

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 27. august 2013
Udsendt den 12. september 2013

Organisationsbestyrelsesmøde den 27. august 2013, kl. 10.00 i fælleshuset Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge

Til stede: *Leif Tingvad, Connie Poulsen, Eivind Poulsen, Grete Andersen, Hanne Olesen,
H.C. Thigaard og Lisbet Berthelin*

Fra KAB: *Bettina Jarl Darlslund og Christian Fries*

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat fra orgainsationsbestyrelsesmøde den 25. juni 2013.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Kontering af ikke-målt vandforbrug	3
4. Boligselskabets målsætninger.....	4
5. Udpegning af medlemmer til beboerklagenævn for Roskilde og Lejre Kommuner	5
Sager til orientering:.....	5
6. Tømmergården – byggesag.....	5
7. Nyt fra afdelingerne.....	6
8. Orientering om selskabets investeringer.....	7
9. Beboerklagenævns sager	8
10. Orientering om kommende møder	8
11. Eventuelt.....	8

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 27. august 2013

Udsendt den 12. september 2013

Bilag 5: Notat fra Roskilde Kommune.....	5
Bilag 9: Beboerklagenævnstatistik.....	8

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 27. august 2013
Udsendt den 12. september 2013

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. juni 2013

Referatet fra ovenfor anførte bestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, der efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5", fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Kontering af ikke-målt vandforbrug

I en konkret afgørelse i beboerklagenævnet i Roskilde kommune, hvor et vandregnskab er blevet kendt ugyldigt grundet fordelingen af "ikke målbart vandforbrug" i fordelingsregnskabet, har klageren som bekendt fået medhold i, at der ikke skal ske efterbetaling af udgifter til vandforbrug.

Årsagen er, at der stilles meget specifikke krav til dokumentationen af, hvorledes dette forbrug er opstået. Dette formkrav kan være meget vanskeligt at opfylde, og konsekvensen, når et regnskab kendes ugyldigt, er at boligselskabet/afdelingen fortaber retten til at inddrive efterbetalinger – også selvom disse skyldes et regulært merforbrug på det målte vandforbrug. Disse efterbetalinger havner derfor kollektivt i bebyggelsen.

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 27. august 2013

Udsendt den 12. september 2013

KAB anbefaler derfor, at alle regnskaber fremadrettet i Roskilde Nord Boligselskab kun afregner målt forbrug i fordelingsregnskabet. Det ikke målte forbrug optages i driftsregnskabet, som en udgift. Når disse udgifter medtages i afdelingens driftsudgifter, så fordeles det efter samme principper som alle andre driftsudgifter i afdelingen, og afdelingen eliminerer risikoen for at for underkendt fordelingsregnskabet.

Hvad er ikke målt forbrug?

Enhver boligafdeling har et afregningspunkt med leverandøren (Forsyningsselskabet). Alt vand, som passerer dette punkt, skal der betales for. Der opstår imidlertid ofte en forskel på det vand, der skal betales for, i forhold til det vand, der løber gennem målerne i boligerne. Dette er definitionen på ikke-målt forbrug.

Hvorfor opstår denne difference?

De fleste boligafdelinger har tappesteder, der ikke er underlagt måling. Det kan være tappesteder på fællesarealerne, i skralderum, containergårde, vaskerum og meget mere. Men det kan også være vand, der forsvinder som følge af defekt og utætheder i afdelingens distributionssystem

I Roskilde Nord Boligselskab vedrører dette følgende afdelinger:

- 2601 Baunehøjparken
- 2602 Mølleengen
- 2605 Sværdagergård

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

4. Boligselskabets målsætninger

På mødet introduceres et koncept for håndtering af boligselskabets målsætninger og fokusområder, hvortil organisationsbestyrelsen leverer forslag og input.

KAB leverer derudover i nær fremtid et nyt koncept for forvaltningsrevision for Roskilde Nord Boligselskab.

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 27. august 2013

Udsendt den 12. september 2013

Indstilling: Organisationsbestyrelsen diskuterer og nedfælder målsætninger og fokusområder for Roskilde Nord Boligselskab.

Organisationsbestyrelsen debatterede fokusområderne for Roskilde Nord Boligselskab. Tidligere har bestyrelsen arbejdet med en nedbringelse af det fælles energiforbrug og undersøgelse af ufordelagtige kontrakter med leverandører. På næste organisationsbestyrelsesmøde gennemgås KAB's nye forvaltningskoncept, og på baggrund af dette fastlægges nye målsætninger for bestyrelsesarbejdet.

5. Udpegning af medlemmer til beboerklagenævn for Roskilde og Lejre Kommuner

Det fælleskommunale Beboerklagenævn for Roskilde og Lejre Kommuner har bedt Roskilde Nord Boligselskab, Boligselskabet Sjælland og Lejre-Bramsnæs Almennyttige Boligselskab om at blive enige om at udpege 1 medlem og 3 suppleanter til beboerklagenævnet. Den fælles indstilling fra boligselskaberne skal afleveres senest den 15. september 2013 **Bilag 5** vedlagt.

Bilag 5: Notat fra Roskilde Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen indstiller forslag til 1 medlem og 1 suppleant.

Organisationsbestyrelsen indstiller Lisbeth Berthelin som medlem, og Leif Tingvad som suppleant til beboerklagenævnet. KAB går videre med forslagene til de øvrige boligselskaber med henblik på en fælles indstilling inden den 15. september 2013.

