

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 1. juni 2016
Udsendt den 1. juli 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 1. juni 2016, kl. 16.00 i fælleshuset, Baunehøjparken 32 A, 4040 Jyllinge

Til stede: *Leif Tingvad, Grete Andersen, Hanne Olesen, Connie Poulsen, Hans Chr. Thigaard og Majbritt Jørgensen*

Fra KAB: *Bettina J. Darlslund og Christian Fries (referent.)*

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

Selskabet:	3
1. Godkendelse af referat efter afholdt organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016.....	3
2. Godkendelse af referat.....	3
Sager til beslutning:.....	3
3. Digitalt administrationskoncept.....	3
4. Godkendelse af husorden – Tømmergården.....	4
5. Godkendelse af vedligehold – og råderetsreglement.....	4
6. Godkendelse af NI-beløb - Tømmergården.....	8
7. Godkendelse af foreløbigt udlejningsbudget - Tømmergården	8
8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme.....	9
9. Ny hjemmeside til Roskilde Nord Boligselskab.....	10
10. Eivind Poulsens iPad	12
Sager til orientering:.....	13
11. Navn til Trekroner – byggeri	13
12. Nyt fra afdelingerne.....	13
13. Tag-sag i Mølleengen.....	14
14. Nybyggeri – AlmenBolig+ Tømmergården	15
15. Opfølgning på kundetilfredshedsmåling.....	15
16. Boligplacering af flygtninge.....	16
17. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B	16
18. Orientering om selskabets investeringer.....	17
19. Beboerklagenævns sager	17
20. Orientering om kommende møder 2016/2017.....	18
21. Eventuelt.....	18

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Bilag 4: Afdeling 2606-2 Tømmergården – Standard husorden.....	4
Bilag 5: Afdeling 2606-2 Tømmergården - Vedligeholdelsesreglement A-NI	7
Bilag 7: Afdeling 2606-2 Tømmergården - foreløbigt udlejningsbudget	9
Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen	10
Bilag 8.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet.....	10
Bilag 18: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge	16
Bilag 18.1: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv"	16
Bilag 18.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"	16
Bilag 19: Pressemeddelelse – Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor	16
Bilag 21: Beboerklagenævnssstatistik.....	17

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 1. juni 2016
Udsendt den 1. juli 2016

Selskabet:

1. Godkendelse af referat efter afholdt organisationsbestyrelsesmøde den 22. marts 2016

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.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet uden bemærkninger.

2. Godkendelse af referat

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 protokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Digitalt administrationskoncept

På baggrund af tidligere drøftelser omkring anvendelse af digitale værktøjer tilbydes nu afprøvning af 3 digitale værktøjer, der skal gøre livet lettere for organisationsbestyrelsen og administrationen mere effektiv.

Der er tale om følgende værktøjer:

- LYNC- møder. KAB's telefon- og kommunikationssystem indeholder mulighed for at afholde digitale møder via telefonsystemet LYNC. Systemet giver mulighed for at flere brugere kan afholde et fælles virtuelt møde, hvor alle kan se og høre hinanden og deltage i fælles drøftelser. LYNC-møder kan både anvendes ved møder med beboervalgte samt det lokale driftspersonale.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

- E-dagsorden. Et nyt dagsordenssystem, der har til formål at sikre let tilgængelighed til dokumenter.
- Programmet Acubiz til afregning af kvitteringer og udlæg. Dette har til formål at sikre en effektiv sagsgang fra udlæg til udbetaling.

På selve organisationsbestyrelsesmødet gennemgås forslaget i detaljer.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om anvendelse af digitale værktøjer.

Organisationsbestyrelsen tog positivt imod tilbuddet og godkendte enstemmigt indstillingen.

4. Godkendelse af husorden – Tømmergården

Ved førstegangsudlejning skal organisationsbestyrelsen have vedtaget en husorden, der er gældende ved boligernes i brugtagning. Efterfølgende kan det forventes at beboerne justerer husorden på kommende afdelingsmøder.

Ved førstegangsudlejning anvendes en standard KAB-husorden, hvor bestemmelsen om husdyrhold formuleres således, at der gives tilladelse til at holde ét dyr – hund eller kat.

Bilag 4: Afdeling 2606-2 Tømmergården – Standard husorden

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender standardhusorden.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte standardhusordenen.

