

Egedal Boligselskab
Møde den 28. april 2020
Udsendt den 19. maj 2020

Organisationsbestyrelsesmøde tirsdag den 28. april 2020 kl. 17.00 på Microsoft Teams

Til stede: Per Husted Sørensen, Bo Schytter, Pia Lafontaine, Annette Olsen Hussain,
Jan Winther, Ida Hørlyk Cordtz, Peter Simonsen

Observatør:

Afbud: Rita Hardenberg

KAB: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Thomas Wessel Frandsen,
projektleder Haroon Kalyal Javad under punkt 7, 8 og 12

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2019	3
3. Referat af repræsentantskabsmødet den 25. november 2019	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
Sager til beslutning.....	5
6. Afdelingernes budgetter 2020-2021	5
7. Amalieparken – status og eventuelt forlig med entreprenør	6
8. Smørum Gårdhuse – Status på helhedsplan.....	10

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

9. Indkøb af kopimaskine/printer til ejendomskontoret	12
10. Bestyrelses honorar	14
Sager til orientering	14
11. Digital udsendelse	14
12. Amalieparken – status og tidsplan	16
13. Udlejningsaftale om seniorbofællesskaber	16
14. Investeringsforeningerne	16
15. Nyt fra afdelingerne	17
16. Kommende møder	18
17. Eventuelt	19
18. Referat fra mødet	19
19. Referat fra mødet - fortrolighed	19

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 28. april 2020	3
Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2020-2021	6
Bilag 2a: 20200422 Budgetopfølgning	10
Bilag 3: Seniorbofællesskabet Dyvelåsen – aftale	16

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 28. april 2020
Udsendt den 19. maj 2020

1. Dagsorden

Samlet dagsorden er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 28. april 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte samlet punkterne 1-5, idet der ikke var bemærkninger.

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 5. november 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 5. november 2019 er udsendt via First Agenda den 19. november 2019.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og på et senere tidspunkt underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte samlet punkterne 1-5, idet der ikke var bemærkninger.

3. Referat af repræsentantskabsmødet den 25. november 2019

Referat af repræsentantskabsmødet afholdt den 25. november 2019 er udsendt den 10. december 2019.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og på et senere tidspunkt underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte samlet punkterne 1-5, idet der ikke var bemærkninger.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

4. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte samlet punkterne 1-5, idet der ikke var bemærkninger.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2020
Næstformand	Bo Schytter	2021
Medlem	Annette Olsen Hussain	2020
Medlem	Pia Lafontaine	2021
Medlem	Jan Winther	2020
Medlem	Ida Hørlyk Cordtz	2021
Medlem	Peter Simonsen	2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte samlet punkterne 1-5, idet der ikke var bemærkninger.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Sager til beslutning

6. Afdelingernes budgetter 2020-2021

På grund af Coronakrisen og dertil hørende forbud mod at forsamles mere end 10 personer har det ikke været muligt at afholde afdelingsmøder. Boligministeriet har på baggrund heraf udarbejdet en bekendtgørelse med forskellige ændringer, for at få hverdagen til at fungere så normalt som muligt. Bekendtgørelsen er trådt i kraft og gælder foreløbigt indtil 1. juli 2020.

En del af denne bekendtgørelse omhandler afdelingernes budgetter, hvor boligorganisationen **uden** afdelingsmødets godkendelse kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, hvis lejestigningen ikke er over 2 % (udover stigninger, som afdelingsmødet allerede har godkendt). Alternativt kan administrationen varsle de budgetterede lejestigninger, og så skal dette godkendes på et efterfølgende afdelingsmøde, når det er muligt.

53002 Smørum Gårdhuse

Driftsbudgettet for 2020-2021 balancerer med 11.471.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 254.000 kr., svarende til en lejestigning på 2,5%. Lejen pr. 1. juli 2020 udgør herefter 900,99 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2020 udgør 3.250.000 kr., hvilket svarer til 280,78 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2019 udgør 10.168.142 kr.

53006 Kløveren

Driftsbudgettet for 2020-2021 balancerer med 1.441.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 2.000 kr., svarende til en lejestigning på 0,15%. Lejen pr. 1. juli 2020 udgør herefter 1.190,50 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2020 udgør 205.000 kr., hvilket svarer til 178,40 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2019 udgør 1.121.247 kr.