Sager til orientering:

6. Tømmergården – byggesag

KAB har på vegne af Roskilde Nord Boligselskab taget kontakt til Roskilde Kommune med henblik på mulighederne for at etablere en AlmenBolig+ afdeling på Tømmergården i Jyllinge. Den aktuelle status er, at kommunen har modtaget budgettal for projektet, som kommunen kan indarbejde i deres overordnede budget for støtte til byggeri af almene boliger, og heri deres samlede plan for udbygningen af det almene område i kommunen. De vurderer således i øjeblikket, hvorvidt og hvordan et sådan byggeprojekt i så fald kan hænge sammen. På organisationsbestyrelsesmødet gives en orientering om projektets stade.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Roskilde Nord

Boligselskab

v/KAB

Møde den 27. august 2013

Udsendt den 12. september 2013

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og nævnte, at et AlmenBolig+-byggeri i høj grad vil være attraktivt for børnefamilier og seniorer, hvilket derfor vil kunne stemme fint overens med de typiske boligsøgende i Jyllinge.

7. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

I forbindelse med vandspildet i Mølleengen har der været gennemført en lytning af rørene og efterfølgende tilsat gas for at finde lækagen. Denne er umiddelbart fundet ud for nr. 109 og er repareret. Det var umiddelbart et større brud, som blev vurderet til 7-8 liter i minuttet. Dette svarer til den mængde, der er forsvundet på årsbasis.

Der er sendt brev til vandværket, hvor vi forsøger at få en refusion for vandafledningsafgiftens, som er ført til jord og ikke til rør. Skaden er meldt til forsikringen, og de dækker hovedparten af skaden. Dette betyder, at udgiften beløber sig til 5.766,37 kr.

Banehøjparken

Der er udpeget rådgiver på projektet med udskiftning af vinduerne. Det bliver Ebbe Skovsgård fra DDC, som laver tilbudsmateriale.

Det forventes at op starte udskiftningen af vinduerne snarest, og byggeperioden opdeles i to perioder. Første periode stopper medio november 2013 og opstarter igen i april 2014.

Sværdagergård

Asfalt på hele parkeringspladsen er repareret.

En bolig i Sværdagergård er så misligholdt ude og inde, at der har været sendt to breve til beboeren om udskiftning af alle gulve i boligen, udskiftning af fliser i baghave samt rengøring af boligen. Der er yderligere skabt kontakt til kommunen igennem plejecenteret.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, hvori det også blev nævnt, at der foreligger en beredskabsplan for håndtering af utætte tage i Mølleengen, i den tid renoveringsprojektet ikke er gennemført. På næste organisationsbestyrelsesmøde drøftes et punkt omkring håndtering af regninger og fakturaer i antenneforeningen. H.C. Thiggaard og antenneforeningen præsenterer et prisoverslag over, hvad det koster at sende regninger til beboerne med angivelse af navn.

Referat

Roskilde Nord
 Boligselskab
 v/KAB
 Møde den 27. august 2013
 Udsendt den 12. september 2013

8. Orientering om selskabets investeringer

Boligselskabet har indskudt en relativt stor andel af afdelingernes opsparede midler i investeringsforeningerne i KAB-fællesskabet. De tre investeringsforeninger administreres af hhv. Danske Capital, SEB og Nykredit, og forretningsføreren foretager løbende vurdering af, hvor meget der kan indskydes, og hvordan fordelingen skal være mellem de tre investeringsforeninger.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så er værdien af selskabets investering stort set uændret set i forhold til værdien ved årsskiftet. Man må derfor formode, at afkastet for hele 2013 bliver betydeligt lavere end i 2012, men vi har stadig en forhåbning om, at det vil blive højere end den rente, man kan få af bankindestående, som p.t. er 0,4 % p.a.

Set i lyset af det ringe afkast indtil videre i år og vores forventning om en vis værdistigning mod slutningen af 2013 anser vi det for værende et godt tidspunkt at indskyde yderligere i investeringsforeningerne. Og da selskabet i øjeblikket har et ret stort bankindestående, foreslås det, at der investeres 2 mio. kr. ligeligt fordelt på de tre investeringsforeninger.

Kursværdier

	Nominal beholdning 9. august 2013 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2012	Indre værdi (Kurs) 9. aug. 2013	Værdiudvikling hidtil 2013	Værdiudvikling hele 2012
Danske Capital	3.570.969	105,80	105,89	0,09 %-point	4,63 %-point
SEB	3.360.000	106,67	106,24	-0,43 %-point	4,16 %-point
Nykredit Port.	4.063.500	107,87	107,80	-0,07 %-point	5,32 %-point

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte investeringsforslaget med forbehold for, at det kan blive nødvendigt at trække midler ud til startfinansiering af nybyggeri-projekt. Det skal der således stilles sikkerhed for.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
v/KAB
Møde den 27. august 2013
Udsendt den 12. september 2013

9. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 9** oversigt over beboerklagenævnsager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2013.

Bilag 9: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2013/2014:

Tirsdag den 26. november 2013, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 22. april 2014, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 24. juni 2014, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 26. august 2014, kl. 10.00, lokalt
Tirsdag den 26. november 2014, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2013/2014:

Tirsdag den 10. december 2013, kl. 18.15, lokalt
Tirsdag den 9. december 2014, kl. 18.15, lokalt

Afdelingsmøder i 2014:

Mandag den 10. marts 2014, kl. 19.00, i Baunehøjparken
Tirsdag den 18. marts 2014, kl. 19.00, i Mølleengen
Onsdag den 19. marts 2014, kl. 14.00, i Sværdagergård

11. Eventuelt

H.C. Thiggaard orienterede om, at antenneforeningen har besluttet at fortsætte med Yousee og en kontrakt af en varighed på 5 år. Nye fiberledninger er en del af den nye aftale, og gravearbejdet iværksættes oktober/november måned 2013. Internetforbindelsen flyttes derved også til Yousee. Antenneforeningen sørger for at orientere beboerne.