

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017, kl. 16.00 i fælleshuset, Mølleengen, Mølleengen 64, 4040 Jyllinge

Til stede: Leif Tingvad, Connie Poulsen, H.C. Thigaard, Maj-Britt Jørgensen, Kirsten Justesen, Hanne Olesen, Grete Andersen, Dinna Rasmussen, Kirsten Byrholt

Fra KAB: Farida Zarei, Rasmus Overgaard, Christian Fries (ref.)

Afbud fra:

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabet: | 3 |
| 1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 2016..... | 3 |
| 2. Revisionsprotokol..... | 3 |
| Sager til beslutning:..... | 3 |
| 3. Afdelingernes driftsbudgetter | 3 |
| 4. Driftskoncept for Musicon | 4 |
| 5. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup..... | 5 |
| 6. Nye normalvedtægter..... | 6 |
| 7. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte..... | 7 |
| 8. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger..... | 8 |
| 9. Forhøjelse af indskud..... | 9 |
| Sager til orientering:..... | 9 |
| 10. Status på forsøg med digital administration | 9 |
| 11. Bæredygtig drift..... | 10 |
| 12. Tag-sag i Mølleengen..... | 10 |
| 13. Nybyggeri af familieboliger og seniorbofællesskab i Musicon, Roskilde | 11 |
| 14. Status på Tømmergården | 12 |
| 15. Nyt fra afdelingerne..... | 13 |
| 16. Beboerklagenævns sager | 16 |
| 17. Orientering om kommende møder | 16 |
| 18. Eventuelt..... | 17 |

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

| | |
|---|---|
| Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2017/2018 | 4 |
| Bilag 6: Normalvedtægter for en almen boligorganisation_med ændringer | 7 |
| Bilag 7.1: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet | 8 |
| Bilag 7.2: Almenlejeloven § 69 | 8 |

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Selskabet:

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 22. november 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.

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 orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Afdelingernes driftsbudgetter

Afdelingernes driftsbudgetter pr. den 1. juli 2017.

Budgetter for år 2017/18 for Roskilde Nord Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 3**. Budgetterne udviser følgende reguleringer for det kommende budgetår:

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

| Antal lejemål | Afdelings nr. | Afdeling | Ny M ² - leje | Stigning procent |
|---------------|---------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| | 2600-0 | Roskilde Nord Boligselskab | | |
| 106 | 2601-7 | Baunehøjparken | 929,98 | 1,85 % |
| 98 | 2602-4 | Mølleengen | 1074,17 | -0,01 % |
| 15 | | Ældreboliger | 1.161,54 | -0,01 % |
| 28 | | Ungdomsboliger | 864,56 | 0,06% |
| 3 | 2605-6 | Sværdagergård | 1.162,14 | 0,49 % |
| 17 | | Ældreboliger | 1.310,57 | -0,42 % |
| 35 | 2606-2 | Tømmergården | 866,49 | 0,00 % |

Bilag 3: Afdelingernes budgetter for 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for år 2017/18.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.

4. Driftskoncept for Musicon

Det kommende byggeri af Generationernes Byhus i Musicon repræsenterer på mange måder fremtidens boformer og bofællesskaber. Det bliver en blanding af seniorbofællesskaber, familieboliger og ungdomsboliger.

Derfor vil byggeriet formentlig også tiltrække boligsøgende, som gerne vil et fællesskab, og aktivt tilvælger boformen. Dette element af aktivt tilvalg har vi erfaringer med fra blandt andet AlmenBolig+, hvor driftskonceptet hviler på et fællesskab og ejerskab.

Uden at tage stilling til, hvorvidt nogle af tankerne bag dette driftskoncept fra AlmenBolig+ skal overføres til Generationernes Byhus, eller helt konkret, hvordan afdelingen skal håndteres driftsmæssigt, bedes bestyrelsen overveje indretningen af bygningerne. Oplægget er, at der ikke etableres et stort ejendomskontor pr. automatik. Til dels på grund af dette bo-koncept, som kan betyde, at der bliver et mindre behov for ejendomsfunktionærer, og til dels, af den årsag, at der ikke er store fællesarealer at passe.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Den konkrete udformning af driftskonceptet bliver gennemført senere i anlægsprocessen, men allerede nu er der brug for at vide, hvorvidt der skal sættes større midler af til byggeri af et stort ejendomskontor. Uanset bliver der anlagt et rum, hvor der kan skiftes tøj, ligesom det er oplagt med et mindre værktøj- og maskinrum.