53007 Irishaven

Driftsbudgettet for 2020-2021 balancerer med 1.390.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2020 udgør herefter 984,32 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2020 udgør 140.000 kr., hvilket svarer til 101,63 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2019 udgør 269.456 kr.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 28. april 2020
Udsendt den 19. maj 2020

53008 Skibstedgård

Driftsbudgettet for 2020-2021 balancerer med 1.533.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2020 udgør herefter 929,99 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2020 udgør 185.000 kr., hvilket svarer til 118,82 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2019 udgør 324.873 kr.

53010 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsbudgettet for 2020-2021 balancerer med 4.650.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 25.000 kr., svarende til en lejestigning for den tidligere afdeling Møllebo på 0,14% og for den tidligere afdeling Elmehøj på 0,98%. Lejen pr. 1. juli 2020 udgør herefter for Møllebo 1.271,38 kr. pr. m². og for Elmehøj 1.261,16 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2020 udgør 645.000 kr., hvilket svarer til 182,33 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2019 udgør 3.408.407 kr.

Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2020-2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne men afventer kommende afdelingsmødernes godkendelse af samme inklusive huslejestigninger.

Beslutning

Der var et enkelt spørgsmål omkring, hvor indtægter for campingvogne placeres. Administrationen har efterfølgende undersøgt spørgsmålet, og indtægten går ind på konto 201 under indtægter for udlejning af carporte mv.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne som tidligere år, men afventer pga. Corona de kommende afdelingsmødernes godkendelse af budgetterne inklusive huslejestigninger.

7. Amalieparken – status og eventuelt forlig med entreprenør

Indledning

Byggearbejdet er godt i gang til trods for, at der i efteråret var store problemer med totalentreprenøren der havde varslet betaling for forlængelse af byggepladsdrift samt betaling for

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

arbejder, som ikke var inkluderet i udbudsmaterialet. Nærmere uddybning kommer nedenfor.

Bygherrerådgiveren havde ikke formået at få forhandlet tillægspriser ned til et leje, der var rimeligt og retfærdigt, ligesom totalentreprenørens udgifter til forlængelse af byggeperioden var sat urimeligt højt. KAB trådte derfor ind i forhandlingen med totalentreprenøren for at løse opgaven.

Status

Byggepladsen kører for fulde omdrejninger til trods for Corona situationen. Myndighedernes anbefalinger overholdes.

Facadeopbygningen er ved at være færdig, og de indvendige arbejder er godt i gang.

Bygherrerådgiver laver jævnligt bygherretilsyn, og oplyser at kvaliteten er fin.

På grund af forsamlingsforbud afholdes det planlagte informationsmøde ikke, men der er i stedet for lagt PowerPoint præsentation på hjemmesiden med muligheder for at indsende spørgsmål på mail.

Åbent hus er rykket til den 14. maj 2020, selve tidspunktet er ikke fastlagt endnu, men det bliver eftermiddag/aften. Det vil være muligt at besigtige en færdig bolig og en delvis færdig bolig. Det overvejes, hvor mange personer der lukkes ind ad gangen (pga. Corona).

Forventet aflevering fra totalentreprenør er den 1. august 2020, herefter udføres stresstest af byggeriet i august, og der forventes indflytning den 15. september 2020.

Uoverensstemmelse med totalentreprenør (GVL)

Selv om aflevering længe havde været aftalt til maj 2020, kom totalentreprenøren sent i efteråret 2019 med et krav om tidsfristforlængelse på 6 måneder - efter råhuset stort set var lukket- hvilket ville betyde en aflevering omkring november 2020.

Kravet om tidsfristforlængelse blev bl.a. begrundet med manglende varme i bygningerne, hvorfor de ikke kunne opstarte de indvendige arbejder, manglende adresser, omfanget af udearealer, manglende boligarealer, afklaring vedr. grønne tage, solceller.

Anmodningen var meget sparsomt dokumenteret, og var svær at forholde sig til.

Udover tidsfristforlængelsen blev der også varslet et økonomisk krav (kapacitetsomkostninger), for forlænget byggeplads. Kravet lød på kr. 10.772.900 inkl. moms.

Begge krav er blevet forelagt Kammeradvokaten, der ligesom KAB mener, at det er meget sparsomt dokumenteret og umiddelbart er der ikke noget at komme efter.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Der er afholdt møder med GVL's direktør, i håb om at få dem talt til fornuft.

