxsation hos panthaverne. Det er KAB's foreløbige opfattelse, at erstatningerne for midlertidigt brugsareal, beplantning mv. bør kunne tilfalde afdelingerne direkte, da de er at sidestille med leje og erstatning for ulempe. Erstatningen for permanent ekspropriation forventes at tilfalde dispositionsfonden, hvor beløbet deles mellem selskabet og Landsbyggefonden.

KAB afklarer de nærmere forhold med Landsbyggefonden.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tildele provenu fra erstatningerne til de respektive afdelinger.

16. Fortunen Øst - PCB

Der er lavet undersøgelser, som viser behov for sanering for PCB i Fortunen Øst. Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til ansøgning til Landsbyggefonden samt bevilling til forarbejder.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende igangsættelse af skemasag hos Landsbyggefonden. Til forberedelse af sagen indstilles det, at organisationsbestyrelsen bevilger 1,6 mio. kr. til forarbejder og metodeafprøvning som risikovilligt udlæg. Ved godkendelse af sag i Landsbyggefonden indfinansieres beløbet i sagen.

Der har været besigtigelser med Partnerskabet &OS på stedet og i prøveboligen, og der er nu indgået aftale med Partnerskabet om den første del af projektet.

Partnerskabet består af rådgiver JJW og entreprenør E&P. I dette tilfælde er SBMI også tilknyttet Partnerskabet som PCB-rådgiver. SBMI har udført alle de første undersøgelser i boliger og i prøveboligen. Både E&P og SBMI har stor erfaring i PCB fra den meget store sag i Farum Midtpunkt.

Den første del omfatter færdiggørelse af forsøgene i prøveboligen og derefter udskiftning af facadepartierne i de 10 boliger uden altan.

Det er vurderet nødvendigt at fjerne facaden i prøveboligen, inden vi går i gang med de 10 beboede boliger.

Ved at fjerne vinduespartiet i prøveboligen kan det fastlægges, hvad der skal til, når vi fjerner PCB'en for at opnå målet med under 300 nanogram pr. m³ luft.

Samtidigt afprøves det om arbejdet kan udføres uden genhusning af beboerne, og om der kan laves en lukning mod boligen der er tæt i forhold til den øgede mængde PCB i luften under processen med at fjerne den. Man får også afprøvet, i hvilket omfang der gribes ind i varmesystemet herunder radiatoren foran vinduespartiet, og måske også hvad der kommer til at ske med gulvet.

I det hele taget bliver det muligt at nå frem til et projekt, der kan gennemføres uden for mange overraskelser, når arbejder sættes i gang i boligerne.

Det er lettes at skifte partierne i de 10 boliger nede ved jorden og uden altan, så ved at gennemføre dem først, får man også erfaring med udskiftningen og fjernelsen af PCB'en, mens boligerne er beboet, og kan indarbejde erfaringerne herfra i det efterfølgende store projekt i alle de andre boliger.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Den nuværende tidsplan ser således ud:

	jan-20	feb-20	mar-20	apr-20	maj-20	jun-20	jul-20	aug-20	sep-20	okt-20	nov-20	dec-20	jan-21	feb-21	mar-21
Udarbejdelse af projekt i prøvebolig herunder godkendelse af facadepartiet udseende og funktion															
Gennemførelse af udskiftningen i prøveboligen herunder fastlæggelse af hvorledes man fjerner PCB'en															
Projektering af pilotprojekt															
Gennemførelsen af udskiftning af facaderne i de 10 boliger i pilotprojektet															
Opstart skema A															

Landsbyggefonden er orienteret om PCB – sagen, men der er ikke gang i en egentlig skemaansøgning. Da det kan tage ret lang tid med det, og med godkendelsen hos både Landsbyggefond, kommune og organisation, foreslås det, at man starter op på det allerede i den her første fase, selvom der endnu ikke er indgået aftale med Partnerskabet om den anden fase i alle boligerne med altan.

I første fase udgiftsføres alle udgifter til PCB på en 303 konto, så de indledende udgifter kan tages med i den kommende skemasag.