5. Godkendelse af vedligeholdelses – og råderetsreglement

Vedligeholdelsesreglement

I ansøgningen om, og i ministeriets godkendelse af forsøgsgrundlaget for, AlmenBolig+ konceptet fremgår, at vedligeholdelsesordningen for AlmenBolig+-afdelinger skal være en A-ordning med NI-beløb.

I forhold til den normale A-ordning er der en undtagelsesbestemmelse, som er en væsentlig fravigelse fra loven. Beboerens pligt til istandsættelse nedskrives ikke. Beboeren betaler ikke over sin husleje til istandsættelse ved fraflytning, så vedkommende på et senere tidspunkt gradvist bliver fritaget for pligten til istandsættelse. Denne undtagelse fremgår af § 10 i beboerens lejekontrakt. Den fremgår ligeledes af vedligeholdelsesreglementet.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Råderet og godtgørelse

Indvendig råderet

I AlmenBolig+-afdelinger har beboerne en principiel fri råderet over deres indvendige bolig. Principiel fri råderet betyder, at beboerne kan udføre forbedringer i sin bolig efter eget ønske. Den giver således beboerne næsten ubegrænsede muligheder med hensyn til at investere i sin bolig.

Beboerne skal dog efterleve nogle helt generelle retningslinjer.

Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Det vil sige, at fornyelses- og forbedringsarbejder skal ligge inden for fornuftige tekniske rammer, og ikke må forårsage skade på boligen eller bygningerne.

Samtidig skal love og regler samt eventuelle krav, der er stillet til kvaliteten for det udførte arbejde, naturligvis overholdes. For eksempel kræves det ved udførelse af visse arbejder, at de kun må udføres af autoriserede håndværkere. For at beboerne kan få en mere specifik information om reglerne, er der udarbejdet beboervejledningerne.

Udvendig råderet

For vedligeholdelse, fornyelser og forbedringer der ligger uden for boligen, vil det være beslutninger, der er vedtaget af beboerne i fællesskab på afdelingsmøderne, som er bestemmende for, hvilke arbejder der må udføres.

Godtgørelse for individuelle forbedringer (råderet)

I ansøgningsgrundlaget for forsøget med AlmenBolig+-byggerierne er der en række dispensationer for bestemmelser i henhold til almenboligloven og dens udmøntning.

Følgende undtagelser indgår:

I forbindelse med fraflytning foretages der en konkret vurdering af forbedringernes værdi ved en uafhængig vurderingsmand

Der foretages ikke den sædvanlige afskrivning af investeringen

Der kan udbetales godtgørelse for opsætning af skillevægge efter en konkret vurdering af skillevæggenes anvendelighed

Grænsen for råderetsarbejder kan hæves med 50 %, i forhold til den til enhver tid gælden maksimum for godtgørelse i almene boliger, ved beslutning i boligorganisationen

Fraflytter afholder udgiften til vurderingsmanden.

Vurderingsmanden

For vurderingsmandens arbejde gælder følgende:

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

- Vurderingsmanden skal udføre en objektiv markedsmæssig værdifastsættelse af forbedringsarbejder udført i en bolig fratrukket værdien af det bestående
- Vurderingsmanden skal tage udgangspunkt i den seneste udarbejdede forbedringsrapport på boligen, hvis en sådan er udarbejdet
- Værdifastsættelsen skal afspejle værdien på fraflytningstidspunktet. Der er således ikke faste afskrivningsregler som udgangspunkt for vurderingen, men der foretages en konkret vurdering af forbedringen på fraflytningstidspunktet, som danner udgangspunkt for værdifastsættelsen
- Nedskrivning på grund af slid og ælde skal fremgå af vurderingsmandens rapport
- Vurderingsmanden skal vurdere om arbejdet er lovligt, forsvarligt og håndværksmæssigt korrekt udført. I tilfælde med mangler på det udførte arbejde kan forbedringen nedvurderes og/eller tillægges negativ værdi, hvilket kan medføre krav om nedtagning/reetablering af arbejderne.

Opgørelse og finansiering

Den lejer der gennemfører individuelle forbedringer finansierer også selv sine forbedringer. Ved andengangs- og efterfølgende udlejninger af lejemål med forbedringer er der 2 muligheder for den nye lejers finansiering af forbedringsudgifterne.