På det sidste møde med GVL oplyste de, at de er villige til at skære 3 måneder at fristforlængelsen, således at aflevering kan finde sted i august 2020, og kravet på forlænget byggepladsomkostninger (kapacitetsomkostninger), reduceres til kr. 2.500.000. KAB har efterfølgende bedt GVL om at kigge på priserne igen og de er nu vendt tilbage med en reduceret pris på kapacitetsomkostninger, således at kravet nu er **1.859.000 kr. inkl. moms.**

Udover ovennævnte har der også været uenighed om priserne på tillægsarbejder, som ikke har været en del af udbudsmaterialet.

Det drejede sig om:

Sedum urt	kr. 250.000
Solceller	kr. 435.000
Projektweb	kr. 65.000
Parkering	kr. 700.000
Sand	kr. 210.000
Fjernvarmeunit	kr. 105.600
Forsikring	kr. 32.800
Samlet sum	Kr. 1.798.400 excl. moms (2.248.000 inkl. moms)

KAB har gennemgået priserne med GVL og efter denne gennemgang er den samlede sum reduceret til 1.600.000 excl. moms, svarende til **2.000.000 kr. inkl. moms.**

Det blev endvidere aftalt med GVL, at der ikke kommer yderligere ekstraregninger.

Økonomisk konsekvens

For at få et samlet overblik over økonomien på sagen, har KAB gennemgået alle poster i den samlede sagsøkonomi og udarbejdet en budgetopfølgning, der er meget lig et forventet byggeregnskab, hvis forliget med GVL accepteres. Dette er vedlagt som bilag.

Af bilaget ses, at der er en budgetoverskridelse på 3.255.973 kr.

KAB vil foreslå, at budgetoverskridelsen dækkes på følgende måde:

- Når et byggeri går i drift er det første kvartal efter hjemtagelse af realkreditlån ydelsesfri. Dette anvendes traditionelt som en buffer for driften – for at sikre en god startkapital i afdelingen. Den ydelsesfri periode beløber sig til godt 1.000.000 kr. Det foreslås at dette beløb anvendes til at dække en del af budgetoverskridelsen for sagen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

- Når byggeriet går i drift fastsætter man en skæringsdato, hvorefter man betaler på realkreditlånet i stedet for et byggelån, som man har indtil skæring. Hvis byggelånsrenten er lav, kan man rykke skæringsdatoen, og derved opnå et likviditetsoverskud.

I øjeblikket er byggelånsrenten lav - 0,68%. Når beboerne er indflyttet, så vil der blive opkrævet godt 3,5 mio. kr. i årlig husleje. Dette er beregnet ud fra et driftsbudget med et realkreditlån (hvor renten er 2,8% + bidrag). Hvis man i stedet trækker på byggelånet, så vil den årlige renteudgift være ca. 810.000 kr.

Det vil sige, at for hver måned, efter indflytning, hvor vi kører på byggelån i stedet for realkreditlån, så kommer der et likviditetsoverskud på ca. 230.000 kr. (beregnet som godt 3,5 mio. kr. fratrukket ca. 800.000 divideret med 12 måneder).

Ved at udskyde hjemtagelsen af realkreditlånet i 8 måneder – vil det give 8 x 230.000 kr. i likviditetsoverskud svarende til 1.840.000 kr.

Samlet ser det således ud:

Budgetoverskridelse	3.256.000 kr.
Ydl.fri periode	-1.000.000 kr.
<u>Forlænget byggelån</u>	<u>-1.840.000 kr.</u>
Difference	416.000 kr.

Det vil sige at hvis ovennævnte tiltag tiltrædes, så mangler der ca. 416.000 kr. Da byggeregnskabet som bekendt ikke er færdigt endnu, er der stadig mulighed for at finde besparelser i budgettet.

Da budgetoverskridelser er en bygherrerisiko, er det dispositionsfonden, der skal dække budgetoverskridelsen, hvis der ikke kan findes de manglende midler. Når byggeregnskabet er opgjort, og skema C er udarbejdet, får organisationsbestyrelsen dette til godkendelse.

Videre forløb

Som beskrevet foreligger der nu en aftale om et muligt forlig med GVL, hvor tidsfristforlængelsen er 3 måneder, kapacitetsomkostninger er beregnet til 1.859.000 kr. inkl. moms samt betaling på 2.000.000 kr. inkl. moms for tillægsarbejderne.

