

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 15. november 2012, kl. 16.00 hos KAB, Studiestræde 38, mødelokale 3, 3. sal,

Til stede:	Elin Jakobsen, Nina Smed, Henning Woldiderich, Jørgen Lund, Rita Hardenberg, Flemming Hoff Kjeldsen (observatør)
Fra KAB:	Lone Skriver, John Gilbert Nielsen, Michael Bjørn Larsen, Jan Winther
Fra revisionen:	Pia Søndergaard
Afbud:	Dirk Fischer, Jens Jørgen Nygaard

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 29. marts 2012.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden	4
Sager til beslutning.....	4
5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2011-2012.....	4
6. Bestyrelsens årsberetning 2011-2012.....	6
7. Selskabets driftsbudget 2013-2014	7
8. Lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse	7
9. Fordelingsnøgle	8
10. Tilskud til 10-års jubilæum i Møllebo og Kløveren	10
11. KAB's beboerferier 2013	10

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

12. Bestyrelshonorar 2012-2013.....	12
Sager til orientering.....	12
13. Nyt fra afdelingerne.....	12
14. Økonomisk oversigt for selskabet.....	13
15. Fælles udbud af EMO - Energimærkeordning.....	14
16. Status for Smørum Kraftvarme	16
17. Orientering om helhedsplanen for Smørum Gårdhuse	16
18. Tal fra udlejningsområdet 2011	17
19. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB	17
20. Grundejerforeningen Dyvelåsen - Generalforsamling 2012.....	18
21. Beboerklagenævns sager	18
22. Næste møde	19
23. Eventuelt.....	19
24. Referat fra mødet – fortrolighed.....	19

Bilag 1: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 2: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2011-2012.....	5
Bilag 3: Årsberetning 2011-2012	6
Bilag 4: Selskabets driftsbudget for 2013-2014	7
Bilag 5: Ansøgning fra afdeling Møllebo	10
Bilag 6: Ansøgning fra afdeling Kløveren.....	10
Bilag 7: KAB's beboerferier	11
Bilag 8: Notat Udlejningsområdet 2011 med bilag A og B	17
Bilag 9: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet.....	18
Bilag 10: Referat fra G/F Dyvelåsens generalforsamling 2012	18
Bilag 11: Beboerklagenævns sager	19

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 29. marts 2012

Referat af organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 29. marts 2012 er udsendt den 12. april 2012. Samt fortroligt referat ligeledes fra den 29. marts 2012.

Referaterne fremlægges til formandens underskrift.

Det indstilles,

at referaterne godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne som efterfølgende blev underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol

Ernst & Young Godkendt revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen, der omfatter revision af afdelingernes regnskaber for 2011/2012 er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen vedrørende regnskaber for 2011/2012 og vedrørende ansvarsforhold og revisionsudførelse til efterretning.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Formand	Elin Jakobsen	På valg: 2012
Næstformand	Nina Smed	2012
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(kommunalt udpeget for perioden 2009-2013)
Medlem	Henning Woldiderich	2013
Medlem	Dirk Fischer	2013
Medlem	Jørgen Lund	2012
Medlem	Rita Hardenberg	2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Elin Jakobsen, Nina Smed og Jørgen Lund meddelte, at de genopstiller.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Meddelelser fra formanden

Formand Elin Jakobsen vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante be-
givenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Der har været afholdt 1. spadestik på almenbolig+ byggeriet Irisparken. Der er brugt meget
tid på at få byggeriet i gang og det er derfor skuffende at byggeriet er udskudt 2 måneder til
indflytning 1. september 2013. Udskydelsen betyder, at tidsplanen for informationsmøder
med de kommende lejere også er rykket 2 måneder.

Der blev på det ekstraordinære organisationsbestyrelses møde den 22. oktober truffet beslut-
ning om vilkårene for udlejningen.

Følgegruppemøderne der har været afholdt i forbindelse med igangsætning af byggeriet er
forløbet tilfredsstillende og følgegruppen har fået de nødvendige oplysninger om byggeriet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2011-2012

Som bilag er vedlagt et hæfte, som indeholder boligorganisationens og afdelingernes drifts-
regnskaber for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 samt status pr. sidstnævnte dato.

