

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 6. juni 2017, kl. 16.00 i fælleshuset, Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge

Til stede:

Fra KAB:

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	2
1. Godkendelse af referat efter afholdt organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017.....	2
2. Revisionsprotokol.....	2
Sager til beslutning:	2
3. Forslag til nye vedtægter for boligselskabet.....	2
4. Opsætning af hjertestartere.....	3
5. Muligt nybyggeri - Jyllingehallen	3
Sager til orientering:	5
6. Nyt fra afdelingerne.....	5
7. Tag-sag i Mølleengen.....	5
8. Nybyggeri af familie- og ungdomsboliger og seniorbofællesskab i Musicon, Roskilde	6
9. Nybyggeri af ungdoms- og flygtningeboliger i Tunet	7
10. Orientering om selskabets investeringer.....	8
11. Beboerklagenævnssager	9
12. Orientering om kommende møder.....	10
13. Eventuelt.....	10
Bilag 1: Statistik for beboerklagenævnssager	9

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

Selskabet:

1. Godkendelse af referat efter afholdt organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017

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.

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.

Sager til beslutning:

3. Forslag til nye vedtægter for boligselskabet

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. marts 2017 blev det besluttet, at et oplæg til ændringer i antallet af medlemmer af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet skal drøftes på organisationsbestyrelsesmødet den 6. juni 2017.

Der var ingen bemærkninger til lovgivningsmæssige ændringer til vedtægterne.

Antallet af medlemmer

Set i relation til, at antallet af boligafdelinger i Roskilde Nord Boligselskabet kan forøges med op til 3 flere i 2020 er der behov for at revidere antallet af medlemmer i de besluttende organer.

Organisationsbestyrelsen er enige om, at den nuværende praksis om repræsentation ud fra boligafdelingernes størrelser ikke skal følges, men, til gengæld at repræsentation af alle boligafdelinger i organisationsbestyrelsen stadig er at foretrække. Det vil sige, at organisations-

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 6. juni 2017

Udsendt den 30. maj 2017

bestyrelsen tilskynder, at alle afdelinger finder egnede kandidater til organisationsbestyrelsen.

Dertil er der enighed om, at antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer reduceres.

Det foreslås derfor, at antallet af medlemmer i organisationsbestyrelsen reduceres fra de nuværende 9 til 7 istedet. Det giver fortsat mulighed for, at alle boligafdelinger (7 i alt i 2020) kan få repræsentanter i organisationsbestyrelsen, såfremt de bliver valgt ind.

I tillæg foreslås antallet af medlemmer i repræsentantskabet reduceret fra de nuværende 19 til 15, således, at der fortsat er et flertal af ikke-valgte til organisationsbestyrelsen.

De lovningsbestemte ændringer kan træde i kraft, så snart et ekstraordinært repræsentantskabsmøde har godkendt vedtægtsændringerne, og ændringer af antal medlemmer i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet kan træde i kraft fra 2019, når de nye boligafdelinger er taget i drift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om antallet af medlemmer i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet til endelig godkendelse i repræsentantskabet i Roskilde Nord Boligselskab.

4. Opsætning af hjertestartere

Bestyrelsesmedlem Maj-Britt Jørgensen redegør for forslag på selve mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om opsætning af hjertestartere.

5. Muligt nybyggeri - Jyllingehallen

Som det er bestyrelsen bekendt har Roskilde Kommune henvendt sig omkring en byggemulighed på det kommende "Halområde" midt i Jyllinge.

Projektindhold og lokalplan

Der har været afholdt møde mellem administrationen i kommunen samt ledende medarbejdere i KAB om sagen i april 2017 med henblik på at aftale en proces for sagen.

Kommunen ønsker at udarbejde en lokalplan for området, der rummer et antal familieboliger, formentlig i størrelsesordenen 80-115 m², samt derudover at etablere et mindre antal "bo-

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 6. juni 2017

Udsendt den 30. maj 2017

liger for lejere med lav betalingsevne", som i realiteten er mindre 1-rums boliger på omkring 40-45 m². Fordelingen er formentlig 90/10, % uden at dette er endeligt fastsat endnu.

Der foreligger udkast til lokalplanforslag som p.t. er i intern teknisk høring på rådhuset, inden lokalplanforslaget gøres endeligt færdig til en forventet offentliggørelse i august 2017. KAB har haft lejlighed til at kommentere på dette forslag, således at vi sikrer, at der kan opføres de forventede AlmenBolig+ boliger på området, og at de kan holdes indenfor den kommende lokalplan.

Der sigtes mod en endelig vedtagelse af lokalplanen i indeværende år 2017.

Totalentrepriseteam og projektering

Sagen er indeholdt i den såkaldte "Rammeaftale 5", som KAB har udbudt, og som Roskilde Nord Boligselskab også står bag. Det betyder, at selve projektet faktisk har været i udbud, og at der kan indgås en aftale direkte med BM Byggeindustri som entreprenør/leverandør og med Tegnestuen Vandkunsten som arkitekt. Dertil er knyttet DOMINIA A/S som bygherre-rådgiver. Aftalen er endnu ikke aktiveret, det forventes at kunne ske på den anden side af sommerferien.