Alternativet til at indgå forlig, er at køre en voldgiftssag mod GVL. Dette vil medføre udgifter til anlæggelse af voldgiftssag, udgifter til advokat, en ikke særlig samarbejdsvillig entreprenør, en langt senere aflevering af byggeriet samt formodentlig ringere kvalitet i arbejdet. Derudover er der også altid en procesrisiko, idet resultatet af en voldgiftskendelse naturligvis ikke kendes på forhånd.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 28. april 2020
Udsendt den 19. maj 2020

Det skal bemærkes, at det kun er kapacitetsomkostningerne på 1.859.000 kr. der kan anlægges voldgiftssag om. Betaling af tillægsarbejderne er GVL berettiget til, da disse ikke har været en del af udbuddet.

Når de ovennævnte ulemper ved at anlægge en voldgiftssag tages i betragtning vil KAB anbefale Egedal Boligselskab, at gå dialogens vej og indgå forlig med GVL, hvilket Kammeradvokaten også mener lyder fornuftigt.

Bilag 2a: 20200422 Budgetopfølgning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender indgåelse af forlig med GVL, hvor tidsfristforlængelsen er 3 måneder, kapacitetsomkostninger er beregnet til 1.859.000 kr. inkl. moms samt betaling på 2.000.000 kr. inkl. moms for tillægsarbejderne.

Beslutning

Punktet er indsat i et fortroligt referat.

8. Smørum Gårdhuse – Status på helhedsplan

Siden sidste organisationsmøde er der kommet ny projektleder på sagen. Haroon Kalyal Javad har pr. 1. april 2020 overtaget sagen fra Michala Crone, som er stoppet i KAB.

Arbejdet med helhedsplanen fortsætter selvom det har givet nogle ændringer i arbejdsrutinerne pga. Corona-krisen, og der pt. ikke afholdes fysiske følgegruppemøder. Hvis situationen fortsætter, vil digitale møder blive foreslået. Der fremsendes stadig nyhedsbreve til alle beboere.

Nedenfor er et kort overblik over nogle af de arbejder/udfordringer, der er taget hånd om siden sidst eller som skal løses i den nære fremtid.

Der er udført miljøundersøgelser i fraflyttede boliger. Undersøgelserne er foretaget af en miljøkonsulent. Formålet med undersøgelserne er, at rådgiver kan beskrive i udbudsmaterialet, hvilket miljøskadelige stoffer der findes i de bygningsdele, der er omfattet af renoveringen. Landsbyggefonden stiller krav om, at disse undersøgelser bliver foretaget inden udbud.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Der er også udført fugtundersøgelser i de fraflyttede boliger. Der er ikke fundet skimmel i tagkonstruktionen.

Der er udført betonundersøgelser i 7 boliger. Undersøgelserne er udført af Teknologisk Institut. Rådgiver er i gang med at vurdere resultaterne.

Projektet kræver midlertidig genhusning af beboerne. Fra begyndelsen var det tanken at anvende fraflyttede boliger som genhusningsboliger, men idet der sidste år var en meget lille fraflytning, blev et alternativ med genhusning i pavilloner i området planlagt. Dette er en mere omkostningstung genhusning end at anvende fraflyttede boliger. Placering af pavilloner skal i nabohøring og der inviteres til nabomøde. Dette er pt. sat på standby grundet den nuværende situation.

Nu er der imidlertid kommet gang i fraflytningerne igen, og det skal derfor drøftes nærmere om fraflytningsboligerne, hvor det giver mening ud fra et planlægningsmæssigt perspektiv af helhedsplanens arbejder, skal anvendes til genhusningsboliger – sandsynligvis i en kombination med genhusningspavilloner. Kommunen skal i så fald kontaktes om midlertidig ændring af kommunens anvisningsret. Desværre har dette emne endnu ikke været drøftet med følgegruppen, men da det tidsmæssige aspekt er vigtigt i forbindelse med fraflytninger/genudlejninger, så bedes organisationsbestyrelsen om at tage principiel stilling til, om fraflytningsboliger skal anvendes, hvis det giver mening – før følgegruppen kan drøfte emnet.

Økonomiske konsekvenser

Det estimerede budget fra rådgiver overstiger det godkendte skema A budget. Der er en overskridelse på ca. 25 mio. kr. inkl. moms. Årsagen til overskridelsen omhandler både arbejder, der ikke er medtaget i det oprindelige, tidlige budget samt arbejder, der vurderes til at være dyrere end først antaget.