Regnskabsopstillingen er ligesom tidligere foretaget på en sådan måde, at man kan sammen-
holde driftsresultatet med budgettet for den tilsvarende periode samt med budgettet for ef-
terfølgende periode, ligesom driftsresultatet for den nærmest forudgående periode også er
anført i en særlig kolonne.

I noterne til de enkelte regnskaber for afdelingerne indgår endvidere en summarisk redegø-
relse for henlæggelser til hoveddistandsættelse og fornyelse m.v. udvisende status pr. 30. juni
2012 og bevægelserne i regnskabsåret.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Egedal Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 3.718.909 kr. og slutter med et overskud på 541.253 kr., der overføres til arbejdskapital.

Status balancerer med 15.651.329 kr., og dispositionsfonden udgør 4.247.726 kr. inklusive bidrag fra afdelingerne, svarende til 20.422 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.954.853 kr. svarende til 9.398 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.104.749 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 9.255.962 kr. og slutter med et underskud på 198.406 kr.

Status balancerer med 74.231.685 kr.

Smørum Børneinstitution

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 411.696 kr. og slutter med et underskud på 343.862 kr.

Status balancerer med 5.049.422 kr.

Møllebo

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 2.254.751 kr. og slutter med et overskud på 256.839 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.451.577 kr.

Elmehøj

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 2.129.618 kr. og slutter med et overskud på 182.036 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.202.980 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 1.598.525 kr. og slutter med et overskud på 322.407 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.791.964 kr.

Bilag 2: Selskabets og afdelingernes regnskaber 2011-2012

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens regnskab, således at det efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Nina Smed ønskede forklaring på beløb konteret under administrationsbidrag - fraflytter vand på 3.500 kr.

Forklaring:

Beløbet på 3.500 kr. er ved en fejl blevet konteret i afdeling Smørum Gårdhuses regnskab. Beløbet vil blive tilbageført afdelingen i næste års regnskab.

Nina Smed ønsker opgørelse over lønudgift under renholdelse i Smørum Gårdhuse på 955.688 kr. Aftalt at opgørelse medsendes referatet.

Oversigt:

<i>Normal løn</i>	<i>878.484,59 kr.</i>
<i>Overtid & snerydning</i>	<i>61.214,28 kr.</i>
<i>Arbejdsskadeforsikring</i>	<i>6.613,89 kr.</i>
<i>Triøselordning</i>	<i>9.375,00 kr.</i>
<i><u>Samlet lønsum før regulering</u></i>	<i><u>955.687,76 kr.</u></i>
<i>Regulering manglende fordeling</i>	<i>-27.285,46 kr.</i>
<i><u>Regulering Porsebakken</u></i>	<i><u>-29.623,00 kr.</u></i>

Samlet lønsum *898.779,30 kr.*

Elin Jakobsen stillede spørgsmål om, hvorfor boligerne i regnskabet er registeret som boliger i etagebyggeri.

Forklaring:

Oplysning om boligarten er registreret i KAB's system som boliger i etagebyggeri, hvilket ikke er korrekt. Fejlen vil blive rettet.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens regnskab, som efterfølgende vil blive fremlagt for selskabets repræsentantskab.

6. Bestyrelsens årsberetning 2011-2012

Som bilag vedlægges forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2011/2012.

Bilag 3: Årsberetning 2011-2012

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender årsberetningen, således at denne efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, der efterfølgende vil blive fremlagt til godkendelse på selskabets repræsentantskabsmøde.

7. Selskabets driftsbudget 2013-2014

Budget 2013-2014 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 3.029.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 150.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

Beløbet fremkommer ved en budgetteret nettorenteindtægt svarende til forrentningen af organisationens egenkapital - dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettets hovedposter:

Forretningsførelse i alt	1.006.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	<u>2.023.000 kr.</u>
Samlede administrationsudgifter	<u>3.029.000 kr.</u>

Bilag 4: Selskabets driftsbudget for 2013-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens driftsbudget, således at det efterfølgende kan blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen godkendte driftsbudgettet, der efterfølgende vil blive fremlagt til godkendelse på selskabets repræsentantskabsmøde.

8. Lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse

Organisationsbestyrelsen godkendte på bestyrelsesmødet den 29. marts 2012, at bevilge 18.500 kr. af arbejdskapitalen til lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Arbejdet med lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse er nu afsluttet. Den endelige regning på lydisolering af beboerlokalet blev på 22.186,25 kr., hvilket medfører en merudgift på 3.686,25 kr.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender en ekstra bevilling på 3.686,25 kr. til lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse, der bevilges af arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte en ekstra bevilling på 3.686,25 kr. til lydisolering af beboerlokalet i Smørum Gårdhuse. Beløbet bevilges af arbejdskapitalen.

9. Fordelingsnøgle

Nedestående er forslag til ny fordeling af lønomkostninger og øvrige omkostninger i Egedal Boligselskab og LSKAB.

Forudsætninger:

Der er i alt 261 boliger fordelt på syv afdelinger fordelt med fire afdelinger i Egedal Boligselskab og tre afdelinger i LSKAB.

Der er fire fuldtidsstillinger i Egedal Boligselskab (inkl. medarbejder i Porsebakken). Driftsleder Jan Winther, driftslederassistent Jan Abel, servicemedarbejder Ole Rasmussen samt en vakant stilling i Porsebakken.

Jan Winther arbejder hovedsagligt i Smørum Gårdhuse. Som driftsleder passer Jan Winther ejendomskontor, foretager fraflytningssyn, eftersyn af fejl- og mangellister samt beboerservice i øvrige afdelinger.

Jan Abel arbejder som udgangspunkt kun i Smørum Gårdhuse. Ved ferie og sygdom afløser han Jan Winther.

Ole Rasmussens arbejdsopgaver er fordelt i Dyvelåsen, Smørumparken og Smørum Gårdhuse.

Den vakante stilling i Porsebakken arbejder hovedsagligt i Porsebakken, men har nogle timer i Smørum Gårdhuse.

Forslag til fordeling af lønomkostninger. (Antal timer pr. uge)

Smørum Gårdhuse:	Jan Winther	26 timer	70 %
	Jan Abel	37 -	100 %

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

	Ole Rasmussen	5 -	13,5 %
	Vakant	5 -	13,5 %
Dyvelåsen:	Ole Rasmussen	18 -	49 %
	Jan Winther	3 -	8 %
Smørumparken:	Ole Rasmussen	14 -	38 %
	Jan Winther	3 -	8 %
Porsebakken	Vakant	32 -	86,5 %
	Jan Winther	5 -	13,5 %

Lønomskostninger i Dyvelåsen fordeles efter antal boliger.

Møllebo	38,46 %
Elmehøj	38,46 %
Kløveren	23,08 %

Lønudgifter til overtid og snerydning samt traktoromkostninger fordeles efter de faktiske udgifter i Smørumparken, Porsebakken og Smørum Gårdhuse.

I Dyvelåsen fordeles udgifterne efter antal boliger som tidligere nævnt.

Forslag til fordeling af øvrige omkostninger:

Omkostninger til telefon og kontorhold, øvrige personaleomkostninger, arbejdstøj samt IT fordeles efter antal boliger.

Smørum Gårdhuse	52,49 %
Møllebo	7,66 %
Elmehøj	7,66 %
Kløveren	4,60 %
Smørumparken	9,20 %
Porsebakken	11,49 %
Porsebakken II	6,90 %

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen drøfter og beslutter ny fordelingsnøgle.

Nina Smed ønsker en redegørelse for lønudgift under renholdelse i Smørum Gårdhuse på 955.688 kr., inden der tages stilling til ny fordelingsnøgle.

Organisationsbestyrelsen drøftede ny fordelingsnøgle. Endelig beslutning om ny fordelingsnøgle afventer redegørelse for lønudgift i Smørum Gårdhuse.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

10. Tilskud til 10-års jubilæum i Møllebo og Kløveren

Egedal Boligselskab har modtaget ansøgning fra afdeling Møllebo og afdeling Kløveren om bidrag til deres 10-års jubilæumsfester. Afdelingerne anmoder organisationsbestyrelsen om bidrag til afholdelse af festligheder i forbindelse med jubilæerne.

