

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## **Organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016, kl. 16.00 i fælleshuset, Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge**

**Til stede:**

**Fra KAB:**

**Afbud fra:**

### **Indholdsfortegnelse**

Selskabet: .....	3
1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2015.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Afdelingernes driftsbudgetter .....	3
4. Bekræftelse af mailbeslutning.....	4
5. Alment boligprojekt i Trekroner, Roskilde .....	4
Sager til orientering:.....	6
7. Nyt fra afdelingerne.....	6
8. Tag-sag i Mølleengen .....	7
9. Nybyggeri – AlmenBolig+ Tømmergården .....	8
10. Nybyggeri – Trekroner .....	9
11. Nyt kursuskatalog for beboervalgte 2016 .....	10
12. Salg af fordringer til Lindorff .....	10
14. Beboerklagesnævnssager .....	12
15. Forslag til mødedatoer næste år .....	12
16. Orientering om kommende møder .....	12
17. Eventuelt.....	13

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2016/2017 .....	4
Bilag 6: Det høje C .....	6
Bilag 11: KAB-kurser for beboervalgte 2016.....	10
Bilag 14: Beboerklagenævnssstatistik .....	12

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## **Selskabet:**

### **1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 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. Afdelingernes driftsbudgetter**

Afdelingernes driftsbudgetter pr. den 1. juli 2016.

Budgetter for år 2016/17 for Roskilde Nord Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 3**. Budgetterne udviser følgende reguleringer for det kommende budgetår:

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

Antal lejemål	Afdelings nr.	Afdeling	Ny M <sup>2</sup> - leje	Stigning procent
	2600-0	Roskilde Nord Boligselskab		
106	2601-7	Baunehøjparken	913,18	1,60 %
98	2602-4	Mølleengen	1074,23	-0,03 %
15		Ældreboliger	1.161,70	-0,03 %
28		Ungdomsboliger	863,97	0,32 %
3	2605-6	Sværdagergård	1.156,48	0,00 %
17		Ældreboliger	1.316,10	0,00 %

Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2016/2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for år 2014/15.

#### 4. Bekræftelse af mailbeslutning

Den 1. februar 2016 har organisationsbestyrelsen via mail truffet beslutning om, at beboerne i Mølleengen 86 ikke kan få dispensation for karenstid for oprykningsretten på ventelisten.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter mail-beslutning.

#### 5. Alment boligprojekt i Trekroner, Roskilde

Roskilde Kommune ønsker, at fremme etableringen af små billige boliger, og har indbudt alment boligselskaber, herunder Roskilde Nord Boligselskab, til at tilkendegive interesse i at drøfte et boligprojekt i Trekroner, som indeholder 50 familieboliger, hvoraf mindst 1/3 skal være små billige boliger med en maksimal husleje på 3.500 kr. pr. md. inkl. forbrug.

Se nærmere beskrivelse af projektet - og forventninger til interesselikendegivelsen – på følgende link: [www.roskilde.dk/hegnet-folden](http://www.roskilde.dk/hegnet-folden).

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om deltagelse.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## 6. Nybyggeri af familieboliger og Seniorbofællesskab i Musicon, Roskilde

### Baggrund

Roskilde Kommune har over en længere årrække været i gang med at byudvikle et område i Roskilde, som kaldes Musicon. Området betegnes som en kreativ bydel, hvor der er mange aktiviteter for unge, men også kreative værksteder og kunstnervirksomheder, som har slået sig ned i området. Som det seneste skud på stammen åbner Rockmuseet "Ragna Rock" den 29. april 2016.

I dialog med Roskilde Kommune er der nu åbnet en attraktiv mulighed for at opføre nogle gode almene boliger i samarbejde med en privat projektudvikler, der sammen med de almene boliger vil opføre private boliger på det samme byggefelt.