Der har i det tidligere budget desuden været en forventning om, at Smørum Kraftvarme (der ejer fjernvarmerørene) vil bidrage økonomisk til flytningen af rørene fra under husene til under stierne, idet fjernvarmerørene derved udskiftes til helt nye rør. Denne forventning har dog vist sig vanskelig at indfri, og det er dermed en del af overskridelsen pt. Der har foregået et udredningsarbejde, og rådgiver har lavet beregninger af økonomien ved nye rør, og herefter skal der etableres nærmere dialog med Smørum Kraftvarme i forhåbning om, at de vil bidrage økonomisk.

Landsbyggefonden er desuden kontaktet med henblik på udvidelse af budgetrammen, men det kræver nærmere redegørelser for overskridelsen af rådgiver, som der arbejdes på pt. Det er muligt, at Landsbyggefonden ikke vil tage stilling på nuværende tidspunkt, men vil afvente prisindhentning efter licitation, hvor de faktiske omkostninger er kendt.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Den samlede økonomi kendes som bekendt først rigtig efter en licitation, så indtil videre forventes det stadig at økonomien kan løses efter dialog med både Smørum Kraftvarme og Landsbyggefonden.

Tidsplan

De næste måneder bruges på fastlæggelse af budgettet samt færdiggørelse af hovedprojektet, hvorefter det sendes i udbud. Der forventes afdelingsmøde med afstemning om skema B i efteråret 2020, og hvis skema B budgettet godkendes kan renoveringen påbegyndes i januar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt tager principielt stilling til om fraflytningsboliger skal anvendes som genhusningsboliger, hvis det giver mening udfra et planlægningsmæssigt perspektiv af helhedsplanens arbejderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt godkendte et princip om, at fraflytningsboliger skal anvendes som genhusningsboliger, hvis det giver mening ud fra et planlægningsmæssigt perspektiv af helhedsplanens arbejder.

9. Indkøb af kopimaskine/printer til ejendomskontoret

Der er meget information, der udsendes som fysiske breve, bl.a. indkaldelser, informations skrivelser mv. De fleste af disse skrivelser, bliver på nuværende tidspunkt printet i KAB og kørt til ejendomskontoret, idet der ikke er kapacitet på ejendomskontorets maskine til dette. Set i lyset af, at KAB's prisstruktur har ændret sig (se punkt 11 i dagsordenen), vil det være mere effektivt og omkostningsbevidst at indkøbe/lease en kopimaskine/printer til ejendomskontoret, så det meste kan håndteres herfra.

Udgiften til dette vil blive fordelt på alle afdelinger, dog vil det være sådan, at hvis en afdeling bruger meget mere end de andre, vil den afdeling få tillagt udgifter svarende til det merforbrug.

Vi har hentet tre tilbud ind på en kopimaskine (Toshiba E-Studio 2515) og viser nedenfor det bedste af de tre tilbud. Alle priser er inkl. moms.

Dog arbejder KAB i øjeblikket på at indgå en ny og bedre aftale om kopi-/print-maskiner. Det er en SKI-aftale og priserne på såvel maskiner som tryk er betydeligt lavere, end hvad der

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

betales på den nuværende aftale. Det er forventningen, at den nye aftale er på plads inden sommerferien.

Beslutningen om køb/leasing af en kopimaskine/printer skal derfor ses som en principiel beslutning, da en endelig beslutning afventer den nye SKI-aftale. Dog vil prisen for den endelige løsning ikke overstige det vedtagne beløb.

Der er flere forskellige måder at finansiere maskinen – leasing, leje eller køb – og fordele og ulemper ved dem alle. På baggrund af KAB's erfaringer fra andre ejendomskontorer, er det KAB's klare anbefaling, at det i det lange løb er billigst at købe maskinen selv. Nedenfor er priserne for alle tre finansieringsmuligheder angivet.

Leasing	(inkl. trykafgift (1000 kopier pr. kvartal) og serviceaftale) Der er sikkerhed for at vi kender det månedlige beløb i hele leasingperioden, men vi binder os for 36 måneder	800 kr./måned
Leje	(inkl. trykafgift (1000 kopier pr. kvartal) og serviceaftale) Lidt højere pris end ved leasing, men der er kun 1 måneds opsigelse og ingen bindingsperiode.	849 kr./måned
Køb	Køb af maskine Serviceaftale og kopiafgift (1000 kopier pr. kvartal) Vi ejer selv maskinen og kan selv bestemme, hvem der skal servicere den, slitage osv.	20.000 kr. 350 kr./måned

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender køb af en kopi/printer til maksimalt 20.000 kr., når ny SKI-aftale er forhandlet på plads.