Udgifterne til selve partierne i de 10 boliger betales af de afsatte midler i henlæggelserne. Det er aftalt at de 10 boliger skal stige i husleje, når de har fået nye facader. Dette bør genovervejes når nu alle ender med at få nye facadepartier.

Organisationsbestyrelsen godkendte igangsættelse af skemasag hos Landsbyggefonden og bevilgede 1,6 mio. kr. som risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden.

17. Sager til orientering

Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Opfølgning på styringsdialog

Der er afholdt styringsdialogmøde den 5. november 2019 om opfølgning på de indgåede aftaler, status for boligorganisationen og de enkelte afdelinger, beboerdemokrati, boligsociale tiltag, herunder fleksibel udlejning, økonomi og administration, mål for boligorganisationen og afdelingen/afdelingerne.

Fra Lyngby Boligselskab deltog Kaj Eliassen og Hanne Lentz-Nielsen og fra KAB kundechef Marianne Vittrup.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

I forbindelse med fremsendelse af udkast til referat for de enkelte boligorganisationer blev der spurgt om, der var interesse for at afholde et borgmestermøde. Nogle tilkendegav, at der var en sådan interesse, men det blev samtidigt oplyst, at der ikke var forslag til emner til mødet. På den baggrund har Lyngby-Taarbæk Kommune vurderet, at der ikke skal afholdes borgmestermøde.

Bilag 17: Aftaledokument efter afholdt dialogmøde

Istandsættelse af flytteboliger - besparelsesberegning

Udbuddet af normalistsandsættelser af flyttelejligheder med A-ordning er afsluttet. Udbuddet blev vundet af Sander & Dam A/S, og aftalen er sat i gang 1. december 2020. KAB's indkøbsafdeling har udarbejdet en beregning på den forventede besparelse, baseret på 5 synsrapporter i Fortunen Øst.

Beregningen viser en betydelig besparelse ml. 1.126 kr. og 11.525 kr. pr. lejemål. Det svarer til en besparelse ml. 21,04 og 54,58 %.

Det er en gennemsnitlig besparelse på 6.873 kr. eller 40,77 %. Besparelsen pr. m2 er ml. 29 og 138 kr. Den gennemsnitlige besparelse pr. m2 er 105 kr.

Det er forbundet med nogle forbehold eller usikkerheder at foretage generaliseringer på baggrund af beregningen. Der indgår der relativt få lejemål i beregningen. Det er herudover kun opgaver vedrørende normalistsandsættelse der indgår. Der er stor variation i besparelsen og en tendens til at der er størst besparelse på de ældste synsrapporter. På trods af forbeholdene, så er besparelserne så store, at det må antages at der generelt vil være besparelser på istandsættelse af flytteboliger på baggrund af udbuddet.

Fortunen Øst - samarbejde om unge

Politiet har til SSP-sekretariatet hos Lyngby-Taarbæk Kommune oplyst, at der ikke har været nogen sigtet og/eller tiltalt - og derfor heller ikke dømt - i skudepisoden, som har eller har haft bopæl i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Akademivej - status

Der har været afholdt licitation og GVL har afgivet det bedste tilbud.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Projektet er drøftet med kommunen, da der er enkelte afvigelser i forhold til lokalplanen.

Det drejer sig blandt andet om etagehøjde og lameller og lodrette forskydninger i facaden som GVL's projekt ikke indeholder, da der ikke er økonomi til det.

Kommunen mener ikke det er et problem at give dispensation, men det er kommunalbestyrelsen der skal give den endelige godkendelse.

Kommunalbestyrelsen behandler sagen til februar 2020.

Det forventes, at skema B udarbejdes i løbet af foråret 2020, hvorefter det skal godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunen.

Opfølgning på servicestrategi

Lyngby Boligselskabs kernefortælling:

"Med respekt, åbenhed og godt humør vil vi sikre et dejligt sted at bo.