Bilag 5: Ansøgning fra afdeling Møllebo

Bilag 6: Ansøgning fra afdeling Kløveren

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager stilling til indkomne ansøgninger og drøfter fremtidige retningslinjer for bevilling af tilskud til jubilæer mv.

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige et tilskud på 200,00 kr. pr. lejemål som tilskud til 10 års jubilæum til afdelingerne:

Møllebo	200*20	= 4.000,00 kr.
Kløveren	200*12	= 2.400,00 kr.
Elmehøj	200*20	= 4.000,00 kr.

I alt = 10.400,00 kr.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke indføres retningslinjer for jubilæumstilskud mv. i forretningsordenen for organisationsbestyrelsen, men at organisationsbestyrelsen tager stilling til hver enkel ansøgning.

11. KAB's beboerferier 2013

De afholdte beboerferier i sommeren 2012 fik en meget stor tilslutning. Det er derfor et enigt beboerhøjskoleudvalg, der har besluttet, at beboerferierne skal tilbydes igen i 2013. 176 beboere ønskede i 2012 at deltage på årets beboerferier. Heraf deltog 36 voksne og 40 børn via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerferier og ophold i 2012 findes i vedlagte bilag: KAB's beboerferier.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

I 2013 har vi udvidet kapaciteten, så i alt 225 kan deltage i beboerferier: Senior-/familieferierne. KAB forventer igen, at vi kan tilbyde en række personer gratis ophold via Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

Det er lykkedes at fastholde prisniveauet for 2012 for senior-/familieferierne i 2013. Opholdsprisen i 2013 er for voksne 3.300 kr. og for børn 1.500 kr. Priserne dækker en uges ophold på dobbeltværelser med bad og toilet samt alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2013 igen indgået en fast aftale for familieferien, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Højskole på Fyn. Seniorferien skifter opholdssted til Sydfyn, nemlig Gl. Avernæs, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Tilskud fra boligorganisationen

Beboerhøjskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse i beboerferierne 2013 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser den vil råde over på de i alt to beboerferier. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris for en plads vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2013.

I 2012 deltog tre beboere fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet udsendes fra medio februar 2013. Derfor bedes organisationsbestyrelsen om at behandle og afgive svar på denne indstilling senest ved udgangen af 2012. Herefter udsender KAB tilbud om deltagelse til samtlige af de tilmeldte boligorganisationers beboere.

Bilag 7: KAB's beboerferier

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Egedal Boligselskab skal have beboerferierne tilbudt, til en pris af 1.000 kr. pr. plads samt at boligorganisationen ved tilslutning beslutter, hvilket antal familiepladser og seniorpladser der ønskes at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de ønsker at råde over 10 pladser.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

12. Bestyrelseshonorar 2012-2013

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2012.

Reguleringsindekset for september 2012 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 74,08 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 44,44 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2012. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 12.009,60 kr. til ca. 12.207,52 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 17. november 2008 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 1.743,93 kr., næstformanden 1.743,93 kr. og de øvrige medlemmer 1.743,93 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales der honorar fra førstkommende kvartal.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Sager til orientering

13. Nyt fra afdelingerne

Jan Abel kunne den 1. november fejre 10 års jubilæum i Egedal Boligselskab.

Smørum Gårdhuse

Der skal etableres et nyt affaldssystem i afdelingen. Der skal enten opsættes et Molok-system eller etableres containerpladser med 660 l. containere fem steder i bebyggelsen. Afdelingsbestyrelsen ønsker eventuelt at bevare affaldsopsamlingen ved boligerne. Afdelingsbestyrelsen og Michael Bjørn Larsen er sammen ved at finde en løsning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Der er stadig hegn, der klapper omkring haver. Der er udsendt en "mangelliste" til beboerne, så alle mangler vedrørende hegn, der klapper, kan blive udbedret.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 21. august med valg af ny formand. Nina Smed blev valgt som formand for afdelingsbestyrelsen.

