

Egedal Boligselskab
Møde den 5. november 2019
Udsendt den 19. november 2019

Organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 5. november 2019 kl. 17.30
i KAB, Studiestræde 38, 5. sal, mødelokale 5

Til stede: Per Husted Sørensen, Bo Schytter, Pia Lafontaine, Annette Olsen Hussain,
Jens Kirkegaard, Jan Winther

Observatør: Dirk Fischer

Afbud: Rita Møller Jørgensen

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Thomas Wessel Frandsen

Revision: Søren Enøe-Jensen, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2019	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
5. Meddelelser fra formanden	4
Sager til beslutning.....	4
6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber.....	4
7. Selskabets driftsbudget.....	6

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2018-2019	7
9. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet.....	7
10. KAB's bestyrelsesuddannelse.....	8
11. KAB's sommerophold 2019 og 2020	10
12. Mødeplan 2020.....	12
Sager til orientering.....	12
13. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan.....	12
14. Egedal Stationsby – status.....	14
15. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen – status.....	15
16. Ny udlejningsaftale med Egedal Kommune omkring seniorbofællesskabet Dyvelåsen	16
17. Forretningsorden.....	16
18. Grundejerforeningen Dyvelåsen - generalforsamling.....	17
19. Arbejdsskade – udbud.....	17
20. Forsikringsstatistik 2015-2018 fra Willis.....	18
21. Udlejningstal 2018	19
22. Investeringsforeninger.....	20
23. Nyt fra afdelingerne.....	21
24. Kommende møder	22
25. Eventuelt.....	23
26. Referat fra mødet.....	23
27. Referat fra mødet – fortrolighed.....	23
28. NYT BESLUTNINGSPUNKT - Åbningstider på ejendomskontoret	24

Bilag 1: Revisionsprotokol.....	3
Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2018-2019.....	6
Bilag 3: Selskabets driftsbudget for 2020-2021	6
Bilag 4: Udkast til årsberetning	7
Bilag 5: Bestyrelsesuddannelsen 2020.....	10
Bilag 6: Mødeplan for 2020.....	12
Bilag 7: Ny udlejningsaftale om seniorbofællesskabet Dyvelåsen	16
Bilag 8: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Egedal Boligselskab	17
Bilag 9: Referat af generalforsamling GF Dyvelåsen.....	17
Bilag 10: Et medlemskab med bonus.....	18
Bilag 11: Fakta om Tryg Tilbage.....	18
Bilag 12: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2015-2018.....	19
Bilag 13: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018	19

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 5. november 2019
Udsendt den 19. november 2019

1. Dagsorden

2. Referat af seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 23. april 2019 er udsendt den 7. maj 2019.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og blev efterfølgende underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2018-2019.

Revisionsprotokollen fremlægges til organisationsbestyrelsens påtegning.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.

Beslutning

Revisor Søren Enøe-Jensen gennemgik revisionsprotokollen, som er forsynet med en blank påtegning fra revisors side.

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen og underskrev den efterfølgende.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Formand	Per Husted Sørensen	2020
Næstformand	Bo Schytter	2019
Medlem	Annette Olsen Hussain	2020
Medlem	Jens Kirkegaard	2019
Medlem	Pia Lafontaine	2019
Medlem	Rita Møller Jørgensen	2019
Medlem	Jan Winther	2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at Rita Møller Jørgensen har meddelt, at hun ikke genopstiller. Alle andre nuværende organisationsbestyrelsesmedlemmer er villige til genvalg.

5. Meddelelser fra formanden

Formand Per Husted Sørensen vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Per Husted Sørensen orienterede kort om aktuelle sager.

Sager til beslutning

6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber

53000 Egedal Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018-30. juni 2019 balancerer med 5.824.336 kr. og slutter med et overskud på 253.017 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Status balancerer med 25.524.863 kr., og dispositionsfonden udgør 7.400.544 kr., svarende til 33.068 kr. pr. lejemaalshenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.392.008 kr. svarende til 10.643 kr. pr. lejemaalshenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 2.382.008 kr.

53002 Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018-30. juni 2019 balancerer med 10.989.356 kr. og slutter med et overskud på 370.596 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 77.850.675 kr.