Den nye lejer kan vælge at finansiere forbedringsudgifterne ved enten:

1. En kontant betaling af forbedringens værdi
2. Ved at få en forbedringslejeforhøjelse, der beregnes som ydelsen på et 30-årigt realkreditlån

Ved fraflytninger af boliger, hvor der ved indflytning har været opgjort forbedringer, nulstilles den tidligere konstaterede godtgørelse.

Der gennemføres en ny vurdering af forbedringerne, som danner udgangspunkt for en afregning af værdien over for den fraflyttende lejer. Har den tidligere opgjorte forbedring mistet værdi, f.eks. på grund af slid og ælde, fratrækkes den nedskrevne værdi den fraflyttende lejers opgørelse.

Den nye lejer tager så stilling til, hvordan vedkommende vil finansiere godtgørelsen efter de ovenfor beskrevne retningslinjer, enten ved hjælp af kontant afregning eller en forbedringshusleje.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Godtgørelsens størrelse

Som en del af forsøgsgrundlaget har Socialministeriet givet godkendelse til, at det maksimale godtgørelsesniveau for individuelle forbedringsarbejder (ca. 165.000 kr. i 2011-niveau) må overstiges med 50 %. Socialministeriet har derudover sat som grænse, at maksimalt 20 % af boligerne kan udnytte loftet på de 50 %.

I § 10 i lejekontrakten er indsat følgende: "Der kan maksimum gives ret til godtgørelse på det beløb, der svarer til det til enhver tid gældende beløb for råderet i den almene bolig (ca. 165.000 kr. i 2011), medmindre der foreligger en anden aftale med boligorganisationen."

Der kan efter beslutning i de enkelte boligorganisationer gives tilladelse til, at maksimumsgrænsen for godtgørelse kan forhøjes med 50 %, i de boliger, hvor der er tilbygget ekstra toilet og/eller badeværelse.

Konsekvenser for afdeling og boligselskab

Hvis en ny lejer, der skal indflytte i en bolig med forbedringer, vælger en lejeforhøjelse, vil det i udgangspunktet være afdelingen, som dækker forbedringsgodtgørelsen til den fraflyttede lejer. Dette kan i særlige tilfælde skabe et likviditetsproblem for afdelingen.

Hvis der opstår likviditetsproblemer for afdelingen, vil boligorganisationen fra sin dispositionsfond skulle yde afdelingen et lån.

Manglende retspraksis

Da dele af dette nye godtgørelseskoncept ikke har været afprøvet før, skal administrationen også gøre boligselskabet opmærksom på, at det er en mulighed, at beboere vil have afprøvet afgørelser ved beboerklagenævnet. Det kan betyde, at konceptet skal udvikles og justeres over tid, og at der også kan falde afgørelser der fastlægger en retspraksis på en måde der adskiller sig fra det ovenfor beskrevne.

Bilag 5: Afdeling 2606-2 Tømmergården - Vedligeholdelsesreglement A-NI

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender forslag til vedligeholdelsesreglement for Tømmergården, og at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om råderet og den individuelle godtgørelse til efterretning. godkender, at beboere der installerer et nyt badeværelse og/eller toilet må overstige det maksimale godtgørelsesniveau for individuelle forbedringsarbejder med 50 % i henhold til Socialministeriets godkendelse af forsøgsgrundlaget for AlmenBolig+.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslag til vedligeholdelsesreglement for Tømmergården og tog orienteringen om råderet og den individuelle godtgørelse til efterretning. Derudover godkendte organisationsbestyrelsen, at beboere, der installerer et nyt badeværelse og/eller toilet, må overstige det maksimale godtgørelsesniveau for individuelle forbedringsarbejder med 50 % i henhold til Socialministeriets godkendelse af forsøgsgrundlaget for AlmenBolig+.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

6. Godkendelse af NI-beløb - Tømmergården

I henhold til Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger kapitel 2 og § 26 skal der træffes beslutning om størrelsen af NI-beløb.

