

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 9. juni 2015, kl. 10.00 i fælleshuset Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Tilstede: *Leif Tingvad, Eivind Poulsen, Grete Andersen, Hanne Olesen, Connie Poulsen,
Hans Chr. Thigaard og Lisbet Berthelin*

Fra KAB: *Christian Fries og Bettina J. Darlslund*

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabet: | 3 |
| 1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2015 | 3 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 3 |
| Sager til beslutning:..... | 3 |
| 3. Redigering af vedtægter | 3 |
| 4. Finansiering af tag-renovering i Mølleengen | 4 |
| 5. Bekræftelse af mailbeslutning om lånekonvertering i Mølleengen..... | 5 |
| Sager til orientering:..... | 6 |
| 6. Nyt fra afdelingerne..... | 6 |
| 7. Forholdsregler ved fremtidigt gravearbejde i henholdsvis Mølleengen og Baunehøjparken..... | 7 |
| 8. Nybyggeri – AlmenBolig+ - Tømmergården..... | 7 |
| 9. Kommunikation mellem KAB og bestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab | 8 |
| 10. Udfordringer ved brug af iPads | 9 |
| 11. Ny proces for løsøre ved fraflytning..... | 9 |
| 12. Likviditet | 10 |
| 13. Orientering om selskabets investeringer..... | 11 |
| 14. Beboerklagenævns sager | 11 |
| 15. Orientering om kommende møder | 12 |
| 16. Eventuelt..... | 13 |

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

| | |
|--|----|
| Bilag 3: Udkast til vedtægter..... | 4 |
| Bilag 4: Budget | 5 |
| Bilag 11: Notat om løsøre | 10 |
| Bilag 11.1. Ejerskabserklæring | 10 |
| Bilag 14: Beboerklagenævns sager | 12 |

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. marts 2015

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.

Referatet blev godkendt og efterfølgende 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. Redigering af vedtægter

På baggrund af KAB's nye organisering og dertilhørende ændring af titler har organisationsbestyrelsen nævnt behovet for en sproglig opdatering af vedtægterne for Roskilde Nord Boligselskab. Derudover medfører opførelsen af den nye boligafdeling Tømmergården et behov for ændring af vedtægtsbestemmelserne omkring repræsentantskabet for boligselskabet.

I det vedlagte **bilag 3** er forslag til Tømmergårdens andel af medlemmer i repræsentantskabet og en sproglig opdatering.

I forhold til repræsentantskabet gælder det, at det skal bestå af mindst 1 valgt repræsentant fra hver afdeling og boligorganisationens bestyrelse ifølge lov om almene boliger § 11, stk. 1.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Derudover skal repræsentanterne fra afdelingerne udgøre et flertal i repræsentantskabet. Udover den lovbestemte repræsentant kan afdelingerne have yderligere én eller flere repræsentanter, typisk fordelt ud fra afdelingernes størrelse.

Set i det lys kan der argumenteres for, at den nye boligafdeling Tømmergården får 2 repræsentanter. I dag har Mølleengen 4, Baunehøjparken 3 og Sværdagergård 1 repræsentant.

Bilag 3: Udkast til vedtægter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender udkast til vedtægter til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet.

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til vedtægter - med følgende rettelser og tilføjelser – til endelig godkendelse på repræsentantskabsmødet i december 2015. "Kundechef" erstatter "forretningsfører". Det tilføjes, at organisationsbestyrelsen udvides til 9 medlemmer med 1 ekstra repræsentant fra Mølleengen og 1 repræsentant fra Tømmergården. Derudover udvides repræsentantskabet med 2 ekstra beboere, og dertil de 2 ekstra organisationbestyrelsesmedlemmer. Således, at repræsentantskabet herefter består af 19 medlemmer.

4. Finansiering af tag-renovering i Mølleengen

Landsbyggefonden har givet tilsagn om støtte til tagrenovering i Mølleengen dog ud fra nye økonomiske forudsætninger, herunder omkring anvendelse af 1/5-ordning og sænkning af huslejen i Mølleengen med 100 kr./m²/år ved en reduktion af henlæggelsesniveauet blandt andet.

Det blev besluttet på sidste organisationsbestyrelsesmøde, at forslag til finansiering gennemgås på dette nærværende møde.

Vedlagt **bilag 4** er budget for tagrenoveringssag ud fra Landsbyggefondens forudsætninger.

Forudsætningerne

Finansieringsbehovet for udskiftning af tag er 17.064.741 kr. og for ovenlysvinduer 1.170.040 kr.

I den modtagne finansieringsskitse fra Landsbyggefonden (LBF) er følgende 3 punkter beskrevet:

Punkt 1: LBF yder renoveringsstøtte lån på 15.827.846 kr. til tagudskiftningen.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Punkt 2: Den ustøttede del finansieres via kapitaltilførsel (1/5-løsning) på 1.000.000 kr. og tilskud fra dispositionsfonden på 236.985 kr. Dette betyder, at boligselskabet skal yde et tilskud på 436.985 kr.