På selve bestyrelsesmødet redegøres for tendenser og erfaringer i forhold til effektiv drift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bedes tilkendegive, hvilken driftsmodel der skal fokuseres på i forhold til Generationernes Byhus i Musicon.

Organisationsbestyrelsen drøftede driftskonceptet for Musicon og de fremtidige serviceringsbehov for Tunet, Musicon og andre nybyggerier i og omkring Roskilde og Jyllinge. På denne baggrund blev det besluttet, at der ikke skal opføres et stort ejendomskontor i Musicon, så driften kan tilrettes effektivt, eventuelt med servicering fra Jyllinge.

5. Genhusning af beboere fra Taastrupgaard, Boligselskabet AKB, Taastrup

I Taastrupgaard skal der nedrives 188 boliger i forbindelse med en gennemgribende helhedsplan der omfatter nedrivning af boliger og opførelse af ny skole og kulturcenter.

Beboerne i de 188 boliger skal genhuses permanent.

Der er i januar og februar 2017 gennemført genhusningssamtaler med de berørte beboere.

Der er 45 beboere der har udtrykt ønske om at blive permanent genhuset i andre boligselskaber i KAB fællesskabet, herunder 1 beboer der ønsker at flytte til afdelinger under Roskilde Nord.

Permanent genhusning udenfor bopælskommunen kan godt gennemføres, hvis der er enighed om det.

Såfremt indstillingen godkendes, iværksættes genhusningen når egnede boliger bliver ledige. Eventuel tomgangsleje indtil boligerne bliver anvist, dækkes af helhedsplanen i Taastrupgaard.

Ønskerne fordeler sig således:

0 stk. 2 rums bolig

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

1 stk. 3 rums bolig
0 stk. 4 rums bolig

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til anmodningen om, at Roskilde Nord støtter Boligselskabet AKB, Taastrup med permanent genhusning i indtil 1 stk. boliger fordelt med 1 stk. 3 rums.

Organisationsbestyrelsen godkendte anmodningen med det forbehold, at der ikke må være tale om en ét-plans.

6. Nye normalvedtægter

Udlændinge-, Integrations og Boligministeriet har, med ikrafttrædelse pr. 1. juli 2016, vedtaget nye normalvedtægter for almene boligorganisationer med almene boliger.

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde
- Efter aftale med en lejer kan denne indkaldes elektronisk til afdelingsmødet.
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen, der er flere muligheder for delegation (se bilaget Normalvedtægter for en almen boligorganisation kapitel 3 stk. 5 og 6).

Derudover er der foretaget en række mindre ændringer.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder, vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse og med hensyn til delegationen skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Dertil skal det drøftes, hvordan organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet i Roskilde Nord Boligselskab skal se ud i fremtiden. Ud fra det nuværende byggeprogram forventes 2 nye boligafdelinger i 2018/19. Derefter kan der komme flere til. Det betyder, at organisations-

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

bestyrelsen kan ende med at blive omfangsrig i medlemsantal såfremt det nuværende princip om at alle afdelinger skal være repræsenteret i organisationsbestyrelsen følges.

På selve bestyrelsesmødet drøftes holdninger til antal medlemmer i organisationsbestyrelse og repræsentantskab. I bilaget er derfor alene angivet de nye lovgivningsrelaterede ændringer.

Bilag 6: Normalvedtægter for en almen boligorganisation_med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen, og derudover at organisationsbestyrelsen drøfter medlemsantal i organisationsbestyrelse og repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen drøftede de generelle opdateringer af vedtægterne, og derudover det fremtidige antal medlemmer i organisationsbestyrelsen, set i forhold til det kommende antal afdelinger i boligselskabet. Der var bred enighed 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. Dertil skal antallet af organisationsbestyrelsesmedlemmer reduceres. Christian Fries, KAB, leverer et forslag til næstkommende organisationsbestyrelsesmøde.