I forbindelse med fraflytning af et lejemål, skal der en foretages nødvendig istandsættelse. I AlmenBolig+ er der tale om normalistsandsættelse med NI-beløb også kaldet A-ordning med NI-beløb. Normalistsandsættelsen er en forpligtigelse for den fraflyttede lejer. Istandsættelsen overtages ikke af boligafdelingen. Istandsættelsen foregår på den måde, at det fastsatte istandsættelse beløb overgives til den nye lejers disposition. Herved overtages også forpligtigelsen til at gennemføre istandsættelsen. I det følgende vil principperne for fastsættelse af istandsættelsesbeløbet blive gennemgået.

Ved normalistsandsættelse forstås i denne sammenhæng nødvendig overfladebehandling af vægge og lofter. Et fraflyttet lejemål skal ikke fremstå nyistsandsat men alene istandsat.

Da AlmenBolig+ konceptet forudsætter en aktiv deltagelse af lejeren i boligens og afdelingens vedligehold, er det forudsat at arbejdet udføres af lejer selv. Der er lagt følgende forudsætninger til grund for prissætningen:

En normalistsandsættelse kan maksimalt bestå af to malerbehandlinger. Der skal bruges maling af mindst samme eller lignende kvalitet som foreskrevet i bygningsdelskortene. Beløbet skal kunne dække indkøb af maling, pensler, ruller og materialer til afdækning.

NI-beløbet er fastsat til 100 kr. pr. m². Beløbet er et maksimum beløb pr. m².

NI-beløbet vil med 100 kr. pr. m² maksimalt kunne udgøre:

129 m ² :	12.900 kr.
108 m ² :	10.800 kr.
95 m ² :	9.500 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender fastsættelse af NI-beløbet til 100 kr. pr. m².

Organisationsbestyrelsen godkendte fastsættelse af NI-beløb til 100 kr. pr. m².

7. Godkendelse af foreløbigt udlejningsbudget - Tømmergården

Tømmergården består af 35 familieboliger og har forventet ibrugtagning den 15. september 2016.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Udlejningsbudgettet er beregnet ud fra en anskaffelsessum ifølge Skema B på 80.658.006 kr. Anskaffelsessummen er finansieret med et realkreditlån (rentetilpasningslån) på 70.979.046 kr., et kommunelån på 8.065.801 kr. og 1.613.160 kr. ved beboerindskud. Beboerindskuddet er beregnet som 2 % af anskaffelsessummen og fordelt ligeligt efter m². Beboerindskud er beregnet til 419 kr. pr. m².

De samlede nettoudgifter i udlejningsbudgettet udgør 3.336.000 kr. for boligerne eksklusive forbrugsafgifter, hvilket giver en gennemsnitlig leje pr. m² på 866,49 kr.

I det godkendte Skema B udgør den gennemsnitlige leje, eksklusive el, vand og varme, 896 kr. pr. m². Den forskel i leje pr. m², der er fra godkendt skema B til det aktuelle udlejningsbudget, skyldes tilretninger i driftsbudgettet på baggrund af faktisk kendte udgifter og en tilpasning af niveauet for henlæggelser.

Budgettet fordeler sig på følgende udgiftsposter:

Nettokapitaludgifter	2.450.000 kr.
Offentlige og faste udgifter	493.000 kr.
Variable udgifter	246.000 kr.
Henlæggelser	147.000 kr.
Udgifter i alt	3.336.000 kr.

Lejen er fordelt pr. bolig, efter følgende principper: a) et fast årligt grundtillæg på 15 % til dækning af basisinstallationerne, b) individuelle brugsværditillæg for gavlvinduer og havestørrelser. Den resterende leje er fordelt ligeligt efter m².

Bilag 7: Afdeling 2606-2 Tømmergården - foreløbigt udlejningsbudget

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender det foreløbige udlejningsbudget, samt principperne for fordeling, herunder de individuelle brugsværditillæg.

Organisationsbestyrelsen godkendte det foreløbige udlejningsbudget samt principperne for fordeling, herunder de individuelle brugsværditillæg.

8. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild f.eks. til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestatal, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et bestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvrисici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 8.1: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september, eller bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bemyndige kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

9. Ny hjemmeside til Roskilde Nord Boligselskab

En del boligafdelinger og boligorganisationer har et ønske om at have deres egen hjemmeside. Men det kan være en svær og dyr opgave at kaste sig ud i.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Derfor har KAB udviklet et hjemmesidekoncept, hvor vi kan tilbyde en nem og fleksibel løsning til en meget favorabel pris.