Projektet bliver kaldet "Det højde C" og omfatter 72 almene boliger. Med inspiration fra andre boligprojekter er dette projekt inspireret af tanker om at skabe et byggeri, der indeholder flere generationer i samme bygning. Ønsket er således at opføre familieboliger af varierende størrelser, så de opfylder de forskellige behov og økonomiske muligheder en familie eller enkelt-forsørger kan have. Der ønskes også opført et bofællesskab for seniorer, der skal være med til at styrke det sociale engagement i afdelingen. KAB har erfaret, at der er mange kreative kræfter i Musicon, hvor alderen til at starte et bofællesskab op vil være passende. Ligeledes oplever KAB, at interessen for denne boform har været stigende.

### Status

Som et grundlæggende krav for at bygge alment har det været et ønske fra Roskilde Kommune, at de kun vil frasælge det valgte grundstykke, hvis der skulle findes en privat samarbejdspartner, der sammen med de almene boliger kan opføre private boliger, så der opleves en god blanding i beboersammensætningen.

Med hjælp fra NB4 arkitekter er der nu udarbejdet oplæg til placering af de almene boliger og de private boliger. De almene boliger placeres ud mod Rabalderstrædet samt ved hjørnet af Skovkrydset og Pulsen. De øvrige private boliger opføres som rækkehus i to og tre etager. Som et grundlæggende vilkår for projektet indgår en grundkøbsaftale, som er betinget af endelig projektkendelse ved skema B. Aftalen er ligeledes betinget af, at den private projektudvikler står for opførelsen af både de private og de almene boliger. Det samlede vilkår for grundkøbet er under udarbejdelse og forventes godkendt i Roskilde Kommune den 27. april 2016.

### Tidsplan

Grundlaget for kommunens lokalplanlægning tager udgangspunkt i den godkendte grundkøbsaftale efter den 27. april 2016. Selve lokalplanprocessen vil blive gennemført i en periode

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

helt frem til marts 2017, hvor lokalplanen forventes endeligt godkendt. Det vil først være efter denne dato, at den kommunale behandling af skema A kan gennemføres. Det vil således først være i slutningen af 2017 eller starten af 2018, at byggeriet vil blive opført. En overordnet tidsplan for den kommende proces ser ud som følger:

Betinget grundkøbsaftale:	27. april 2016
Kommunen udarbejder lokalplan:	marts 2017
Skema-A:	maj 2017
Hovedprojekt:	november 2017
Skema-B:	januar 2018
Grundkøb – overdragelse:	januar 2018
Byggestart:	februar 2018
Aflevering:	marts 2019

## Økonomi

Den samlede anlægssum for projektet forventes at være på 164 mio. kr. Udgifterne til projektet dækkes ved optagelse af byggelån på baggrund af skema A- og B-godkendelserne. Frem til skema A-godkendelse i maj 2017 forventes det, at der kan komme udlæg på op til 200.000 kr. til, som efter skema A finansieres af byggesagen.

Skitse for byggeprojektet og forslag til bebyggelsesplan gennemgås på selve mødet.

Bilag 6: Det høje C

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender, til brug for endelige godkendelse i repræsentantskabet, projektgrundlaget, grundkøb i Musicon, Roskilde og disponering af 200.000 kr., der efter skema A-godkendelse finansieres af byggesagen.

## Sager til orientering:

### 7. Nyt fra afdelingerne

2601:

Isolering under udhæng bliver i øjeblikket udført i blok 5, 10, 11 og 12. Der svejses opsatser til bedene, når tiden tillader det. Der er brugt tid på at skære ned og rydde op efter novembers voldsomme snevejr. Ejendomskontoret er i gang med at klippe lindetræerne.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

2605:

Garanti på gasfyr er udløbet, og der er tegnet en serviceaftale med Gastech. Problemerne med ekspansionsbeholdere er løst på den måde, at Bosch fremadrettet indtil videre erstatter defekte beholdere, og firmaet Rebo, som har stået for installation af fyrene, yder en dekort på 10.000 kr. som plaster på såret. Alle lejemaal er udlejet. Vandmålere hos alle beboere er aflæst.

2602:

Fyr i nr. 6 er skiftet. Reservedele til fyret kunne ikke fås mere. Fyret var fra byggeriets start. Efter opsætningen har vi fået reduceret prisen på fyr fra 43.750 kr. inkl. moms til 36.000 kr. inkl. moms. En besparelse på 7.500 kr. til afdelingen. Der er stort set ryddet op efter det store snefald i november, der mangler kun at blive fjernet stammer. Der er kommet 12.695,41 kr. retur, besparelse på vandregning.