Irishaven (AlmenBolig+)

Der var "1. spadestik" den 9. oktober 2012 med deltagelse af borgmesteren på bebyggelsen Irishaven, 13 boliger.

Dyvelåsen

Der er intet nyt at berette fra afdelingerne i Dyvelåsen.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Økonomisk oversigt for selskabet

Den kvartalsvise rapportering indeholder nedenstående investeringsforeninger:

Danske Capital

SEB Asset Management

Nykredit Portefølje

I rapporten er en samlet opfølgning på det foregående kvartal for alle investeringsforeningerne og den enkelte rådgivers forventning til det kommende kvartal.

Den kvartalsvise rapportering fra KAB's investeringsforeninger sker elektronisk og vil hvert kvartal blive vist på KAB//Fællesskabet, under Produkter – KAB investeringsforeninger. Tredje kvartal 2012 foreligger endnu ikke i sin endelige form.

I Danske Capital har værdiudvikling/afkast for de første tre kvartaler 2012 været på +3,14 %. I samme periode 2011 var der en værdiudvikling på +5,00. For hele 2011 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 6,89 %.

I SEB har værdiudvikling/afkast for de første tre kvartaler 2012 været på +2,72 %. I samme periode 2011 var der en værdiudvikling på +5,70. For hele 2011 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 8,38 %.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

I Nykredit Portefølje har værdiudvikling/afkast for de første tre kvartaler 2012 været på +3,39 %. I samme periode 2011 var der en værdiudvikling på +5,40. For hele 2011 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 8,12 %.

Indre værdier

	Nominal beholdning 28. sept. 2012 (kurs 100)	Indre værdi 31. dec. 2011 <i>fratrullet ud- lodning</i>	Indre værdi 31. oktober 2012	Ændring af indre værdi
Danske Capital	15.923.712	101,17	104,57	3,40 %- point
SEB	16.763.164	102,51	105,34	2,83 %- point
Nykredit Port.	11.488.200	102,55	106,10	3,55 %- point

Der er pr. 27. januar 2012 udbetalt 6 kr. pr. andel for regnskabsåret 2011 fra hver af de 3 investeringsforeninger. For Egedal Boligselskab betød dette en indtægt på i alt kr. 556.794.

Der opnås p.t. ikke særlig stor renteindtægt af bankindestående, og der foretages derfor løbende vurdering af, om der skal foretages yderligere indskud i investeringsforeningerne. Det er dog i øjeblikket ikke aktuelt for Egedal Boligselskab.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Fælles udbud af EMO - Energimærkeordning

En ny energimærkningsordning - EMO - trådte endeligt i kraft i efteråret 2011. Ordningen er lovpligtig, og kan kun udføres af certificerede firmaer. Det betyder, at ordningen skal sættes i værk for de KAB administrerede boligorganisationer.

Hvor den hidtidige energimærkningsordning var baseret på beregnet forbrug, kan energimærkningen i den nye ordning nu også foregå efter målt forbrug. Energistyrelsen har dermed rettet sig efter den kritik, som bl.a. BL har rejst af den hidtidige ordning.

Ved at udbyde ydelsen samlet for alle boligorganisationer forventer vi, at KAB-fællesskabet kan opnå meget fordelagtige priser. Det viser erfaringer fra andre lignende udbud

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Det forventes, at udbuddet deles op i flere enkeltstående rammeaftaler, sådan at der knyttes et bestemt rådgivningsfirma til hver bygningsgruppe - opdelt efter type, størrelse eller opførelsessår.

Benyttelse af aftalen

Når kontrakterne er indgået, kan aftalen benyttes direkte af hver boligafdeling. Driftschef/ejendomsleder eller andre driftsansvarlige kan tage direkte kontakt til rådgiveren for den pågældende bygningsgruppe og indgå aftale om EMO.