Beslutning

Formanden spurgte, om der var overvejet at tilkøbe et sorteringsanlæg, da det totaløkonomisk set måske kan være en god ide, når man tager mandskabstimer med i betragtning. Der var enighed om, at dette skal overvejes før endelig godkendelse.

Organisationsbestyrelsen blev enige om, at når der foreligger en ny SKI-aftale, og dermed nye priser, så foretages der en mailhøring, hvor både sorteringsanlæg samt muligheder for afskrivning skal tages med i betragtning. Der var desuden enighed om, at pengene til en ny maskine skal betales af arbejdskapitalen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

10. Bestyrelseshonorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2019-30. juni 2020.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 81,42 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 48,85 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018. Det samlede årshonorar vil være ca. 14.190 kr.

Organisationsbestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 10. november 2016 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem formanden, næstformanden og de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.

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 honorar fra førstkommende kvartal.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen samt fordelingen af honoraret blandt bestyrelsens medlemmer.

Sager til orientering

11. Digital udsendelse

Indledning

Fra 1. januar 2020 er al udsendelse af materiale til møder m.v. i boligorganisationer og afdelinger som udgangspunkt digital. Boligorganisationer og afdelinger betaler fremover omkostningerne forbundet med evt. tryk og postforsendelse.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Sagsfremstilling

Den 14. november 2019 godkendte KAB's repræsentantskab administrationsbidrag og takster for KAB-fællesskabet for 2020, der danner grundlag for ydelser og priser.

For 2020 er der tilføjet følgende i prisbladet:

"For forsendelse af materiale til boligorganisationers, afdelingers eller selskabers beboerdemokratiske organer gælder, at forsendelsen er digital. Hvis det ønskes – enten generelt eller af enkeltpersoner - at KAB trykker og udsender materialet fysisk, opkræves boligorganisationen/afdelingen/selskabet for de afholdte udgifter, der er forbundet hermed. Det kan være materiale til afdelings-, repræsentantskabs-, bestyrelsesmøder eller andre møder afholdt i boligorganisationer afdelinger eller selskaber."

Baggrunden er, at digital kommunikation efterhånden er forventningen hos de fleste, samt at omkostninger og tidsforbrug forbundet med at håndtere dobbeltprocesser med tryk og forsendelser er vokset.

Udgangspunktet er derfor fremover, at materiale udsendes digitalt via mail eller via Prepare/First Agenda. Bestyrelser vil stadig kunne ønske, at materiale skal udsendes i papir, og boligorganisationen vil da blive opkrævet de omkostninger, der er forbundet med dette.

Det vil også sige, at såfremt en afdeling ønsker f.eks. materiale til afdelingsmødet trykt i KAB i stedet for på ejendomskontoret, vil KAB opkræve omkostningerne i den forbindelse (tryk og udbringning eller porto).

Tilsvarende vil et eventuelt ønske fra enkeltmedlemmer, af f.eks. repræsentantskab, deltagere i afdelingsmøder eller andre mødefora, om at modtage materiale i papir sendt fra KAB medføre opkrævning af de afledte omkostninger hos boligorganisationen/afdelingen.

Bemærk dog, at budgetter og regnskaber til afdelingsmøder trykkes i KAB og omdeles til alle beboere lidt endnu. Når der er etableret en forsendelsesmetode, der er god nok til disse formater, vil også denne forsendelse blive digital.

Økonomiske konsekvenser

De omkostninger, der er tale om, er tryk- og portoudgifter, samt den tid, der i KAB er forbundet med kopiering, kuvertering, pakning og frankering af materiale, der skal sendes – estimeret til to timer.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

De priser, der benyttes er de følgende jf. prisblad 2020 (inkl. moms):

Kopi, farve – pr. kopi:	4 kr.
Kopi, Sort/hvid- pr. kopi:	2 kr.
2 x Timesats, lav á 1.086 kr. (2020):	2.172 kr.
Porto/udbringning:	Faktiske udgifter jf. Post Nord, vognmand m.fl.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Amalieparken – status og tidsplan

Punktet udgår, da det er indeholdt i punkt 7.