Punkt 3: LBF har vurderet, at den nuværende gennemsnitlige husleje på 1.070 kr./m²/år (2014) er for høj og skal nedsættes med 100 kr./m²/år. Dette giver et tab i afdelingen på ca. 943.000 kr./år. Lejenedsættelsen findes ved fritagelse af indbetalinger til dispositionsfonden på ca. 1.474.000 kr./år og besparelse i driften på ca. 150.000 kr./år.

Udover ovenstående skal afdelingen have udskiftet deres ovenlysvinduer. Dette kan gennemføres samtidig med tagudskiftningen. Finansieringsbehovet for udgiften til udskiftningen af ovenlysvinduerne er på 1.170.040 kr. Dette kan enten finansieres ved en årlig besparelse i driftsbudgettet 61.000 kr./år eller ved et 30-årigt lån. Den gennemsnitlige huslejestigning svarer til 0,6 % eller 6,45 kr./m²/år.

Udskiftning af ovenlysvinduer kan dækkes af henlæggelser og tilskud fra boligselskabets dispositionsfond. Det betyder dog, at henlæggelsesniveauet reduceres med minimum 150.000 kr./år.

Bilag 4: Budget

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender en finansiering af tagrenoveringssagen i Mølleengen.

Organisationsbestyrelsen godkendte finansieringsforslaget med forbehold for endelig godkendelse, når forslag om finansiering via realkredit-lån og henlæggelsesplan og plan for indbetaling til boligorganisationens dispositionsfond for Mølleengen foreligger. Herefter træffes endelig beslutning via mail snarest muligt.

5. Bekræftelse af mailbeslutning om lånekonvertering i Mølleengen

Organisationsbestyrelsen godkendte den 5. april 2015 en konvertering af et lån i Mølleengen. Konverteringen giver en besparelse på ca. 20.000 kr. i 24 år.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutningen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede mail-beslutningen

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Sager til orientering:

6. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen

Forsikringspengene på 100.000 kr. skulle have været udbetalt sammen med årsregnskabet, men på grund af en misforståelse kom de ikke med i opgørelsen. Der er efterfølgende blevet lavet en omkørsel, og alle har fået en ny årsopgørelse.

Randbeplantningen ud mod Jyllingevej er afsluttet.

Der er p.t. udskiftet 3 køkkener, og det forventes at der udskiftes 5 mere indenfor budgettet i år.

Det undersøges i øjeblikket, om det er rentabelt at overtage masterne fra DONG og derefter udskifte mastehovederne til en LED belysning.

Baunehøjparken

Der er opsat bom mellem blok 10 og Jyllingeparken for at stoppe uønsket færdsel med knallerter m.m.

Nyt bed ved blok 4 færdiganlægges i øjeblikket.

Oprettning af flisebelægning kører planmæssigt.

Efterisolering af lofterne er færdiggjort, og tømreren er nu i gang med at efterisolere alle udhæng.

Batteri i fugtmålere er udskiftet hos alle beboere.

Beboerhuset er blevet malet indvendigt, og der er indkøbt nye havemøbler.

Der opsættes skilte i Baunehøjparken med hund i snor.

Der er et års gennemgang af vinduerne i juni måned 2015. Der er uddelt fejl- og mangellister til beboerne.

Sværdagergård

Der har været afholdt serviceeftersyn på gasfyrene, og der er i øjeblikket en dialog i gang med rådgiver, BOSH og REBO, da der er for mange udskiftninger af defekte ekspansionsbeholdere. Der afventes i øjeblikket svar fra BOSH.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Bed på skråningen færdiganlægges i øjeblikket. Blodbøg samt dværghyben er plantet på den store græsplæne.

Der har været 3 dødsboer i afdelingen nr. 6, 10 og 18, hvoraf nr. 10 er afleveret til Roskilde Kommune for genudlejning.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Forholdsregler ved fremtidigt gravearbejde i henholdsvis Mølleengen og Baunehøjparken

Efter antenneforeningen har fået etableret fibernet, har der været foretaget en mindre udgravning til en bom i Baunehøjparken. Ingen kabler blev gravet over, men der ønskes fremadrettet nogle forholdsregler, så der ingen unødige skader sker.

Ved fremtidigt gravearbejde i alle afdelingerne vil der fremover ligge tegninger på ejendomskontorerne, så alle ved, hvor kablerne ligger i forbindelse med eventuel gravearbejde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Nybyggeri – AlmenBolig+ - Tømmergården

Roskilde Kommune har den 20. april 2015 godkendt skema B i forbindelse med opførelsen af 36 nye AlmenBolig+ boliger på Tømmergården, Jyllinge. Projektet, inkl. økonomi og tidsplan, er således godkendt.