Ved at:

- Sikre klare aftaler og overholde disse
- Være imødekommende ved henvendelser og være effektiv i opfølgningen
- Fortsat sikre den langsigtede stand af bygninger og udearealer."

Organisationsbestyrelsen har tidligere behandlet indføringen af nyt servicekoncept for Lyngby Boligselskab, med henblik på at imødekomme en mere fleksibel beboerservice.

Derfor besluttede bestyrelsen sidste efterår, at igangsætte et pilotprojekt pr. 1. januar 2020, som omhandler ingen fysisk åbningstid på ejendomskontoret til fordel for udvidet beboerservice i tidsrummet kl. 06.00 til 17.00.

Pilotprojektet for det nye servicekoncept er sat i drift pr. 1 januar 2020 med følgende ændringer:

- Åbningstiden for personlig henvendelse er lukket og erstattet af "aftaletid" med ejendomskontoret
- Arbejdstiden for personale er ændret om onsdagen til kl. 06.00 - kl. 17.00. Det er indført for at kunne yde beboerservice i tidsrummet kl. 06.00 - kl. 16.30

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

For at støtte op om initiativet, har medarbejderne prioriteret at hjælpe beboerne ift. brug af beboerappen.

Foreløbige resultat

Der har været 1 beboer, som var lidt utilfreds med at man ikke bare kunne gå på ejendoms-kontoret.

Beboerservice om onsdagen er blevet taget godt imod og den udvidede "besøgstid" bliver brugt med ca. 2 morgenbesøg og 2 eftermiddagsbesøg.

Ejendomskontoret fortsætter med den udvidede personaledekning om onsdagen, for at yde den ekstra beboerservice i tidsrummet fra kl. 06.00 til 16.30. Ordningen evalueres til juni 2020 på baggrund af behov samt tilbagemeldinger fra afdelingsmødet, som præsenteres på efter-årets organisationsbestyrelsesmøde.

Pas på huslejen - status på aktiviteter

På grund af indekseringen i baseline-modellen er Lyngby Boligselskab tæt på at have opnået den beregnet besparelse på knap 3,3 mio. kr. svarende til det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 %.

Der er dog fortsat brug for fokus på effektivisering af driften og vedlagt som **bilag 17.1** er det opdaterede skema over de mål på selskabsniveau, som blev foreslået i 360 graders analysen.

Status siden februar 2019 er, at digitale systemer ifm. "Fremtidens service" er implementeret i form af iOpgaver og beboerappen, som gik i drift pr. marts 2019. Det har medført en mere fleksibel beboerservice med effektiv opfølgning.

Bilag 17.1 Opdaterede skema over mål på selskabsniveau

Status på fjernvarmekonvertering

Den sidste boligafdeling der mangler konvertering er Carl Lunds Vænge. Arbejdet forventes at være udført og gennemført i marts 2020.

Vestforbrænding håndterer arbejdet i forbindelse med installering af den nye varmeveksler og efterfølgende fjerner de også den eksisterende kedel.

Da den varmetekniske installation der forsyner boligerne i Carl Lunds Vænge er lidt kompleks, bliver der efterfølgende gennemført efterarbejde af eksterne installatører.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Anslået pris for dette ekstraarbejde forventes at være 260.000 kr. inklusiv moms.

Fortunen - skimmel, status

Rækkehusene

De to sager i rækkehusene er under færdiggørelse. Kommunen er ind over og følger den ene sag, fordi den ene beboer har klaget til dem.

Aftalen med kommunen er, at arbejdet skal være færdigt med udløbet af februar 2020.

I begge boliger er der fortaget tætninger af boligen mod loft- og skunkrum, således at der ikke kan komme varm og fugtig luft fra boligen ud i loft- og skunkrum, som ellers ville kondensere på de kolde flader og danne grobund for skimmelsvamp.

I begge boliger er der nu etableret en lem ind til spidsloftet fra gavlen, så der kan arbejdes der uden at skulle åbne til boligen. Der er bestilt en udsugning, så der kan etableres undertryk, når der arbejdes med at fjerne skimmelsvampene i lofts- og skunkrum.