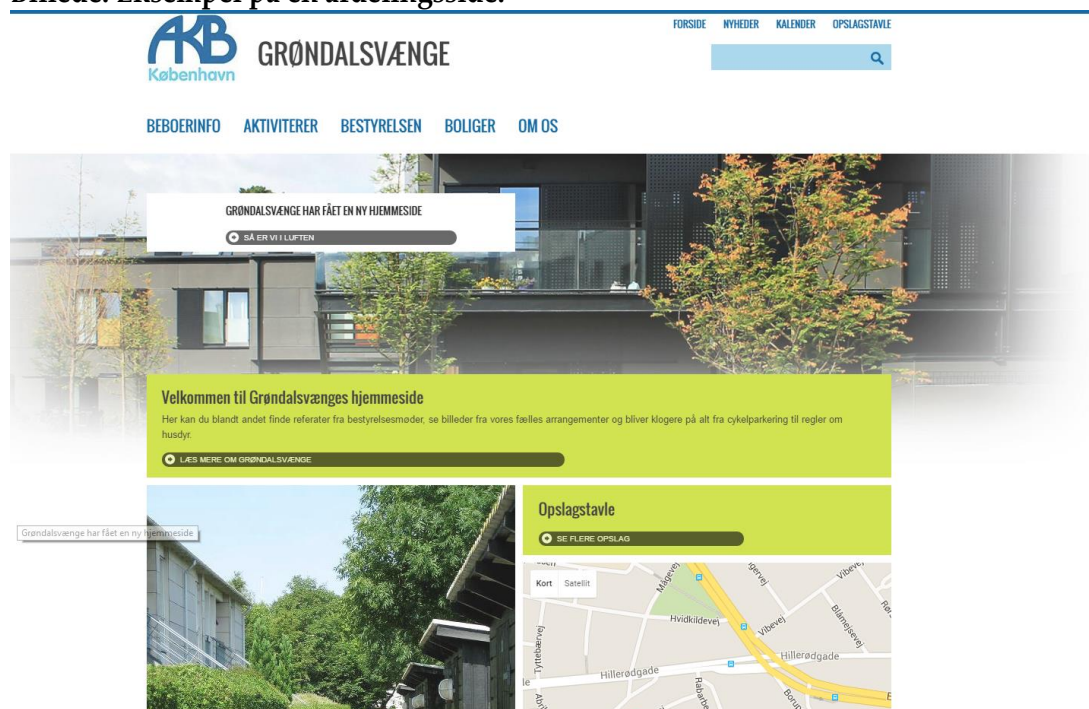
I får et site, der er sat op med en menustruktur og nogle grundmoduler. I kan selv ændre menustrukturen og vælge forskellige moduler fra og til.

Tekst og billeder skal I selv lægge ind.

På den måde er det nemt at gå til og samtidig meget fleksibelt.

Vil I have os til at hjælpe med indhold, kan det ske efter almindelig timebetaling.

Billede. Eksempel på en afdelingsside.



Prisen for websideløsningen består af en årlig abonnementspris samt prisen for den pakke I vælger. Er I en boligorganisation med afdelinger, der også ønsker deres egne hjemmesider, kan I få et tilbud på en pakkeløsning.

Årlig Abonnementspris

Der er en fast årlig abonnementspris på 2.313 kr. Prisen dækker hosting, domæne og systemopdateringer. Herunder at vi opbevarer jeres side på en server, så I til enhver tid har adgang til jeres data – også hvis jeres webansvarlig flytter. Når I vælger vores løsning, vil prisen afhænge af, hvor meget I selv laver. I kan vælge mellem Basispakken eller Startpakken.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Basispakken

Basispakken er henvendt til brugere, der har et grundigt kendskab til CMS systemer, og som selv kan klare tingene fra dag 1. Hvis I vælger Basispakken, sætter vi siden op rent teknisk i forhold til den nuværende demoside og efter jeres farvevalg og forsidefoto. Så får I en tom skabelon, hvor I kan lægge billeder, tekst, videoer og andet indhold ind.

Derudover får I også en skriftlig vejledning til systemet, men basispakken inkluderer ikke oplæring i systemet.