7. Ændring af karenstid samt antal personer pr. rum ved boligbytte

I juni 2016 udsendte KAB et brev til alle beboere, der risikere at blive ramt af regeringens kontanthjælpsloft. I brevet blev modtageren opfordret til at undersøge muligheden for enten at bytte bolig eller foretage delfremleje, hvis kontanthjælpsloftet medfører, at man ikke længere kan betale husleje.

KAB administrerer alle bytninger i afdelingen efter den karenstid, der er fastsat af boligorganisationen og efter reglen om, at der kun må være 1 person pr. rum.

Boligorganisationen har nu mulighed for at gøre det nemmere at bytte ved at lempe på de såkaldte karenstider. Karenstiderne er i loven fastsat til maksimalt 3 år.

Boligorganisationerne kan også lempe på reglerne for antallet af personer pr. beboelsesrum, så det hæves fra 1 person pr. rum til 2 personer pr. beboelsesrum.

Sådanne lempelser vil gøre det nemmere at bytte sig til en billigere bolig.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Reglerne for bytteboliger reguleres af almenlejelovens § 69.

På baggrund heraf foreslås det, at Roskilde Nord Boligselskab drøfter, om karenstiden skal nedsættes, og om kravet til antal personer pr. beboelsesrum hæves til maksimalt 2 personer pr. beboelsesrum.

Bilag 7.1: Brev til beboerne vedrørende kontanthjælpsloftet
Bilag 7.2: Almenlejeloven § 69

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter byttereglerne, fastsætter en ny karenstiden i afdelinger og boligorganisation samt fastsætter et antal personer pr. rum ved bytning.

Det blev drøftet, hvorvidt der bør gennemføres regelændringer i forhold til boliggarantibeviset, således, at beviset kan give ret til en tilsvarende – eller – en mindre bolig i den boligafdeling, som beboeren fraflyttede. Forslaget blev afvist, da det kan føre til spekulation i boligafdelingen og i boligselskabet.

I forhold til indstillingen blev ændringen afvist, men, organisationsbestyrelsen besluttede at følge udviklingen, og tage punktet op igen, hvis relevant.

8. Pas på huslejen - ændring af lov om almene boliger

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1.5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen på baggrund af 360° analysen arbejder med at opstille effektiviseringsmål, som kan indgå i styringsrapporten.

Organisationsbestyrelsen fik en orientering om procesplanen for udarbejdelse af effektiv drifts-analyser. Organisationsbestyrelsen opstiller effektiviseringsmål på et kommende tema-møde den 27. juni.

9. Forhøjelse af indskud

På afdelingsmøder i Mølleengen og Baunehøjparken er der truffet beslutninger om forhøjelse af indskud.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen stadfæster afdelingsmødernes beslutninger om forhøjelse indskuddene.

Organisationsbestyrelsen stadfæstede beslutningerne.

Sager til orientering:

10. Status på forsøg med digital administration

På selve bestyrelsesmødet leveres en aktuel status på forsøget med digital administration, som Roskilde Nord Boligselskab deltager i.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Bæredygtig drift

KAB's målsætningsprogram for 2015-2018 har fokus på bæredygtighed. Bæredygtighed med fornuft er overskriften.

KAB arbejder for at udbrede kendskabet til og anvendelsen af bæredygtige løsninger indenfor byggeri og drift.

KAB har derfor udviklet et bæredygtighedsværktøj til alle, der gerne vil arbejde mere målrettet med bæredygtighed. Værktøjet kan bruges til at måle, hvor bæredygtig en afdeling er, og være inspiration til en enkel måde at arbejde med bæredygtighed i afdelingerne på.

Til organisationsbestyrelsen medbringes kataloget "Bæredygtig drift" på selve mødet. Kataloget findes alene i papirudgave, og til brug for arbejdet i boligafdelingerne kan materialet rekvireres i KAB.