Kommunen forventer, at der kan ske en godkendelse af foreløbigt projekt og skema A-budget sideløbende med godkendelsen af lokalplanen i december 2017. Det betyder, at der skal påbegyndes et følgegruppemøde-forløb fra august/september 2017 og frem.

Alt efter hvordan dette projekt rent tidsmæssigt kan passe ind i den såkaldte "Rammeaftale 5" produktion, så vil skema B-godkendelse og byggestart formentlig blive ultimo 2018. Det er noget af, det følgegruppen skal være med til at beslutte.

Økonomi

Der er endnu ikke indgået endelig aftale med BM Byggeindustri og Tegnestuen Vandkunsten, men vi har en klar forventning til størrelsen af det udlæg, der skal betales til projekteringen op til skema A.

I denne sag vil det formentlig ligge i størrelsesordenen 250.000 kr. inkl. moms. Hertil kan komme et mindre tillæg, såfremt rådgiverne skal hjælpe kommunen med at få lokalplangrundlaget på plads. Vi vil anbefale, at organisationsbestyrelsen afsætter 300.000 kr. som et første udlæg til sagen, så må vi vende tilbage, såfremt dette ikke skulle række frem til skema A i december 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen:

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

- Bevilger 300.000 kr. til sagens videre projektering jf. ovenstående, beløbet tages fra selskabets arbejdskapital
- Tager ovenstående orientering til efterretning

Sager til orientering:

6. Nyt fra afdelingerne

Der gives en aktuel status på selve mødet, da kundekonsulent Rasmus Overgaard først er tilbage fra barsel den 31. maj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

7. Tag-sag i Mølleengen

Tagudskiftningen består af to etaper, hvoraf etape I omfatter den del af boligerne, der er bygget som de første i afdelingen samt fælleshuset. Etape II omfatter den resterende del af boligerne, som blev bygget et par år efter de første.

Etape I

Her bliver rygningstenene på tagene gennemgået og rettet op. I samme forbindelse eftergås isoleringen på lofterne.

Etape II

Her skal undertagene udskiftes, da de er utætte. Dette betyder, at alle tagstenene skal fjernes. Derpå udlægges et nyt fast undertag med tagbrædder og tagpap. Dernæst afstandslisters, lægter og nye betontagsten.

Alle ovenlysvinduerne i etape II udskiftes i samme forbindelse. Inddækninger omkring ovenlysvinduer og kviste udskiftes ligeledes.

Samtlige gavle er blevet hulmursisoleret i forbindelse med tagarbejderne.

Økonomi

Den samlede økonomi på nuværende stade i byggesagen forholder sig således:

Kontraktsummen er på	11.000.000 kr.
Ekstraarbejder har indtil nu forløbet sig til	<u>1.200.000 kr.</u>
Forventede samlede entreprise omkostninger	<u>12.200.000 kr.</u>

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

Dermed forventes de samlede udgifter at ligge inden for rammen for skema B, som er resultatet efter licitationen. Beløbet holder sig samtidig også et godt stykke under det beløb, som blev vedtaget på det ekstraordinære afdelingsmøde.

Tidsplan

Byggesagen blev afleveret den 10. maj 2017. Den tekniske rådgiver fra Dominia udarbejder teknisk byggeregnskab, som forventes at blive gennemgået og godkendt i følgegruppe i løbet af efteråret 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

8. Nybyggeri af familie- og ungdomsboliger og seniorbofællesskab i Musicon, Roskilde

Baggrund

Den 22. marts 2016 godkendte repræsentantskabet det betingede køb af byggegrunden i Musicon, hvor boligselskabet ønsker at opføre en almen boligafdeling med 34 familieboliger, 27 seniorbofællesskab og 6 venneboliger til 18 unge. I alt 67 boliger.

Status

Organisationsbestyrelsen har nedsat et byggeudvalg, som har gennemgået skitseprojektet, der er udarbejdet af arkitekt Jesper Martin Højriis. Projektet stemmer overens med de krav, der stilles i den lokalplan, der forventes godkendt i Roskilde Kommune. I det seneste oplæg er der i alt 67 boliger.

Der er indsendt skema A til Roskilde Kommune. Roskilde Kommune forventer at godkende skema A den 14. juni 2017, hvorefter projektet kan udbydes i totalentreprise.

Tidsplan

Den opdaterede tidsplan for projektet følger nedenstående terminer:

Betinget grundkøbsaftale	27. april 2016
Kommunen udarbejder lokalplan	marts 2017
Skema A	juni 2017
Udbud af totalentreprise	august 2017
Skema B	marts 2018
Grundkøb – overdragelse	marts 2018
Byggestart	april 2018

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

Aflevering juni 2019

Økonomi

Den samlede anlægssum er på skema A-tidspunktet anslået til 157.909.080 kr.