Basispakken koster 9.500 kr. inkl. 2 timer til teknisk opsætning.

Startpakken

Startpakken er henvendt til brugere, der har brug for sidemandsoplæring i DynamicWeb og introduktion til, hvordan modulerne fungerer.

Hvis I vælger startpakken, får I det samme som i Basispakken, men derudover får I også 6 timer med digital konsulent, som I selv disponerer over. I kan bruge tiden på sidemandsoplæring, løbende oplæring, kursus for afdelingen, opsætning af moduler på undersider, redaktionelt arbejde eller udvikling, hvis I har ekstra ønsker til funktioner på hjemmesiden. Startpakken koster 14.250 inkl. 2 timer til teknisk opsætning og 6 timer med digital konsulent.

Tilvalg

I kan desuden tilkøbe al den hjælp, I har brug for, til teknisk eller redaktionelt arbejde til en timepris på 950 kr. per påbegyndt time. Hvis I forventer, at I løbende vil have brug for hjælp, anbefaler vi, at I køber et klippekort. Prisen er 9.000 for et klippekort med 10 timer.

Alle priser er inkl. moms

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om tilkøb af hjemmesider

Organisationsbestyrelsen besluttede at høre afdelingsbestyrelserne om behovet.

10. Eivind Poulsens iPad

Det har ikke været muligt at modtage Eivind Poulsens iPad. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling det videre forløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen drøftede forløbet og besluttede at henlægge sagen, samt at der skal bestilles en ny iPad til organisationsbestyrelsesmedlemmet, der mangler.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Sager til orientering:

11. Navn til Trekroner – byggeri

Det blev studerende på RUC, Mathias Eskelund, der vandt konkurrencen om et navn til de kommende flygtninge- og ungdomsboliger i Roskilde: 'Tunet'.

Følgende er taget fra et interview med Mathias:

- Med direkte reference til strukturen på byggeriet, som er inspireret af et norsk tun, foreslår jeg at boligafdelingen navngives Tunet. Jeg synes ganske enkelt det er et fedt ord. Det er kort og enkelt, og ret åbent – det vil ligge godt til dagligdags sproget for unge: "Jeg bor i Tunet" / "Der er loppemarked på Tunet i weekenden". Det vil også være nemt at udtale på engelsk for de engelsktalende flygtninge – og det er et vigtigt hensyn, hvis man gerne vil skabe en boligafdeling, hvor de unge flygtninge føler sig velkomne fra dag 1: "Come visit me at Tunet, we've got a really nice garden!"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Nyt fra afdelingerne

Mølleengen:

Rodfræsning af rødder fra de fældede træer der blev ødelagt ved det store snefald, samt fældning af yderligere 3 store træer.

Derudover almindelig drift, så som græsslåning, ukrudt m.m.

Baunehøjparken:

Almindelig vedligeholdelse af grønne områder.

Igangværende totalrenovering af bed ved nr. 110 samt bed ved gavl af blok 9

Bed ved indkørsel er fjernet og erstattet med asfalt, da de store biler havde svært ved at komme ind.

Rambøll vil sammen med vinduesfirmaet følge op på gennemgangen af sagen tidligere vedrørende lugt i køkkenet

Trådhegn langs cykelstien er ved at blive repareret.

Der har været indbrudsforsøg i nr. 22 og en rude er udskiftet på forsikringen.

Der har været problemer med chikane mod ny indflyttede beboere. Politiet er involveret.

Sværdagergård:

Almindelig vedligeholdelse af grønne områder.

Dagsorden

Roskilde Nord
Boligselskab
Møde den 1. juni 2016
Udsendt den 1. juli 2016

Hovedvandmåler ved indkørsel bliver udskiftet af vandværket.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Tag-sag i Mølleengen

Beskrivelse

KAB ansøgte i 2011 Landsbyggefonden om renoveringsstøtte til genopretning af afdelingens tage på baggrund af en rapport udarbejdet af Dominia AS Rådgivende Ingeniører. Landsbyggefonden foretog sin besigtigelse af afdelingen i 2012.

Økonomi

Landsbyggefonden har i sin finansieringsskitse fordelt sin støtte til genopretnings- og forbedringsarbejder efter nedenstående model. Ud over støtte og tilskud indeholder skitsen et forslag til driftsbesparelser og en kapitaltilførsel efter 5-delingsprincippet.

