

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab  
Møde den 10. december 2013  
Udsendt den 3. december 2013

## Repræsentantskabsmøde den 10. december 2013, kl. 18.15 Hotel Søfryd, Søfrydsvej 8-10, 4040 Jyllinge

### Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent .....	2
2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det seneste år. ....	2
3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af selskabets budget for budget år 2013 til orientering. ....	2
4. Nybyggeri.....	3
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag.....	5
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.....	5
7. Valg af suppleanter .....	6
8. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab .....	6
9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder .....	6
10. Valg af revisor.....	6
11. Eventuelt.....	6
Bilag 2: Årsberetning.....	2
Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning .....	3
Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget.....	3
Bilag 4: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge.....	5
Bilag 4.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig+.....	5

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab  
Møde den 10. december 2013  
Udsendt den 3. december 2013

## 1. Valg af dirigent

Indstilling: Repræsentantskabet vælger en dirigent.

## 2. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det seneste år.

Organisationsbestyrelsen aflægger årsberetning 2012/2013 for Roskilde Nord Boligselskab med tilhørende afdelinger **bilag 2**.

Bilag 2: Årsberetning

Indstilling: Repræsentantskabet tager årsberetningen til efterretning.

## 3. Godkendelse af selskabets og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af selskabets budget for budget år 2013 til orientering.

Som **bilag 3** vedlægges selskabets og afdelingernes regnskab for perioden den 1. juli 2012 til den 30. juni 2013 med status pr. sidstnævnte dato.

Regnskaberne er opstillet således, at resultatopgørelsen også viser budgettallene for samme periode samt for afdelingernes vedkommende driftsresultat for forrige regnskabsperiode.

Regnskaberne udviser følgende:

### **2600-0 Roskilde Nord Boligselskab**

Resultatopgørelsen balancerer med 5.496.349 kr. og slutter med et overskud på 43.694 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 17.350.203 kr.

Selskabets dispositionsfond udgør inklusive renter 4.153.028 kr. svarende til 15.212 kr. pr. lejemål.

### **2601-7 Baunehøjparken**

Resultatopgørelsen balancerer med 7.470.202 kr. og slutter med et underskud på 111.369 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 99.488.409 kr.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 10. december 2013

Udsendt den 3. december 2013

## **2602-4 Mølleengen**

Resultatopgørelsen balancerer med 10.397.290 kr. og slutter med et overskud på 1.303.412 kr., som overføres til opsamlet resultat på 1.284.849 kr. af egenfinansiering på 18.562 kr.

Status balancerer med 138.403.994 kr.

## **2605-6 Sværdagergård**

Resultatopgørelsen balancerer med 1.553.234 kr. og slutter med et overskud på 36.315 kr., som overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.588.203 kr.

## **Sideaktivitet**

Status balancerer med 10.000 kr.

## **Afdelingernes regnskaber**

Afdelingernes regnskaber er alle fremsendt til godkendelse af hhv. afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne.

## **Selskabets driftsbudget**

Selskabets driftsbudget for perioden den 1. juli 2012 til den 30. juni 2013 er vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag 3: Selskabets og afdelingernes regnskaber med tilhørende revisionsberetning

Bilag 3.1: Selskabets driftsbudget

Indstilling: Repræsentantskabet godkender selskabets og afdelingernes regnskaber med ovenstående bemærkninger og tager selskabets driftsbudget til efterretning.

## **4. Nybyggeri**

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2013 besluttet at indstille til repræsentantskabet, at der godkendes et betinget køb af Tømmergårdsgrounden med henblik på nybyggeri, og oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab. Købet er betinget af, at Roskilde Kommune godkender projektet i 2014.

Baggrunden for denne indstilling er, at organisationsbestyrelsen i en længere periode har drøftet mulighederne for nybyggeri på den grund, der er til salg i det nordlige Jyllinge - den gamle tømmerhandel. Der er tale om et større og nærmest parklignende område i og omkring den tidligere tømmerhandel. Udover de grønne områder sælges hovedhuset (fra 1920'erne) samt en række bihuse og tømmerlader.

## Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab

Møde den 10. december 2013

Udsendt den 3. december 2013

”Tømmergården” er underlagt lokalplan nr. 551, og KAB vurderer, at området er særdeles velegnet til netop AlmenBolig+ tætte og lave bolig-koncept.

### *Placering og bebyggelsesplan*

Selve placeringen er rigtig god på grænsen mellem by og land. Vi må forvente, at beboere vil være selvtransporterende. Hvis byen skal vokse, siges det at blive mod nord.

### *Omfang*

Området er ca. 16.700 m<sup>2</sup> i alt, hvoraf der er reserveret ca. 700-1.000 m<sup>2</sup> til vejadgang. Udnyttelsesgraden for området er fastlagt til 20 %, hvilket efterlader ca. 3.100 m<sup>2</sup> byggeret. Med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100-105 m<sup>2</sup> betyder det, at vi kan bygge 30-32 boliger. Dette forudsætter fuld udnyttelse af området.

### *Grundpris*

Grundejer har indikeret en priside på omkring 7-8 mio. kr. Med en udnyttelse på de ca. 3.100 m<sup>2</sup> byggeret svarer det til 2.580 kr./m<sup>2</sup>. inkl. moms.