13. Udlejningsaftale om seniorbofællesskaber

Efter drøftelse på seneste organisationsbestyrelsesmøde den 5. november 2019 er der indgået en ny udlejningsaftale med Egedal Kommune om udlejning af seniorbofællesskabet Dyvelåsen.

Aftalen er vedlagt som bilag til orientering.

Bilag 3: Seniorbofællesskabet Dyvelåsen – aftale

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager udlejningsaftalen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Investeringsforeningerne

COVID-19 har været og er toneangivende for afkastudviklingen i KAB-fællesskabets investerede midler. Vi oplevede medio marts, at kreditmarkederne blev fastfrosset. Likviditet blev

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

drænet fra markedet, og det betød, at det var umuligt at handle, hvorfor man justerede sin risiko i aktiemarkedet. Det var en selvforstærkende effekt, primært fordi investorerne pga. de kraftige fald på aktiemarkedet, skulle stille yderligere sikkerhed til side. Det har bevirket, at man herefter har solgt realkreditobligationer for at skaffe kontanter, og da der ingen købere var, så vi nogle ekstreme fald for et ellers sikkert segment. Obligationsmarkedet har sidenhen rettet sig, men er stadig negativt for kalenderåret 2020.

På den hjemlige front har Nationalbanken været nødsaget til at forsvare kronen pga. det massive salg af obligationer, hvorfor de hævede NIB-renten fra -0,75% til -0,60% p.a.

Vi har gennem april måned set en opblødning af kreditmarkederne, efter centralbankerne har ageret med gastronomiske summer i nye QE-programmer (obligationsopkøb) og rentenedsættelser.

Det er stadig uvist, hvor store følger COVID-19, vil få på verdensøkonomien. Regeringernes og centralbankernes indsats vil være altafgørende.

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 13. april 2020	Værdi- udvikling 13. april 2020	Værdi- udvikling hele 2019
Danske Capital	975.631	119,60	118,17	-1,19 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	12.412.969	121,46	119,69	-1,46 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	10.873.100	124,55	122,30	-1,81 %-point	1,89 %-point

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nyt fra afdelingerne

På grund af Corona-krisen har der været lukket for personlige henvendelser på ejendoms-kontoret, men der har været udvidet telefontid i hele perioden (alle hverdage). Perioden er

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

herudover brugt til at få afviklet restferie. Der er en del planlagte aktiviteter, som desværre har måtte udskydes på grund af krisen, men håber at kunne få dem i gang henover sommeren. I de grønne områder er alle mand i gang med græsslåning, lugning mv.

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der desuden sket det, at driftschef Thomas Wessel Frandsen har overtaget en stor del af ansvaret for de to Almenbolig+ afdelinger, Iris-haven og Skibstedgård.

Smørum Gårdhuse

- Sandkasser er blevet oprenset og legepladser bliver renoveret i den kommende periode.
- Maling af hegn starter op omkring 1. juli 2020.
- Mure og gavle efterses og repareres.
- Udvendigt træværk på fælleshus males udvendigt.

Dyvelåsen

- Fugning af badeværelse i Møllebo starter op, så snart det igen er trygt at sende håndværkere ind hos beboere.
- Der arbejdes på et projekt i forhold til regnvands ophobning ved Dyvelåsen 34.
- Hoveddøre bliver malet (9 stk.).

Kløveren

- Vi arbejder på at få lavet et sæt tegninger for pergola, som kan bruges til godkendelse ved nyopførsel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med en bemærkning om, at den udvidede telefontid ikke har været annonceret nogen steder. Driftschefen følger op på dette og sørger for at der orienteres om den udvidede telefontid.

16. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 3. november 2020 i KAB

kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 17. november 2020 i Elmehøjs fælleshus

kl. 18.00

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2020

Udsendt den 19. maj 2020

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte mødedatoerne, dog med den bemærkning om at repræsentantskabsmødet ikke skal afholdes i Elmehøjs fælleshus men i fælleshuset i Smørum Gårdhuse.

17. Eventuelt

Jan Winther bragte et forhold op omkring en have i Irishaven, der ikke ser så godt ud. Administrationen undersøger sagen.

Pia Lafontaine bragte en sag om telefonpenge til et afdelingsbestyrelsesmedlem op, og det blev drøftet, hvad der var af muligheder for aktion.

18. Referat fra mødet

19. 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

Punkt 7 Amalieparken – status og eventuelt forlig med entreprenør er indsat i et fortroligt referat.