

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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

**Til stede:**

**Fra KAB:**

**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:.....	5
6. Nyt fra afdelingerne.....	5
7. Forholdsregler ved fremtidigt gravearbejde i henholdsvis Mølleengen og Bauehøjparken.....	6
8. Nybyggeri – AlmenBolig+ - Tømmergården.....	7
9. Kommunikation mellem KAB og bestyrelsen for Roskilde Nord Boligselskab .....	7
10. Udfordringer ved brug af iPads .....	7
11. Ny proces for løsøre ved fraflytning.....	8
12. Likviditet .....	9
13. Orientering om selskabets investeringer.....	9
14. Beboerklagenævns sager .....	10
15. Orientering om kommende møder .....	10
16. Eventuelt.....	11

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

Bilag 3: Udkast til vedtægter.....	4
Bilag 4: Budget .....	5
Bilag 11: Notat om løsøre .....	8
Bilag 11.1. Ejerskabserklæring .....	9
Bilag 14: Beboerklagenævnssager .....	10

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. 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.

### 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. 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.

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.

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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.

## 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./m<sup>2</sup>/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.

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./m<sup>2</sup>/år (2014) er for høj og skal nedsættes med 100 kr./m<sup>2</sup>/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

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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./m<sup>2</sup>/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.

## 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.

**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 knalserter m.m.

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

Nyt bed ved blok 4 færdiganlægges i øjeblikket.

Opretning 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.

Bed på skråningen færdiganlægges i øjeblikket. Blodbøg samt dværgsyreren 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

## **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

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

## 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 grundkøsaftalen var betinget af skema B. Herefter har grundsælger 3 måneder til at nedrive de eksisterende bygninger på grunden. Grundsælger 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 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.

## 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.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 10. Udfordringer ved brug af iPads

Organisationsbestyrelsen har oplevet udfordringer ved brugen af iPads i forbindelse med videresendelse 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.

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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.

## 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 tømt 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 ejerskabserklæringen. Begge parter underskriver ejerskabserklæringen og skriver dermed under på, at al vedligeholdelse m.v. af det beskrevne løsøre 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 løsøret i boligen.

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

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

Bilag 11: Notat om løsøre



# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

Bilag 11.1. Ejerskabserklæring

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager 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.

## 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*

	<b>Nominal beholdning 26. maj 2015 (kurs 100)</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2014</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 26. maj 2015</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2015</b>	<b>Værdiudvikling hele 2014</b>
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.

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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 eksemplvis 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

## 14. Beboerklagenævns sager

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

Bilag 14: Beboerklagenævns sager

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager 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

# Dagsorden

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 9. juni 2015  
Udsendt den 2. juni 2015

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**)

## 16. Eventuelt