Der gennemføres i øjeblikket forhandlinger med grundsælger, Peter Larsen, vedrørende vilkårene for overtagelse af grunden, herunder jordoprensning og nedrivning af eksisterende bygninger. Det er vigtigt at være opmærksom på, at grunden har været anvendt til tømmerhandel og tidligere angiveligt til frugtplantage. Det kunne indikere forureningsproblemer, som skal afdækkes i forbindelse med handlen, og som sælger må tage ansvaret for.

Selve grundkøbsaftalen vil være betinget af 1) at repræsentantskabet for Roskilde Nord Boligselskab godkender at iværksætte projektet, og 2) at Roskilde Kommune giver Skema A-tilsagn for projektet senest den 30. marts 2014.

### *Samlet anlægssum og forventet huslejeniveau*

Ved anlæggelsen af 30 boliger med den angivne grundpris vurderes det, at den samlede anlægssum kan holde sig under 20.600 kr./m<sup>2</sup> som p.t. er grænsen for en AlmenBolig+-bebyggelse. Dette medfører et huslejeniveau på omkring 850-870 kr./m<sup>2</sup>/år. (ekskl. forbrug af el, vand, varme samt antenne), hvilket vurderes at være attraktivt for en moderne energivenlig familieboli med denne beliggenhed.

### *Proces*

Inden skema A-ansøgning kan fremsendes til Roskilde Kommune, skal der være indgået en betinget købsaftale. Købsaftalen er betinget af, at Roskilde Kommune godkender boligselskabets skema A-ansøgning. Der skal ligeledes afholdes en række møder mellem boligselskabets følgegruppe, arkitekt m.fl., således at projektet kan tage form. Der fremsendes i givet fald ansøgning om Skema A-tilsagn til Roskilde Kommune primo februar 2014, således at tilsagn kan opnås senest den 30. marts 2014 (som er sidste frist for tilsagn om AlmenBolig+-byggeri).

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab  
Møde den 10. december 2013  
Udsendt den 3. december 2013

Bilag 4: Lokalplan 551, Tømmergården i Jyllinge

Bilag 4.1: Notat om erfaringer med Almen Bolig+

Indstilling: Repræsentantskabet godkender en betinget erhvervelse af byggegrunden i Jyllinge med henblik på iværksættelse af nybyggeri og godkendelse af oprettelsen af en ny boligafdeling i Roskilde Nord Boligselskab.

## 5. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Der er ikke fremkommet forslag.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Efter valg på det ordinære repræsentantskabsmøde den 4. december 2012 havde organisationsbestyrelsen følgende sammensætning:

Leif Tingvad, Sværdagergård (2013)  
Connie Poulsen, Mølleengen (2014)  
Eivind Poulsen, Baunehøjparken (2014)  
Grete Andersen, Mølleengen (2013)  
Hanne Olesen, Mølleengen (2013)  
Hans Chr. Thigaard, Baunehøjparken (2014)  
Lisbet Berthelin, Baunehøjparken (2013)

Efterfølgende konstituerede organisationsbestyrelsen sig med Leif Tingvad som formand og Connie Poulsen som næstformand.

På valg i år er således:

Leif Tingvad, Sværdagergård  
Grete Andersen, Mølleengen  
Hanne Olesen, Mølleengen  
Lisbet Berthelin, Baunehøjparken

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 4 medlemmer til organisationsbestyrelsen. Der er i Roskilde Nord Boligselskab en forståelse af, at der i organisationsbestyrelsen sidder 3 medlemmer fra hhv. Mølleengen og Baunehøjparken og 1 medlem fra Sværdagergård. Der skal således vælges 1 medlem fra Mølleengen og 2 medlemmer fra Baunehøjparken.

# Dagsorden

Roskilde Nord Boligselskab  
Møde den 10. december 2013  
Udsendt den 3. december 2013

## 7. Valg af suppleanter

På repræsentantskabsmødet den 4. december 2012 blev følgende valgt som suppleanter:

Hanne Mortensen, Sværdagergård  
Jane Berg, Mølleengen  
Bettina Nielsen, Baunehøjparken

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 suppleanter. Der er i Roskilde Nord Boligselskab en forståelse for, at der i organisationsbestyrelsen sidder medlemmer fra alle selskabets 3 afdelinger. Der skal således vælges en suppleant for hhv. Mølleengen, Baunehøjparken og Sværdagergård.

## 8. Valg af medlemmer og suppleanter til KAB's repræsentantskab

Connie Poulsen og Leif Tingvad er valgt som medlemmer til KAB's repræsentantskab. Der er p.t. ikke valgt personlige suppleanter for repræsentantskabsmedlemmerne.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 2 medlemmer og 2 suppleanter til KAB's repræsentantskab.

## 9. Valg af delegerede til BL's kredsmøder

I henhold til BL's vedtægter kan Roskilde Nord Boligselskab udpege 2 delegerede til BL's kredsmøder. På repræsentantskabsmødet den 13. december 2011 valgtes Leif Tingvad og Connie Poulsen for en 2-årig periode.

Indstilling: Repræsentantskabet udpeger 2 kredsdelegerede til BL's kredsmøder for en 2-årig periode.

## 10. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Albjerg statsautoriseret revisionspartnerselskab er revisor for Roskilde Nord Boligselskab.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger Albjerg, statsautoriseret revisionsaktieselskab som revisor for Roskilde Nord Boligselskab.

## 11. Eventuelt