Når arbejdet er gjort, vil der blive udarbejdet endnu en skimmelsvamperapport fra de to boliger. Forhåbentlig vil rapporterne vise, at der er lidt eller ingen påvirkning af indeklimaet i boligerne. Det er aftalt, at kommunen skal have rapporten.

Hvis det lykkes, vil undersøgelsen efter et ½ år blive gentaget, så det sikres, at forholdene i boligerne stadig er i orden.

Håbet er, at denne metode kan anvendes fremover, hvis der skulle vise sig flere boliger med lignende forhold.

Etagehusene

Konsulent Torben Trampe fra KAB er blevet bedt om at se på skimmelsvamp i etagehusene.

Der er tale om en mindre undersøgelse udført af Torben Trampe i samarbejde med driften. Driften har udvalgt 6 tilfældige lejemål og sørget for adgang til besigtigelse. Besigtigelsen er gennemført, og en mindre rapport bliver udarbejdet i løbet af de kommende uger.

Det kan dog allerede fastslås, at der på baggrund af denne gennemgang ikke kommer anbefalinger om drastiske ombygninger eller voldsomme ændringer i bygningernes installationer og indretning. Dog kommer der sikkert forslag til ændringer, der kan overvejes for at forbedre de problemstillinger, der er i bebyggelsen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Man så ingen voldsom vækst af skimmelsvamp på vores tur gennem bebyggelsen, kun sporadiske, mindre forekomster af skimmelsvamp.

Udlejningstal 2018

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

Udlejninger 2018 for Lyngby Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Lyngby Boligselskab er der i 2018 indgået 116 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
5,9	8,1	31,4	24,6	0	51,7	0	9,8	3,9	5,7

Anvisninger 2015 - 2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste - almindelig (%)		Venteliste - oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	59	3,85 5	5,1	20,4	45,8	29,2	25,4	18,1	0	7,3	3,4	4,1	20, 3	21
2016	43	3,19 7	7	11,9	39,5	35,6	20,9	17,9	0	6	11, 6	4,8	20, 9	23, 7
2017	56	3,50 6	0	9,3	57,1	34,3	19,6	11,9	0	16,9	10, 7	6,1	12, 5	21, 6
2018	42	3,22 9	14,29	15,5	40,48	33,8	21,43	15,4	7,14	5,5	9,5 2	6,2	7,1 4	25, 5

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

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 5.174 boliger pr. 1. januar 2019. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

For Lyngby Boligselskab er der pr. 1. januar 2019 53 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2018

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 udsættelser fastholdt	
2014	915	43.941	5	246	0	38
2015	915	44.205	4	181	0	38
2016	915	44.288	3	126	1	34
2017	915	44.570	1	153	0	34
2018	914	45.200	0	187	0	23

*(familie, ældre og ungdom)

Udlejningssituationer i 2018 og 2019.

KAB har desværre måttet konstatere, at overgangen til nyt administrationssystem ultimo 2017 har medført, at der har været eksempler på forlængede udlejningstider. Udlejningen er nu i stabil drift igen.

KAB's udlejningsafdeling har gennemgået alle udlejninger i perioden fra 2018 til medio 2019 i Lyngby Boligselskab og konstateret, at enkelte tomgangsperioder har været forårsaget af KAB. KAB har derfor kompenseret Lyngby Boligselskab for disse udlejninger – beløbende til i alt 15.707 kr.

Orientering om driftssager

Ejendomskontoret

Servicekonceptet er indført med godt resultat foreløbigt.

Efter en lang periode, 2018-2019, med forskellige vikarer og korttidsansatte vurderes om mandskabssituationen passer til opgaveløsningen, frem mod sommerferien 2020.

Fortunen

Efter afdelingsmødets godkendelse af div. projekter, er arbejderne sat i gang. Nogle projekter afventer foråret pga. vejrmæssige forhold i forbindelse med arbejdets udførelse.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Der er 3 erhvervslejemål, som er blevet opsagt. Nye lejere er næsten på plads. Der forventes ikke lejetab som følge af tomgang.