53004 Møllebo

Det bemærkes, at dette er sidste driftsregnskab for afdeling Møllebo.

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 balancerer med 2.307.430 kr. og slutter med et overskud på 58.739 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.585.095 kr.

53005 Elmehøj

Det bemærkes, at dette er sidste driftsregnskab for afdeling Elmehøj.

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 balancerer med 2.235.060 kr. og slutter med et overskud på 71.709 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 31.078.851 kr.

53006 Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 balancerer med 1.428.061 kr. og slutter med et overskud på 62.406 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.817.662 kr.

53007 Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 balancerer med 1.365.123 kr. og slutter med et underskud på 48.769 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.965.014 kr.

53008 Skibstedgård

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2018-30. juni 2019 balancerer med 1.568.897 kr. og slutter med et overskud på 93.807 kr., der overføres til disposition.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Status balancerer med 36.765.199 kr.

Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2018-2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2018-2019.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2018-2019 med en bemærkning om, at Irishaven ikke havde underskud men overskud sidste år.

7. Selskabets driftsbudget

Budget 2020-2021 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 4.051.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 104.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

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

Budgettets hovedposter

Forretningsførelse i alt	1.265.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	164.000 kr.
Samlede bruttoadministrationsudgifter	1.429.000 kr.

Afdelingerne 53004 Møllebo og 53005 Elmehøj er pr. 1. juli 2019 lagt sammen.

Bilag 3: Selskabets driftsbudget for 2020-2021

Indstilling

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget, således at det kan fremlægges til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde den 25. november 2019.

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2018-2019

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen er udarbejdet efter en ny standard som følge af lovændringer, hvilket indebærer, at årsberetningen også indeholder en økonomisk styringsrapport (den tidligere Forvaltningsrevisionsrapport).

Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 25. november 2019.

Bilag 4: Udkast til årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger årsberetningen til godkendelse i repræsentantskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen med en enkelt rettelse om, at Irishaven havde overskud og ikke underskud i det forløbne år, således at den kan fremlægges til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde den 25. november 2019.

9. Principper for feriefremleje i KAB-fællesskabet

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem f.eks. Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som f.eks. Airbnb. Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, f.eks. i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afdelinger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb.

Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det stadig skal være en mulighed at korttidsudleje sin bolig i op til seks uger årligt i Egedal Boligselskab.

10. KAB's bestyrelsesuddannelse

Indledning

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet, og efter inspiration fra bl.a. 3B, ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maks. to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema ligger på Frontplanner.

Ansøgningsprocedure

Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december.

Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.

Organisationsbestyrelsen sender kontaktinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 2. december 2019.

Kursusenheden sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

Forår 2020: 24-25/1. 26/2. 16/3. 2/4. 22/4. 19/5 og 8/6.

Efterår 2020: 28-29/8. 17/9. 8/10. 27/10. 11/11. 30/11 og 14/12.

Bilag 5: Bestyrelsesuddannelsen 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bifaldt initiativet med en bestyrelsesuddannelse og besluttede at finansieringen af eventuel deltagelse af beboere fra Egedal Boligselskab sker via organisationen.

På grund af deadline for indstilling af deltagere allerede er den 2. december 2019, besluttede organisationsbestyrelsen, at afdelingsbestyrelserne på førstkommende afdelingsbestyrelsesmøder drøfter, om der er potentielle kandidater. Herefter foretages mailrunde mellem organisationsbestyrelsens medlemmer for at finde frem til, hvem der skal indstilles.

11. KAB's sommerophold 2019 og 2020

De to afholdte sommerophold for familier i 2019 havde i alt 241 deltagere fordelt på 77 familier. Alle med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2020 forventer KAB at kunne tilbyde 2 sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

KAB's familieophold i Pindstrup Centret fik en flot evaluering af deltagerne og gennemføres igen i 2020 i Pindstrup Centret, som ligger mellem Randers og Århus.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der er 65 deltagere.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra boligorganisationen Maksimalt	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.100 kr.

Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra boligorganisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling/restbetaling (AFF)	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Det gælder langt de fleste.