Afdelingsbestyrelserne og driften vil blive nærmere orienteret om det nye værktøj.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Tag-sag i Mølleengen

Beskrivelse

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 rygningsstenene på tagene gennemgået og rettet op. I samme forbindelse eftergås isoleringen på lofterne.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

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 afstandslistes, lægter og nye betontagsten.

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

Samtlige gavle hulmursisoleres 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 entrepris omkostninger | <u>12.200.000 kr.</u> |

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

Byggeperioden nærmer sig sin afslutning, som forventes at blive i uge 18, 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ros til håndværkerne for deres arbejde.

13. Nybyggeri af familieboliger 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 familieboliger, seniorbofællesskab og et begrænset antal ungdomsboliger.

Status

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

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.

Det er forventningen, at Roskilde Kommune kan godkende skema A i slutningen af maj 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 | maj 2017 |
| Udbud af totalentreprise | august 2017 |
| Skema B | marts 2018 |
| Grundkøb – overdragelse | marts 2018 |
| Byggestart | april 2018 |
| Aflevering | juni 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, som forventes godkendt i maj 2017. Frem til skema A-godkendelse i maj 2017 er det stadig forventningen, at der kan komme udlæg på op til 200.000 kr., som efter skema A finansieres af byggesagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Status på Tømmergården

Byggeriet er afsluttet og afdelingen er gået i drift.

Bebyggelsen blev planmæssigt overdraget d. 6. september. Alle arbejder var afsluttet og der blev ved afleveringen kun registreret ganske få fejl og mangler, som alle blev udbedret inden indflytning.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Beboerne flyttede ind i deres boliger d. 15. september. Indflytningen forløb planmæssigt.

Eneste udestående med entreprenøren efter indflytning var plantning af hække mellem de private have. Dette blev udført i løbet af november måned.

Der forventes et overskud på byggesagen på ca. 120.000,- kr. Dette overskud afsættes til disposition for beboerne til indkøb af driftsudstyr samt forbedringer af fællesarealet.

Byggeregnskabet er afsluttet og godkendt af revisor. Der indkaldes til afsluttende følgegruppemøde i løbet af april måned.

Der skal gennemføres en 1 års gennemgang i slutningen af august måned. Herefter forventes byggesagen at være afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Kirsten Byrholt gjorde opmærksom på, at der er lyd- og vibrationsproblemer i boligerne. KAB bærer dette videre til entreprenøren og bygherrerådgiveren.

15. Nyt fra afdelingerne

Fælles for alle afdelingerne

Pr. 1 september 2017 påbegynder Roskilde Kommune ny affaldsordning. Alle afdelingerne har gennemgået deres behov og meldt ind til kommunen om antal og størrelser for de forskellige containere.

Alle afdelingerne undtagen Tømmergården har valgt at have den primære sortering ved de enkelte boliger og må forvente en stigning i renovationsudgifterne efter den nye ordning træder i kraft.

Afdeling 2601 og 2602 skal flere steder etablere belægning, så der er plads til de ekstra containere ud for boligerne. Denne udgift er ikke budgetteret, da info om dette er kommet for sent i forhold til budgetplanlægningen. Vi forsøger at imødegå udfordringen ud fra de budgetter der er lavet.

Det koster ca. 2.100 ekskl. moms pr. bolig at få det etableret og den nye sortering indebærer

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

sortering af bioaffald, restaffald, glas, metal og pap. Der vil senere også komme sortering til plast.

Baunehøjparken

Bed langs blok 4 er klippet ned og skal totalrenoveres. Ejendomsfunktionærerne deltager aktivt i projektet for at holde prisen nede.

Nyt CTS-anlæg er under opbygning, da de gamle ledninger under jorden var tætret. Der monteres forsøgsvis en gummibelægning på en af de nye trapper for at dæmpe støj og modvirke isbelægninger på trinene. Der er flere gange observeret rotter i området. Der er fanget 2 stk. og blevet installeret rottespærre i hovedkloakere.

Sværdagergård

Forårsklargøring af de grønne områder er så småt startet. Frugttræer er beskåret og alle lejemål er igen udlejet.