Ekspropriationen i forbindelse med Letbanen er afsluttet. Der er tilgået selskabet 920.400 kr. i erstatning. Nu afventes det fysiske arbejde som ikke er varslet endnu.

Carlshøj

Kommunen opsætter rottespærre i kloakken.

Fortunen Øst

Partnerskabet i KAB er inddraget i PCB-sagen. Der foretages fortsat målinger og arbejdes med løsningsmodeller for udbedring.

Ekspropriationen i forbindelse med Letbanen er foretaget. Der udestår selve erstatningsbeløbet da beregningerne er forkerte og der er gjort indsigelser mod beregningerne.

Toftebækgård

Konverteringen til fjernvarme er overstået.

Vejret til nabo er udvidet i forbindelse med naboens udmatrikulering af hans grund.

Hjortholm

Intet nyt.

Emil Pibers Have

På Lyngby-Taarbæk Kommunes foranledning er indledt drøftelser omkring udlejning til andre beboergrupper end ældre.

Kommunen er udfordret af bevægelseshæmmet ældre, som har behov for elevator. Da afdelingen har flere opgange uden elevator, har kommunen svært ved at finde borgere, som kan bo i afdelingen.

Skolebakken

Intet nyt.

Carl Lunds Vænge

Intet nyt.

Baunehøj

På Lyngby-Taarbæk Kommunes foranledning er der drøftelser omkring flytteprocedurer for plejeboliger. Kommunen vil gerne "ensrette" deres retningslinjer for hele kommunen.

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 17.2**, oversigt over beboerklagenævnsager i Lyngby Boligselskab for perioden 2016-2020.

Bilag 17.2: Statistik for beboerklagenævnsager 2016-2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager ovennævnte orienteringer til efterretning.

Formandskabet har fået henvendelse fra andre boligorganisationer, som ønsker borgmestermøderne genoptaget og har svaret positivt.

Organisationsbestyrelsen tilkendegav, at skema B for Akademivej kan godkendes på mail efter følgegruppens indstilling.

18. Eventuelt

Organisationsbestyrelsesmøder i 2020:

Onsdag den 7. oktober 2020, kl. 16.30, i KAB (mødelokale 2)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2021:

Onsdag den 3. februar 2021, kl. 16.30, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Repræsentantskabsmøde i 2021:

Onsdag den 3. februar 2021, kl. 19.00, på Lundtoftegårdsvej 29, st. tv. 2800 Kgs. Lyngby

Afdelingsmøder i 2020:

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen Øst, tirsdag den 5. maj 2020, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Hjortholm, onsdag den 6. maj 2020, kl. 10.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Emil Pipers Have, onsdag den 6. maj 2020, kl. 12.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Carl Lunds Vænge, onsdag den 6. maj 2020, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Skolebakken, onsdag den 11. maj 2020, kl. 14.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Toftebæksgård, tirsdag den 12. maj 2020, kl. 19.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Baunehøj, onsdag den 13. maj 2020, kl. 13.00, i Lyngby

Ordinært afdelingsmøde i Fortunen, mandag den 18. maj 2020, kl. 19.00, i Lyngby

Organisationsbestyrelsen besluttede at gøre en indsats for at sikre en dialog om budgetlægningen i ældreboligafdelingerne, som på nuværende tidspunkt ikke har en afdelingsbestyrelse. Organisationsmedlemmerne kontakter afdelingen og hjælper med dialogmøder sammen med driftschefen og økonomimedarbejderen (tilsvarende afdelingsbestyrelsernes budgetmøder) efter følgende fordeling:

Referat

Lyngby Boligselskab

Møde den 5. februar 2020

Udsendt den 7. februar 2020

Kaj Eliassen: Carl Lunds Vænge og Baunehøj

Hanne Lentz-Nielsen: Emil Pipers Have og Hjortholm

Organisationsbestyrelsesmødet sluttede kl. 18.45.