Samlet anlægssum inkl. moms	18.234.781 kr.
Finansiering:	
Støttet lån	15.827.846 kr.
Ustøttet lån	1.170.040 kr.
Kapitaltilførsel	1.000.000 kr.
Tilskudsdispositionsfond	<u>236.895 kr.</u>
I alt	<u>18.234.781 kr.</u>

Huslejekonsekvens

Nuværende husleje pr. m ² , gennemsnit	1.072 kr.
Årlige ydelser nye lån	741.439 kr.
Besparelser på drift m.v.	210.842 kr.
Fritagelse for udarmortiserede lån	1.474.000 kr.
Samlet lejestigning	- 943.403 kr.
Fremtidig husleje pr. m ²	972 kr.

Projektets økonomi og huslejekonsekvens blev enstemmigt godkendt på afdelingsmødet den 10. april 2014. 1/5 af kapitaltilførslen på 200.000 kr. blev vedtaget på organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2015. Roskilde Kommune har godkendt skema A og stiller dermed den fornødne kommunale garanti for det støttede lån samt medvirker til 5-delingsløsningen.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Alle parter har således godkendt finansieringen.
Projektet er sendt i udbud og der afholdes licitation den 1. juni 2016.

Tidsplan

Efter licitationen i juni 2016 kontraheres der med den vindende entreprenør.
Entreprenøren mobiliserer og etablerer byggeplads i juli 2016.
Byggestart forventes at blive fra primo august 2016 til medio december 2016.

Indstilles: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nybyggeri – AlmenBolig+ Tømmergården

Status

Der blev afholdt rejsegilde den 5. april 2016, blandt andet med deltagelse af Roskilde Kommunes borgmester. Der var flot fremmøde og mange lokale mødte op.

Byggeriet er nu inden i den afsluttende fase. De grønne tage er færdige og arbejdet med at montere facadebeklædning er i fuld gang. Indvendigt er malerne i gang med den sidste finish og alle indvendige arbejder forventes at være færdige med udgangen af juni måned.

I slutningen af maj måned påbegyndes arbejdet med de udvendige belæggninger og terrænarbejder. Beplantning og de sidste færdiggørelse af haveanlæggene udføres i takt med at blokkene færdiggøres.

Alt i alt forløber byggeriet planmæssigt, således at den planlagte indflytning den 15. september overholdes.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Opfølgning på kundetilfredshedsmåling

KAB har gennemført en kundetilfredshedsmåling, som der følges op på, på selve organisationsbestyrelsesmødet.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bad om remindere næste gang, der bliver lavet kundetilfredhedsmåling.

16. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. I bilag 1 er en beskrivelse af aftalen. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 18: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 18.1: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv"

Bilag 18.2: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 19: Pressemeddelelse – Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

18. Orientering om selskabets investeringer

Som det fremgår af nedenstående er værdiudviklingen på investeringsforeningerne fortsat positiv. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så vi har grund til at forvente, at 2016 bliver et betydeligt bedre år end 2015 i denne forstand.

Kursværdier

	Nominal be- holdning (kurs 100)	Indre vær- di (Kurs) 31. dec. 2015	Indre vær- di (Kurs) 19. maj 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capi- tal	6.696.969	110,86	112,94	+2,08 %-point	-0,01 %-point
SEB	6.611.300	111,03	113,48	+2,45 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	5.876.900	113,28	115,41	+2,13 %-point	-0,14 %-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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Beboerklagenævns sager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som **bilag 21** oversigt over beboerklagenævns sager i Roskilde Nord Boligselskab for perioden 2010-2016.

Bilag 21: Beboerklagenævnsstatistik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Dagsorden

Roskilde Nord

Boligselskab

Møde den 1. juni 2016

Udsendt den 1. juli 2016

20. Orientering om kommende møder 2016/2017

Organisationsbestyrelsesmøder i 2016:

Onsdag den 1. juni 2016, kl. 16.00, lokalt (**ny tid og dato**)

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

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

Repræsentantskabsmøder i 2016:

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

Afdelingsmøder i 2017:

Bauehøjparken, 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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Eventuelt