Der er en mindre skimmelsvampsag kørende i nr. 51. Det drejer sig om et lille stykke 20 x 50 cm. Der er foretaget en termografering og det viser sig, at der er en kuldebro helt nede på murværket, som med stor sandsynlighed er årsagen. Dette vil blive udbedret i løbet af uge 10. Alle træer er blevet trimmet i toppen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 8. Tag-sag i Mølleengen

KAB ansøgte i 2011 Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til genopretning af afdelingens tage. Landsbyggefonden gav tilsagn den 21. december 2015.

Roskilde Kommune godkendte renoveringsstøtten den 5. januar 2016.

Der er dermed samlet set, givet tilsagn til igangsætning af projektet.

### Projekt

Projektet består af to etaper:

Etape 1, som er den ældste del af husene i afdelingen og etape 2, som er de yngste af husene.

I etape 1, skal rygningstagstenene omlægges og genoprettes.

I etape 2, skal der etableres nyt fast undertag og oplægning af eksisterende eller nye tagsten.

I etape 2, udskiftes de eksisterende ovenlysvinduer og der efterisoleres de steder, hvor det er rentabelt.

Arbejdet udføres formentlig fra stilladser, som opsættes omkring boligerne. Det undersøges dog samtidig, om arbejderne kan udføres fra lift, således at terrasseoverdækninger og andet inventar i haverne ikke skal fjernes.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## Tidsplan

Foreløbig tidsplan for projektet:	
Registrering af forholdene i afdelingen	februar 2016
Projektering	marts 2016
Følgegruppens godkendelse af udbudsmateriale	april 2016
Udbud og licitation	april / maj 2016
Kontrahering og mobilisering	maj / juni 2016
Byggestart	juni 2016
Aflevering	november 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 9. Nybyggeri – AlmenBolig+ Tømmergården

Opførelsen af den nye afdeling på Tømmergården er nu i fuld gang. Alle kloak- og fundamentsarbejder i terræn er afsluttet, og alle boksmodulerne er færdigmonteret på grunden med udgangen af uge 10.

Det første informationsmøde for mulige kommende beboere blev afholdt den 23. februar 2016. Her deltog ca. 90 personer.

Den 1. marts 2016 blev der afholdt åbent hus på byggepladsen. Der var adgang til 2 boliger og det anslås, at der mødte ca. 150 personer op. Dette lover godt for den igangværende udlejningsproces.

Der er planlagt rejsegilde den 5. april 2016 kl. 10.00, bl.a. med deltagelse af Roskildes borgmester.

På grund af den fugtige vinter er projektet blevet ca. en måned forsinket i forhold til den oprindelige tidsplan. Der er nu planlagt indflytning den 15. september 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## 10. Nybyggeri – Trekroner

### **Baggrund**

Den 8. december 2015 godkendte repræsentantskabet projektgrundlag samt indgåelse af grundkøbsaftale for opførelse af 20 flygtningeboliger, 40 ungdomsboliger samt 4 familieboliger til Roskilde, Trekroner.

Den 3. september 2015 underskrev Roskilde Kommune og KAB en forpligtende partnerskabsaftale, der sikrer, at det valgte grundstykke nord for Roskilde Universitet er reserveret til projektet. Aftalen er også underskrevet af Rockwool, der leverer viden og materialer til byggeriet, hvilket kan være med til at holde de samlede byggeomkostninger nede.

I dialog med Roskilde Kommune arbejder KAB med udviklingen af et boligkoncept, der kan huse de flygtninge, som kommunen kan modtage. Kommunen ønsker, at flygtningene kommer ind i rammer, der ikke alene giver dem tag over hovedet, men også giver dem mulighed for bedre integration med andre unge under uddannelse.

### **Status**

Siden repræsentantskabets godkendelse af projektet den 8. december 2015, har Roskilde Kommune sendt lokalplan 634 i høring. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af det oplæg, der tidligere blevet præsenteret for organisationsbestyrelsen og danner hermed grundlag for gennemførelsen af projektet. Lokalplanen forventes godkendt af Roskilde Kommune i starten af maj 2016.