Senioropholdet er en uges ophold på en handicapvenlig højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Eneværelse kan tilkøbes.

Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2020, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Fordeling af pladser vil tage højde for, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende, er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2019 deltog ingen beboere fra Egedal Boligselskab.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Egedal Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser de ønsker at kunne tilbyde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Egedal Boligselskab skal have fire beboerophold tilbudt.

Efter mødet er det af KAB bekræftet, at beboerophold-postkort omdeles i februar 2020. Postkortet indeholder oplysninger om, at information kan findes på KAB's hjemmeside, hvor også tilmelding kan ske.

12. Mødeplan 2020

Som bilag er vedlagt udkast til mødeplan for 2020 for organisationsbestyrelsens møder.

Bilag 6: Mødeplan for 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2020.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen for 2020.

Sager til orientering

13. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan

Rådgiverne Wissenberg og Vandkunsten har siden sidste organisationsbestyrelsesmøde foretaget en 100 % registrering af Smørum Gårdhuse. Der er foretaget en registrering af samtlige boliger for at få overblik over de faktiske forhold, både ift. særindretning, køkkener/bad, fugt og skimmelforhold m.v.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Der er ligeledes udført en tv-inspektion af hele afdelingens kloaknet for at få et overblik over kloakkens beskaffenhed. Dette er gjort for at finde ud af, om der er skader, der kan udbedres i forbindelse med, at man alligevel skal grave i og omkring boligerne. Denne tv-inspektion viste nogle skader, der skal udbedres snarest, og driften er blevet informeret om forholdet og er på sagen.

Medio november afleverer Wissenberg/Vandkunsten projektforslag, som herefter granskes af ekstern rådgiver, og fejl/mangler i projekt materialet bliver herefter rettet. Efter opretning af det granskede projekt går Wissenberg/Vandkunsten videre med forprojekt og myndigheds- andragende.

I september 2019 begyndte en involverende beboerproces omkring køkken- og badeværelses- løsninger, som blev styret af Wissenbergs procesfacilitator og som afsluttes ultimo oktober.

Beboerprocessen har været delt op i tre faser – nogle indledende beboerudvalgsmøder på hhv. køkken- og badeværelsesløsninger, herefter en åben workshop søndag den 6. oktober 2019 for alle interesserede beboere, hvor emnerne fra beboerudvalgsmøderne blev præsente- ret og stemt om og til sidst de afsluttende beboerudvalgsmøder, hvor valgene præciseres og indstilles til følgegruppens endelige beslutning.

Der har været fin tilslutning til processen, eksempelvis har der været 10-12 beboere repræsen- teret i hhv. køkken- og badeværelsesgruppen. Det har været gode konstruktive møder, hvor der har været en bred repræsentation af beboernes forskellige holdninger og ønsker. Der ar- bejdes hen mod en løsning, hvor beboerne kan vælge mellem et par forskellige planløsninger til udformning af køkkenerne og kan vælge mellem forskellige materialepakker til hhv. fron- ter, bordplade og greb. Disse materialepakker går igennem til vaskemøblet på badeværelset, således at der er en rød tråd i boligen. Der arbejdes på nuværende tidspunkt kun med én ind- retningsløsning på badeværelset.

Følgegruppen er særdeles engageret i helhedsplanen og har deltaget i såvel beboergruppe- møder samt workshop for at repræsentere følgegruppen.

Der bliver på nuværende tidspunkt arbejdet videre med strategien for genhusningen. KAB's genhusningsteam og rådgivers byggeledelse er også repræsenteret i denne strategi for at få alle bindinger/muligheder belyst for at finde den bedste løsning, både økonomisk, men også for at opnå så lidt gene for beboerne som muligt. Der påtænkes at opstille pavilloner syd for bebyggelsen, hvor beboerne genhuses, mens deres boliger renoveres. Ifølge den nuværende plan vil en genhusningsperiode være på ca. fem måneder. Det kommer til at foregå som en rullende proces, hvor 20-24 boliger renoveres ad gangen.