Ansøgning om byggetilladelse er indsendt til Roskilde Kommune primo april 2015 og byggetilladelsen forventes at foreligge ultimo maj måned 2015.

I forbindelse med kommunens skema B-godkendelse er grundhandlen faldet på plads, idet grundkøbsaftalen var betinget af skema B. Herefter har grundejer 3 måneder til at nedrive de eksisterende bygninger på grunden. Grundejer er påbegyndt dette arbejde ultimo april 2015 og arbejdet forventes afsluttet primo juli 2015.

Alle forarbejder og godkendelser vil således være på plads i løbet af juli måned 2015, således at byggearbejdet planmæssigt kan påbegyndes i løbet af august måned 2015. Der udføres i

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

første omgang kloak- og fundaments arbejder. Montage af boligmoduler vil foregå i perioden november og december 2015.

Byggeriet forventes klar til indflytning den 1. september 2016.

I byggeperioden afholdes følgegruppemøder med ca. 1 måneds interval, således at følgegruppen løbende vil være orienteret om projektet stadie.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med spørgsmål om, hvorvidt byggetilladelsen er i hus, hvornår nedrivningen af huset gennemføres, hvornår der indkaldes til næste møde, hvornår der sættes skilt op, og hvornår det endelige projekt med tegninger fremsendes til følgegruppen. Efter organisationsbestyrelsesmødet er der fremsendt orientering fra byggeprojektleder Henrik Lindegaard Bering til følgegruppen:

”Roskilde Kommune har været en smule langsommelige med behandlingen af vores byggeansøgning. De oplyser d.d., at vi kan forvente at have byggetilladelsen i slutningen af næste uge. Herefter vil alle forudsætninger og godkendelser være på plads, og projektet kan gå i gang.

Nedrivningen af Tømmergården er så småt gået i gang og nedrivningsfirmaet har garanteret, at de er færdige inden udgangen af Juli – som planlagt. Den tidligere ejer – Peter Larsen – har købt et hus i nabolaget, som han er i gang med at sætte i stand. Han flytter i løbet 10-14 dage, hvorefter stuehuset også kan rives ned.

ScandiByg oplyser, at de starter som planlagt med etablering af byggeplads i midten af august. I slutningen af august går de i gang med at lave kloak- og fundaments arbejder.

Så på trods af kommunens langsommelighed, så kører projektet som planlagt.

Christian Fries planlægger at afholde næste følgegruppemøde i starten af september 2015, når byggepladsen er i gang og der er lidt at kigge på.

Christian Fries sørger for, at der gives en samlet oversigt over det endelige projekt på det kommende organisationsbestyrelsesmøde den 25. august 2015.

9. Kommunikation mellem KAB og bestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab

Organisationsbestyrelsen ønsker at drøfte manglende opfølgning på Roskilde Kommunes behandling af skema B og en åbning af tilmelding til interesselisten for Tømmergården uden forudgående aftale.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med bemærkning om, at der ønskes oftere orientering omkring byggesagen m.m. imellem møderne.

10. Udfordringer ved brug af iPads

Organisationsbestyrelsen har oplevet udfordringer ved brugen af iPads i forbindelse med videreudsendelse af større filer fra iPad til egen computer eksempelvis.

Udfordringen er selve iPad'ens mail-indstillinger, og derved Apple's, som desværre ikke kan ændres.

Til gengæld er KAB i gang med at teste et system, der kan afhjælpe denne problematik. Det hedder E-dagsorden, og er en digital platform til mødeafholdelse, der kan tilgås fra iPad og almindelige computere.

Funktionaliteterne gennemgås på selve mødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Ny proces for løsøre ved fraflytning

For at sikre klarhed om ejerskabet til løsøre ved lejerskifte har KAB i en årrække fastholdt, at fraflytters løsøre som opvaskemaskine, vaskemaskine m.v. skulle placeres udenfor lejemålet i forbindelse med fraflytningssynet. Disse retningslinjer ændrer KAB nu, så håndteringen af løsøre bliver mere tidssvarende og efter de behov, som både driftspersonale og beboere har ytret ønske om.

Den nye procedure følger gældende lovgivning.

Udgangspunktet er således fortsat, at lejligheden skal være tomt for fraflytters løsøre med mindre fraflytter og indflytter har udfyldt en ejerskabserklæring, som gør det klart for indflytter, at løsøret ikke tilhører afdelingen.