Efter skema A vil de tekniske rådgivere arbejde videre med projektet, som endeligt udbydes i en totalentreprise. Licitationsresultatet vil her danne grundlag for det kommende skema B, hvorfor der kan være en mindre afvigelse fra skema A-budgettet.

Forventet husleje er som følger:

Husleje for familieboliger	Skema A
4-rums bolig 105 m ² leje/md.	9.700 kr.
Husleje for Seniorbofællesskab	Skema A
3-rums bolig 72 m ² leje/md.	6.490 kr.
Husleje for venneboliger (til unge)	Skema A
1-rums bolig 36 m ²	3.250 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

9. Nybyggeri af ungdoms- og flygtningeboliger i Tunet

Baggrund

Den 8. december 2015 godkendte repræsentantskabet projektgrundlag samt indgåelse af grundkøbsaftale for opførelse af 20 flygtningeboliger, 40 ungdomsboliger samt 4 familieboliger i Roskilde, Trekroner. Den 9. september 2016 godkendte Roskilde Kommune skema A for projektet.

Status

Projektet har været i udbud for at finde den bedste og billigste entreprenør. Entreprenørfirmaet Adserballe og Knudsen har vundet udbuddet, hvorfor der er indgået betinget kontrakt med entreprenøren.

På denne baggrund er der også udarbejdet skema B, som er fremsendt til kommunal godkendelse i Roskilde Kommune. Den kommunale godkendelse forventes den 10. juni 2017.

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

Den samlede anlægssum var på skema A-tidspunktet anslået til 53.112.983 kr. Da det samlede boligareal er steget fra 2.224 m² til 2.508 m², og entrepriseudgifterne ligger højere end beregnet ved skema A er det samlede anlægsbudget ved skema B på i alt 64.828.430 kr. For flygtninge- og familieboligerne udgør dette 22.688.952 kr., mens det for ungdomsboligerne udgør 42.140.477 kr.

Huslejeniveauet er som følger:

Husleje for ungdoms- og familieboliger	Skema B
1-rums bolig 31 m ² leje/md.	2.550 kr.
2-rums bolig 38 m ² leje/md.	3.130 kr.

Husleje for flygtninge- og familieboliger	Skema B
1-rums bolig 30 m ² leje/md.	2.950 kr.
3-rums bolig 87 m ² leje/md.	8.530 kr.

Det skal bemærkes, at huslejen for ungdomsboligerne er lavere på grund af den driftsstøtte, som der gives til denne type boliger. Huslejen for den samme bolig til flygtninge er 400 kr. højere. Til gengæld er boligen en permanent bolig mod ungdomsboligen, hvor man skal være under uddannelse.

På denne baggrund har administrationen udarbejdet skema B, som fremsendes til kommunen i april måned 2017.

Tidsplan

Den reviderede tidsplan ser ud som følger:

Betinget entrepriseaftale	marts 2017
Godkendelse af skema B-budget i byggeudvalget	28. marts 2017
Skema B-godkendelse i kommunen	10. juni 2017
Byggestart	1. august 2017
Indflytning	1. august 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

10. Orientering om selskabets investeringer

Roskilde Nord
 Boligselskab
 Møde den 6. juni 2017
 Udsendt den 30. maj 2017

Som forventet blev 2016 betydeligt bedre for vores investeringsforeninger end 2015 var, idet vi for hele året oplevede en gennemsnitlig værdistigning for de tre foreninger på 3,60 %-point. Dette må siges at være en del bedre end vi på forhånd havde regnet med.

Det kan næppe forventes, at indeværende år bliver helt ligeså godt. Men som det fremgår af nedenstående tabel, så har de tre foreninger også fået en rimelig start på 2017, idet der for de første små fem måneder har været en gennemsnitlig værdistigning på 0,60 %-point.

Et forsigtigt bud på det samlede afkast 2017 er på nuværende tidspunkt ca. +1,5 %-point for hele kalenderåret.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 23. maj 2017	Værdiudvikling hidtil 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	5.209.869	114,4 6	114,8 1	+0,35 %-point	+3,25 %-point
SEB In- vest	5.293.300	114,8 4	115,5 6	+0,72 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	5.620.100	117,9 6	118,6 9	+0,73 %-point	+4,13 %-point

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

11. Beboerklagenævns sager

Der er indkommet 1 ny beboerklagenævns sag siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Bilag 1: Statistik for beboerklagenævns sager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 6. juni 2017
Udsendt den 30. maj 2017

12. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

Tirsdag den 22. august 2017, kl. 16.00, lokalt

Tirsdag den 21. november 2017, kl. 16.00, lokalt

Temamøde

Torsdag den 29. juni 2017, kl. 16.00, lokalt (ny dato)

Repræsentantskabsmøder i 2017:

Tirsdag den 5. december 2017, kl. 18.15, lokalt

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

13. Eventuelt