Sideløbende med renoveringen af boligerne udskiftes varme- og vand-installationerne i ter- ræn. Føringsvejene flyttes fra at være placeret i krybekældre, til at blive placeret under ad- gangsstierne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Overordnet tidsplan

Valg af totalrådgiver Wissenberg A/S (udført)	marts 2019
Godkendelse af totalrådgiver Wissenberg A/S (udført)	marts 2019
Udarbejdelse af projektmateriale (pågår)	marts 19-marts 2020
Licitation	juni 2020
Beboertilsagn	juni 2020
Skema B-ansøgning	juli 2020
Tilsagn Skema B-ansøgning	september 2020
Entreprisekontrakt	september 2020
Byggestart	oktober 2020
Aflevering	marts 2023

Der udsendes løbende nyhedsbreve til afdelingens beboere, senest ultimo september 2019. For at øge kommunikationen til beboerne planlægges det at udsende nyhedsbreve primo november og primo december, og sideløbende hermed skal der i følgegruppen lægges en kommunikationsstrategi for 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og orienterede om, at der går mange rygter i bebyggelsen og appellerede til en øget informationsindsats. Følgegruppen er opmærksomme på problematikken, og der kommer snarest et nyhedsbrev ud til alle beboere.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

14. Egedal Stationsby – status

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der kommet ny projektleder på sagen. Haroon Kalyal Javad har overtaget sagen fra Gert Lindenskov.

- Sagen er i fuld gang. Der er afholdt rejsegilde 6. september 2019.
- Råhuset er ved at være lukket og de indvendige arbejder er opstartet.

Der var aftalt åbent hus og informationsmøde den 29. oktober 2019, men det blev aflyst, da entreprenør ikke kunne være klar med prøveboligen. Der er fundet nye datoer - informationsmøde afholdes den 11. november 2019 og åbent hus den 27. november 2019.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Aflevering er aftalt til den 1. maj 2020, men entreprenør har anmodet om to måneders fristforlængelse pga. uforudsete jordbundsforhold og vejrlig. Dette undersøges nærmere af bygherrerådgiver, da entreprenør tidligere har fået fristforlængelse med samme begrundelse.

Der er løbende følgegruppemøder, hvor der skal tages stilling til valg af materialer m.m. Desuden gennemgås byggesøkonomien på følgegruppemøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden og kundeførelsen orienterede om sagen herunder, at bebyggelsen har fået navnet Amalieparken. Formanden efterlyste mere information til følgegruppen. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Efter organisationsbestyrelsesmødets afholdelse har entreprenøren desværre meddelt, at byggeriet ikke bliver færdigt til aflevering den 1. maj 2020, men snarere i efteråret 2020. Entreprenøren begrundede forsinkelsen med en masse forskellige forhold, som projektledelsen fra KAB samt rådgiver ikke er enige i, og der arbejdes derfor pt. intenst på sagen i samarbejde med en advokat. Som konsekvens af dette blev det planlagte informationsmøde den 11. november 2019 samt åbent hus den 27. november aflyst. Så snart der vides mere bliver organisationsbestyrelsen samt følgegruppen informeret, og der må forventes afholdelse af ekstra møder om sagen.

15. Seniorbofællesskabet Dyvelåsen – status

Afdelingerne er blevet sammenlagt den 1. juli 2019 og samme aften blev der holdt afdelingsmøde. Her blev der dannet en ny afdelingsbestyrelse bestående af:

Formand	Sven Kruse Andersen
Kassérer	Carl Christian Andersen
Medlem	Per Husted Sørensen
Medlem	Peter Simonsen
Medlem	Lilian Mogensen
Suppleant	Birgit Trolle
Suppleant	Inga Petersen

Der blev på mødet vedtaget et sæt nye regler omkring råderet, vedligeholdelse, ordensregler m.v.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Egedal Kommune har godkendt afdelingens udlejningsprocedure, så afdelingens visitationsudvalg har indflydelse på, hvem der kan komme på venteliste til en bolig i afdelingen. Der mangler at blive afholdt møde med visitationsudvalget omkring den fremtidige arbejdsgang for nye interesserede beboere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Ny udlejningsaftale med Egedal Kommune omkring seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Efter drøftelse på seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2019 er der indgået en ny udlejningsaftale med Egedal Kommune om udlejning af seniorbofællesskabet Dyvelåsen. Aftalen er vedlagt som bilag til orientering.