Tidsplan

På grund af opgavens omfang skal der afholdes et EU-udbud. KAB forventer, at udbuddet kan gennemføres på 5-6 måneder. Det betyder, at der vil være brugbare aftaler fra oktober 2012. Udbuddet forudsætter, at alle boligorganisationer har behandlet denne manifest og givet tilbagemelding til forretningsføreren senest 1. juli 2012.

KAB's Byggeri- og teknikområde sørger efterfølgende for, at den relevante information om det enkelte energimærke formidles via www.kab-bolig.dk.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at deltage i udbuddet for at opnå de bedste betingelser og priser. Gennemførelse af et EU-udbud kræver en del administrative ressourcer. Boligorganisationen opkræves derfor et gebyr for at deltage i aftalen og dermed kunne benytte rammeaftalerne. Omkostningerne til gebyret forventes at blive dækket af besparelserne ved at deltage i udbuddet.

Betalingen skal dække KAB's udgifter til gennemførelse af rammeaftaleudbuddet og vil udgøre følgende:

- En engangsudgift på 5.000 kr. inkl. moms for hver boligorganisation.

For at vi kan få alle interesserede boligorganisationer med i udbuddet, skal det vedtages i den enkelte boligorganisation inden 1. juli 2012.

Som det fremgår af sagsfremstillingen, skulle deltagelse i udbuddet vedtages i boligorganisationen inden 1. juli 2012. Egedal Boligselskabs næste ordinære organisationsbestyrelsesmøde er den 15. november 2012. Det blev derfor aftalt med formanden Elin Jakobsen, at formandskabet på vegne af organisationsbestyrelsen traf beslutning om deltagelse i "Fælles udbud af EMO – EnergiMærkningsOrdning".

Formandsskabet ved Elin Jakobsen og Nina Smed godkendte herefter deltagelse i fællesudbud af EnergiMærkningsOrdning, herunder afholdelse af en engangsudgift på 5.000 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Status for Smørum Kraftvarme

Seneste nyt i sagen mellem Smørum Gårdhuse og Smørum Kraftvarme.

Advokaten indsendte klageskrivelse til Energiklagenævnet den 2. maj 2012. På nuværende tidspunkt foreligger der ingen afgørelse eller andet fra Energiklagenævnet.

Energiklagenævnet har bedt begge parter om at kommentere sagen.

Smørum Kraftvarme har i begyndelsen af september haft en korrespondance med Energiklagenævnet, som advokaten i samarbejde med administrationen har kommenteret den 2. oktober 2012. Vi ved ikke, hvornår der kommer en afgørelse men håber, det sker inden for en til to måneder.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Orientering om helhedsplanen for Smørum Gårdhuse

Organisationsbestyrelsen godkendte på deres møde den 17. november 2011 udarbejdelse af forundersøgelse for Smørum Gårdhuse. Ingeniørfirmaet Rambøll A/S har for Egedal Boligselskab udarbejdet en helhedsplan for Smørum Gårdhuse.

Idéen med helhedsplanen er at samle alle tænkelige og mulige fremtidige byggearbejder for bebyggelsen, som er nødvendige for så vidt muligt at bringe bebyggelsen op til nutidens og fremtidens forventede niveau. Herunder at afhjælpe byggeskader og andre byggerelaterede problemer, der i dag er i Smørum Gårdhuse.

Jane Ziegler fra Rambøll A/S fremlagde helhedsplan for Smørum Gårdhuse på mødet den 29. marts 2012. Bestyrelsen godkendte planen og godkendte samtidig, at der udarbejdes en støtteansøgning til Landsbyggefonden. Støtteansøgningen er stadig under udarbejdelse, og ansøgningen vil være indsendt til Landsbyggefonden inden udgangen af 2012.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Byggesøjlen har nu udarbejdet en byggeforretningsføreraftale for helhedsplanen, og aftalen fremsendes til organisationsbestyrelsen snarest.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Tal fra udlejningsområdet 2011

Som bilag vedlægges notat om udlejningsområdet. Notatet indeholder nogle vigtige nøgletal opgjort pr. boligorganisation. Tallene fra notatet har også relevans for forberedelsen af den kommende styringsdialog. Notatet er en samlet pdf-fil med notat og bilag A og B.