Roskilde Kommune arbejder nu på at udarbejde en grundkøbsaftale med en forventet grundpris på 2.500 kr. pr. m<sup>2</sup> inkl. moms. Prisen vurderes rimelig, men kræver at udgifter til evt. forurening eller ekstra fundering er indeholdt i købesummen. Som udgangspunkt forventes et, meget lille eller ingen forurening på grunden, der har været opdyrket kornmark indtil efteråret 2015. Oplæg til aftale forventes at være på plads i starten af april måned 2016.

Sammen med den betingede grundkøbsaftale fremsendes skema A for projektet i starten af april måned 2016. Skema A vil indeholde et samlet anlægsbudget, skitseprojekt samt øvrige bilag, som fremlægges organisationsbestyrelsen, inden det sendes til Roskilde Kommune. Projektet forventes skema A-godkendt af kommunalbestyrelsen den 25. maj 2016.

I dialog med Roskilde Kommune, Roskilde Universitet samt øvrige uddannelsesinstitutioner i lokalområdet vil der blive brugt ressourcer på information og dialog, der skal være med til at sikre en stor interesse for projektet. KAB er i gang med at forberede en informationsstrategi, der skal være med til at forstærke denne interesse.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

KAB har ansvaret for udarbejdelse af driftskonceptet og vil i samarbejde med Roskilde Nord Boligselskab og Roskilde Kommune definere del-elementerne, herunder opnåelse af ønsket beboersammensætning, håndtering af eventuelle konflikter m.v. Dette arbejde sættes i gang senere på året.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 11. Nyt kursuskatalog for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december 2015 sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk)

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem-møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspå politik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 11: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspå politik samt tager orienteringen til efterretning.

## 12. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### 13. Orientering om selskabets investeringer

Som bekendt blev 2015 ikke noget særlig godt år for vores investeringsforeninger. Kursen var stort set den samme ultimo som primo.

#### *Kursværdier*

	<b>Nominal beholdning 8. marts 2016 (kurs 100)</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 8. marts 2016</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2016</b>	<b>Værdiudvikling hele 2015</b>
Danske Capital	5.810.069	110,86	112,13	+1,27 %-point	-0,01 %-point
SEB	5.727.700	111,03	112,36	+1,33 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	5.876.900	113,28	114,67	+1,39 %-point	-0,14 %-point

Som det fremgår af ovenstående, så ser det dog umiddelbart meget mere positivt ud i det nye år. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så man kan med rette håbe at 2016 bliver et betydeligt bedre år end 2015 i denne forstand.

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

## 14. Beboerklagenævnssager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 14** oversigt over beboerklagenævnssager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2015.

Bilag 14: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## 15. Forslag til mødedatoer næste år

### Afdelingsmøder i 2017:

Baunehøjparken, tirsdag den 14. marts 2017, kl. 19.00, lokalt

Sværdagergård, tirsdag den 14. marts 2017, kl. 13.00, lokalt

Mølleengen, onsdag den 15. marts 2017, kl. 19.00, lokalt

### Organisationsbestyrelsesmøder i 2017:

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

Tirsdag den 6. juni 2017, kl. 16.00, lokalt

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

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

### Repræsentantskabsmøder i 2017:

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

## 16. Orientering om kommende møder

### Afdelingsmøder i 2016:

Baunehøjparken, onsdag den 16. marts 2016, kl. 19.00, lokalt (**ny dato**)

Mølleengen, tirsdag den 15. marts 2016, kl. 19.00, lokalt (**ny dato**)

Sværdagergård, onsdag den 16. marts 2016, kl. 13.00, lokalt (**ny dato**)

### Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Tirsdag den 7. juni 2016, kl. 16.00, lokalt (**ny tid**)

Tirsdag den 23. august 2016, kl. 16.00, lokalt (**ny tid**)

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 16.00, lokalt (**ny tid**)

# Dagsorden



Roskilde Nord  
Boligselskab

Møde den 22. marts 2016  
Udsendt den 15. marts 2016

**Repræsentantskabsmøder i 2016:**

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**17. Eventuelt**