Bilag 7: Ny udlejningsaftale om seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formand Per Husted Sørensen mener, der skal arbejdes mere med aftalen, så det bl.a. fremgår tydeligt, at den også omhandler Kløveren og ikke kun seniorbofællesskabet Dyvelåsen. Kundechefen sørger for at aftalen bliver rettet til.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

17. Forretningsorden

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2019 blev forslaget til en forretningsorden for organisationsbestyrelsen vedtaget – dog med forslag om en ændring, således at organisationsbestyrelsesmedlemmerne giver tilbagemelding om deltagelse i det kommende møde senest 14 dage før mødets afholdelse. Denne ændring er nu indført i § 4 i forretningsordenen og er vedlagt til orientering.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Bilag 8: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen i Egedal Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at der på næste møde skal drøftes prokuraregler for bestyrelsen.

18. Grundejerforeningen Dyvelåsen - generalforsamling

Der blev afholdt generalforsamling i Grundejerforeningen Dyvelåsen den 9. oktober 2019.

Bilag 9: Referat af generalforsamling GF Dyvelåsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Formand Per Husted Sørensen undersøger sammen med kundechefen nærmere, om der er overensstemmelse mellem grundejerforeningens vedtægter og praksis i forhold til, hvem der kan være med i bestyrelsen og være til stede ved generalforsamlingen.

19. Arbejdsskade – udbud

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og tre selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg Tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag.

Bilag 10: Et medlemskab med bonus

Bilag 11: Fakta om Tryg Tilbage

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Jan Winther spurgte, hvem de to andre tilbudsgivere var, hvilket administrationen lovede at undersøge.

Efter mødets afholdelse har administrationen undersøgt sagen, og det var If og Gjensidige Forsikring, der også afgav tilbud.

20. Forsikringsstatistik 2015-2018 fra Willis

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Bilag 12: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2015-2018

Bilag 13: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at de to store omtalte vandskader er en skade i Irishaven samt en skade i Skibstedgård.

21. Udlejningstal 2018

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Egedal Boligselskab, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2018 for Egedal Boligselskab

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Egedal Boligselskab er der i 2018 indgået 14 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
4,6	8,1	0	24,6	0	51,7	0	9,8	11,8	5,7

Anvisninger 2015 - 2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	26	3.855	69,2	20,4	3,8	29,2	15,4	18,1	3,8	7,3	3,8	4,1	3,8	21,0
2016	14	3.197	21,4	11,9	35,7	35,6	14,3	17,9	0,0	6,0	14,3	4,8	14,3	23,7
2017	8	3.506	0,0	9,3	37,5	34,3	37,5	11,9	0,0	16,9	0,0	6,1	25,0	21,6
2018	10	3.229	30,0	15,5	40,0	33,8	10,0	15,4	0,0	5,5	10,0	6,2	10,0	25,5

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Udsættelser 2014 - 2018

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Egedal Boligselskab og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2014	202	43.941	1	246	0	38
2015	217	44.205	0	181	0	38
2016	217	44.288	0	126	0	34
2017	217	44.570	0	153	0	34
2018	217	45.200	0	187	0	23

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bad administrationen undersøge om, nye tilflyttere til Smørum Gårdhuse bliver orienteret om, at der er en helhedsplan på vej.

Administrationen har efterfølgende undersøgt sagen, og nye beboere i Smørum Gårdhuse vil fremover blive informeret om, at der er en helhedsplan på vej som involverer genhusning.

22. Investeringsforeninger

De finansielle markeder har efter en turbulent august måned fundet fodfæste efter positive handelsmeldinger fra USA og Kina, der har genoptaget forhandlinger. Markedets holdninger er delte mellem en mini-deal og status quo, altså ingen aftale og de nye amerikanske toldsatter bliver indført den 15. oktober som planlagt.

De amerikanske aktier er kommet stærk tilbage i oktober efter den amerikanske jobrapport, blev offentligt gjort. Markedet opfattede nøgletallene med en vis lettelse, da rapporten ikke var svagere end den var og samtidig steg forventningerne til en ny rentenedsættelse fra Fed i slutningen af oktober.