I bilag A ses antallet af udlejninger fordelt på boligtyper. Det fremgår af disse tal, at den gennemsnitlige udlejningsprocent er 11,4 for familieboliger opgjort under ét. Ser man på den enkelte boligorganisation, er der imidlertid betydelige udsving.

I 2011 er antal af opnoterede på ventelister til familieboliger 155.885. I 2011 er 22.900 nye boligsøgende opnoteret til ventelister mod 21.714 i 2010. Det svarer til en stigning på 5,2 procent. Hertil kommer 2.154 nye opnoteringer via BoligButikken på Hovedbanegården.

Det skal bemærkes, at udlejningssituationen i Egedal Boligselskab er positiv. Der er ikke på nuværende tidspunkt udlejningsproblemer.

Bilag 8: Notat Udlejningsområdet 2011 med bilag A og B

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen gennemgår tallene for boligorganisationen og drøfter, om de giver anledning til særlige initiativer for boligorganisationen eller afdelinger.

Organisationsbestyrelsen gennemgik og drøftede tal fra udlejningsområdet.

19. Trivselspolitik for ansatte i boligorganisationerne og i KAB

En ny personalepolitik, trivselspolitik, for ansatte i KAB-administrerede boligorganisationer og i KAB er godkendt den 19. juni 2012 i KAB's fælles samarbejdsorgan, Det fælles Virksomhedsnævn (VN-F). Politikken er forinden behandlet og godkendt af både det decentrale (VN-D) og det centrale virksomhedsnævn (VN-C).

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Egedal Boligselskab godkendte den 17. november 2008, at KAB bemyndiges til at forhandle fælles personalepolitikker på boligorganisationens vegne. Den nye politik trådte i kraft med virkning fra godkendelsesdatoen.

Trivselspolitikken

En af KAB's værdier er ansvarlighed. Ved at højne bevidstheden om trivsel, viser KAB sin ansvarlighed overfor medarbejderne. "Vi vil skabe rammerne for et godt liv" er KAB's mission, og den vil vi gerne koble til det at arbejde og være medarbejder i KAB-fællesskabet. Det er KAB's klare overbevisning, at når medarbejderne har det godt fysisk og psykisk, er de også mere velfungerende og produktive. Gode arbejdsvilkår er forskellige fra person til person, men ét overordnet minimumskrav bør være opfyldt: Integration af arbejdsmiljø og sundhedsfremmende tiltag i det daglige arbejde.

Politikken har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for boligorganisationen.

Bilag 9: Trivselspolitik for KAB-fællesskabet.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Grundejerforeningen Dyvelåsen - Generalforsamling 2012

Grundejerforeningen Dyvelåsen har afholdt generalforsamling den 18. september 2012. Her blev budgettet for 2012 og regnskabet for 2011 godkendt.

Referatet fra generalforsamlingen vedlægges til orientering.

Bilag 10: Referat fra G/F Dyvelåsens generalforsamling 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Beboerklagenævnsager

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges som bilag oversigt over beboerklagenævnsager i Egedal Boligselskab for perioden 2009-2012.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Bilag 11: Beboerklagenævns sager

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsens tager orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Næste møde

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 27. november 2012 kl. 18.00 i Fælleshuset, Elmehøj

Forslag til kommende møder i 2013

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 22. april 2013 kl. 16.00 i Fælleshuset, Smørum Gårdhuse.

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 14. november 2013 kl. 16.00 i KAB.

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 26. november 2013 kl. 18.00 i Fælleshuset, Elmehøj.

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder:

Smørum Gårdhuse, tirsdag den 12. marts 2013

Møllebo, torsdag den 14. marts 2013

Elmehøj, tirsdag den 19. marts 2013

Kløveren, torsdag den 21. marts 2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender mødedatoerne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte de foreslåede mødedatoer.

Mødedatoer for afdelingsmøder afventer endelig godkendelse af afdelingerne.

23. Eventuelt

Intet.

24. Referat fra mødet – fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 15. november 2012

Udsendt den 30. november 2012

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Ingen sager til dette punkt.