Mølleengen

Har haft et unormalt højt vandforbrug, og har fundet en lækage ud for nr. 111. Lækagen løber med 3,45 m³ pr. døgn. og der ledes efter endnu en lækage da afdelingens udmålte vandforbrug i gennemsnit svarer til 7 m³ i døgnet. Sagen er meldt til forsikringen.

Tagbyggeriet forløber som planlagt. Aflevering forventes i uge 18. (start maj)
Der er en uafsluttet skimmelsag, hvor lejer har særlige behov for genhusning og derfor trækker sagen ud.

Tømmergården

Blåsplint/skimmel på træværk

Det ubehandlede træværk i indgangspartierne er nogle steder blevet sort. Nogle af beboerne er meget nervøse for sundhedsfareren ved det sorte som vi af specialist har fået at vide er blåsplint og skimmel som ikke er sundhedsskadeligt.

Da beboerne presser på for en løsning for udbedring får vi foretaget en skimmelsvampeundersøgelsen der tages torsdag den 23.3.2017. Rapporten bliver i første omgang betalt af afdelingen. Når vi har fået prøverne forhandler vi med entreprenør om en udskiftning eller anden udbedring.

Beslutninger omkring hække

Bestyrelsen og flere beboere har efterspurgt at få beplantet hække via byggesagen.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Efter gennemgang af deres ønsker bevilligede vi beplantning af 5 hække, men grundet uenighed i bestyrelsen omkring hvilke hække der skal plantes er beslutningen omgjort og afdelingen må på afdelingsmødet beslutte hvad de vil med hækkene.

Nedsivningsløsninger

Der er tre steder hvor der umiddelbart ikke er god nok nedsivning. Vi får lavet en i forbindelse med udvidelse af nogle af tresserne og afventer med at bestille arbejdet af de to andre nedsivningsløsninger ud for nr. 21 og nr. 37 til efter 1 års gennemgangen.

Rammer for råderetsfrihed

Bestyrelsen har fået at vide at de kan lave ændringer udenom boligen hvis det vedtages på afdelingsmøde og at det er inde for lokalplanen og lejelovens rammer og blevet opfordret til, at have respekt for arkitektens planlægning og tegninger.

Økonomi

Overskud for midlerne i byggesagen 119.000 kr.
Heraf brugt 14.975 kr. til Anders Matthiessen. Anlægsgartner 35 hækplanter 5 stk. tjørn, rydning af træport/låge.

Bestilt arbejde

Udvidelse af terrasser samt nedsivning som tidligere beskrevet 60.137,50 kr
Restmidler som afdelingen råder over ind til 15. september 2017 58.862,5 kr.

Afdelingen er blevet opfordret til at der hjemtages tilbud for metalafdækninger til indgange til skraldeområde.

Terminsbesparelse 3 mdr. uden afdrag

Udover midlerne fra byggesagen vil afdelingen få et beløb fordi at man i de første 3 måneder ikke selv betaler for afdraget på lånet.

Det er svært at sige hvad beløbsstørrelsen ender med at blive, men det er et beløb der vil komme i afdelingens driftsbudget.

Hvis man gjorde tingene op nu og her vil beløbet svare til 670.000 kr. Det beløb som afdelingen får kan dog divergere væsentligt for dette, da det er afhængigt af variable økonomiske forhold. Derudover vil man først bruge midlerne til forhold, der skal udbedres eller laves om, hvor man ikke kan stille andre til ansvar. Eksempelvis vil der muligvis skulle bruges penge på en udvidelse af nogle af ventilationsløsninger.

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Beboerklagenævnsager

Der har ikke været nye sager siden 28. oktober 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen tages til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering om kommende møder

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

Temamøde

Tirsdag den 27. 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

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Roskilde Nord
Boligselskab

Møde den 21. marts 2017
Udsendt den 12. april 2017

18. Eventuelt

Maj-Britt foreslog, at der bliver sat hjertestartere op i afdelingerne. Det var der opbakning til. Hun undersøger hvad det koster, også at vedligeholde, til næste møde.