I Europa fortsætter Brexit balladen, hvor Den britiske premierminister, Boris Johnson, stædigt har fastholdt, at briterne forlader EU den 31. oktober - aftale eller ej. Samtidig er en ny lov blevet underskrevet. Den betyder, at Johnson er tvunget til at bede EU om en forlængelse, hvis ikke en skilsmisseaftale mellem briterne og EU er på plads inden 19. oktober.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Trods sit løfte om at gennemføre Brexit 31. oktober har Boris Johnson samtidig lovet, at han vil overholde loven.

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 4. okt. 2019	Værdi- udvikling 4. okt. 2019	Værdi- udvikling hele 2018
Danske Capital	558.331	117,28	120,60	2,83 %-point	0,65 %-point
SEB Invest	11.386.869	120,08	122,84	2,30 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	11.474.200	122,23	125,56	2,72 %-point	0,96 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Nyt fra afdelingerne

Alle afdelinger

Jesper Olsen er pr. den 1. oktober 2019 ansat som ny driftslederassistent i stedet for Brian Andersen som fratrådte sin stilling pr. den 31. august 2019.

53-2 Smørum Gårdhuse

Afdelingsbestyrelsen har afholdt en række arrangementer for beboerne hen over sommeren med god tilslutning. Helhedsplanen fylder meget for beboerne og bestyrelsen i afdelingen. Der er sendt forslag til datoer for markvandring, afdelingsmøde m.v.

53-10 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Der er sendt forslag til datoer for markvandring, afdelingsmøde m.v. Der har været afholdt møde med Egedal Kommune omkring regler for hegn - i skrivende stund mangler der svar fra kommunen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

53-6 Kløveren

Der er sendt forslag til datoer for markvandring, afdelingsmøde m.v. Der har været afholdt møde med Egedal Kommune omkring regler for hegn - i skrivende stund mangler der svar fra kommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Kommende møder

Forslag til kommende møder i 2020:

Organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 29. april 2020 i Smørum Kultur- og Idrætscenter kl. 17.00

Torsdag den 5. november 2020 i KAB kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 19. november 2020 i Fælleshuset i Elmehøj kl. 18.00

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder i 2020:

Smørum Gårdhuse mandag den 16. marts 2020

Kløveren torsdag den 12. marts 2020

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen torsdag den 19. marts 2020

Amalieparken torsdag den 27. august 2020

Irishaven beslutter datoen på et senere tidspunkt

Skibstedgård beslutter datoen på et senere tidspunkt

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender mødedatoerne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede alternative datoer for afholdelse af møder i 2020.

De nye datoer er:

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 28. april 2020 i Smørum Kultur- og Idrætscenter

kl. 17.00

Tirsdag den 3. november 2020 i KAB

kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 17. november 2020 i Elmehøjs fælleshus

kl. 18.00

25. Eventuelt

Observatør Dirch Fischer spurgte, hvornår det bliver muligt at adskille og indsamle hård plast. Driftschef Thomas Wessel Frandsen oplyste, at Egedal Kommune endnu ikke kan håndtere indsamling af hård plast fra boligområder med fælles affaldssortering.

26. Referat fra mødet

27. 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.

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 5. november 2019

Udsendt den 19. november 2019

28. NYT BESLUTNINGSPUNKT - Åbningstider på ejendomskontoret

Afdelingsbestyrelsen i Smørum Gårdhuse har et ønske om at ændre på åbningstiderne for ejendomskontoret. For beboerne i Smørum Gårdhuse vil en åbningstid fra kl. 8-9 mandag, onsdag og fredag være at foretrække frem for den nuværende åbningstid kl. 9-10 samme dage. Driftspersonalet er endvidere blevet spurgt, og af hensyn til den daglig arbejdsgang, vil det også passe dem bedre, hvis åbningstiden på ejendomskontoret ændres til kl. 8-9.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om åbningstiderne på ejendomskontoret skal ændres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at åbningstiderne bliver ændret, således at der fremover vil være åbningstid mandag, onsdag og fredag kl. 8-9.