Fraflytter og indflytter skal udfylde og underskrive en fælles ejerskabserklæring om, at indflytter overtager navngivet og præcist beskrevet løsøre, som det fremgår af ejerskabserklæ-

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

ringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løseøre er afdelingen uvedkommende

Den underskrevne ejerskabserklæring skal overdrages til den synsansvarlige/ejendoms-kontoret før fraflytningssynet, så der ikke er tvivl om, hvad der er aftalt.

Det er til enhver tid den synsansvarlige, der vurderer, om synet kan gennemføres forsvarligt og med løseøret i boligen.

Ejerskabserklæringen opbevares under sagen vedrørende det konkrete lejemål, så afdelingen undgår at overtage vedligeholdelsespligten af det løseøre, som er lejernes ansvar.

Den enkelte afdeling kan vurdere, hvilke former for løseøre, der kan dækkes af ejerskabserklæringen. De typiske eksempler på løseøre fremgår af ejerskabserklæringen, som kan justeres til lokale forhold.

Bilag 11: Notat om løseøre

Bilag 11.1. Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Likviditet

I den seneste tid er renten faldet betydeligt, og vi er nu i den situation, at vi i KAB-Fællesskabet skal betale renter for at have et indestående over et vist beløb i banken. For at undgå dette og forhåbentlig opnå et positivt afkast af boligorganisationens midler, overvåger vi i øjeblikket likviditeten meget tæt, og placerer den overskydende likviditet i investeringsforeningerne, ligesom der bliver etableret en kassekredit til hver organisation – på meget fordelagtige vilkår. Det betyder, at KAB ikke har mulighed for at spørge boligorganisationen først, men må handle ad hoc for at sikre det mest optimale afkast af boligorganisationens midler. I forbindelse med de kommende organisationsbestyrelsesmøder vil kundechefen fremlægge en oversigt over midler anbragt i investeringsforeningerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

13. Orientering om selskabets investeringer

Som det fremgår af nedenstående tabel, så endte det med en pæn værdiudvikling for 2014, især hvis man sammenligner med året før! Den gennemsnitlige værdistigning på de 3 investeringsforeninger var i 2014 ca. 4,50 %-point, sammenlignet med ca. 0,50 %-point i 2013.

Kursværdier

| | Nominal beholdning 26. maj 2015 (kurs 100) | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014 | Indre værdi (Kurs) 26. maj 2015 | Værdiudvikling hidtil 2015 | Værdiudvikling hele 2014 |
|-------------------|---|---|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Danske Capital | 5.810.069 | 110,87 | 110,71 | -0,16 %-point | 4,50 %-point |
| SEB | 5.727.700 | 110,99 | 110,51 | -0,48 %-point | 4,03 %-point |
| Nykredit Port. | 5.879.289 | 113,42 | 113,38 | -0,04 %-point | 4,95 %-point |

Det ser desværre ikke ud til at den gode stime forsætter i indeværende år. Vi har dog en forventning om, at det samlede resultat for hele 2015 vil være positivt.

Vi skal også gøre opmærksom på, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode.

Renten på bankindestående er i øjeblikket 0 %, og desuden har banken stillet os i udsigt, at man kan risikere at få negative renter hvis man har for store indeståender. Derfor vil der fremover fra administrators side være endnu mere fokus på likviditetsstyring.

Set i lyset heraf er der i maj 2015 investeret 1.071.000 kr. i Nykredit.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 14** oversigt over beboerklagenævnsager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2012-2015.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

Bilag 14: Beboerklagenævns sager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Orientering om kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder i 2015:

Tirsdag den 24. marts 2015, kl. 10.00, lokalt **(ny dato)**

Tirsdag den 9. juni 2015, kl. 10.00, lokalt **(ny dato)**

Tirsdag den 25. august 2015, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 24. november 2015, 10.00, lokalt **(ny dato)**

Repræsentantskabsmøder i 2015:

Tirsdag den 8. december 2015, kl. 18.15, lokalt **(ny dato)**

Afdelingsmøder i 2016:

Baunehøjparken, onsdag den 6. april 2016, kl. 19.00, lokalt

Mølleengen, tirsdag den 5. april 2016, kl. 19.00, lokalt

Sværdagergård, onsdag den 6. april 2016, kl. 13.00, lokalt **(ny dato)**

Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Tirsdag den 5. april 2016, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 7. juni 2016, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 23. august 2016, kl. 10.00, lokalt

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 10.00, lokalt

Repræsentantskabsmøder i 2016:

Tirsdag den 6. december 2016, kl. 18.15, lokalt **(ny dato)**

Afdelingsmøderne i 2016 rykkes frem, så de afholdes i marts måned. Der leveres nye tidspunkter til gennemgang på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsesmødet den 5. april 2016 rykkes 1 uge frem.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015
Udsendt den 23. juni 2015

16. Eventuelt

Niels Bay-Nielsen holder åbent hus den 31. juli 2015 i anledning af sin 60-års fødselsdag.