

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 11. april 2011, kl. 16.00 Fælleshuset, Irishaven 188B, Smørum Gårdhuse

**Til stede:** Elin Jakobsen, Nina Smed, Henning Woldiderich, Jørgen Lund, Dirk Fischer, Rita Hardenberg, Jens Jørgen Nygaard.

**Afbud:**

**Fraværende:**

**Fra KAB:** Christen Mors, Michael Bjørn Larsen, Birgit Nielsen, Alex Rytte under behandling af pkt. 9.

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2010.....	3
2. Referat fra repræsentantskabsmøde den 7. december 2010.....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning:.....	3
5. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning:.....	4
6. Afdelingernes budgetter for 2011/2012 .....	4
7. Renovering Smørum Gårdhuse.....	5
8. Forvaltningsrevision .....	6
9. Smørum Kraftvarmeværk – bevilling af midler til rådgiver .....	7
10. Irishaven – Almen Bolig+ afdeling.....	8

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

11. Byggeregnskab – individuelle moderniseringer i Smørum Gårdhuse .....	9
Sager til orientering:.....	10
12. Nyt fra afdelingerne .....	10
13. Status på gennemgang af ejendomsskatter .....	11
14. Økonomisk oversigt for selskabet.....	11
15. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne.....	12
16. Udbud af rammeaftaler på totalrådgivning .....	13
17. KAB's energiydelser.....	14
18. Grundejerforeningen Dyvelåsen – generalforsamling 2010 .....	15
19. Kursus og transport.....	16
20. Dialogmøde .....	16
21. Kommunal godkendelse af vedtægter .....	17
22. Referater fra organisationsbestyrelser på web .....	17
23. Beboerklagenævns sager .....	17
24. Mødedatoer for 2011 .....	18
25. Eventuelt.....	18

Bilag 1: Revisionsprotokollat for byggeregnskab – individuelle moderniseringer.....	3
Bilag 2: Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. juli 2011 – 30. juni 2012 .....	5
Bilag 3: Rapport om KAB's forvaltningsrevision 2009.....	6
Bilag 4: Byggeregnskab - Individuelle moderniseringer.....	10
Bilag 5: Udbud af rammeaftaler på Totalrådgivning .....	14
Bilag 6: Referat fra dialogmødet .....	16
Bilag 7: Beboerklagenævns sager 2008-2011 .....	17

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

Til behandling:

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 11. november 2010

Referat af organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 11. november 2010 er udsendt den 23. november 2010.

**Det indstilles,**

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt og blev efterfølgende underskrevet af formanden.*

## 2. Referat fra repræsentantskabsmøde den 7. december 2010

Referat fra repræsentantskabsmøde afholdt den 7. december 2010 er udsendt den 17. december 2010.

**Det indstilles,**

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

*Referatet blev godkendt og blev efterfølgende underskrevet af formanden.*

## 3. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges Egedal Boligselskabs, afdeling Smørum Gårdhuses revisionsprotokol-bemærkninger vedrørende byggeregnskab for individuelle moderniseringer.

Bilag 1: Revisionsprotokollat for byggeregnskab – individuelle moderniseringer.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning:

		På valg:
Formand	Elin Jakobsen	2012
Næstformand	Nina Smed	2012
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	2011
Medlem	Henning Woldiderich	2011

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

Medlem	Dirk Fischer	2011
Medlem	Jørgen Lund	2012
Medlem	Rita Hardenberg	2011

*Det blev bemærket, at Jens Jørgen Nygård er kommunalt udpeget for den indeværende valgperiode for kommunalbestyrelsen; 2009 – 2013.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 5. Meddelelser fra formanden

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

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Formand Elin Jakobsen orienterede om, at:*

- *der er udarbejdet revideret udgave af Håndbog om almene boliger, som KAB udgiver. For-  
manden har fået tilsendt et eksemplar gratis. Øvrige eksemplarer kan købes gennem KAB.*
- *kurser og transport: Elin Jakobsen har bedt om, at dette punkt kommer til behandling i or-  
ganisationsbestyrelsen, jf. pkt. 19. Der er behov for at klargøre procedurerne for at deltage  
i kurser og lignende samt transport i tilknytning hertil.*
- *det afholdte dialogmøde: der var afsat fire medarbejdere fra Egedal Kommune, der deltog i  
mødet – det forekom næsten at være for meget.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning:

### 6. Afdelingernes budgetter for 2011/2012

Som bilag vedlægges driftsbudgetter for Egedal Boligselskabs afdelinger, således som de har  
været forelagt og godkendt af afdelingsbestyrelserne og afdelingsmøderne.

Budgetterne udviser følgende:

#### **Afdeling Smørum Gårdhuse**

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 9.044.000 kr. og forudsætter en lejestigning på 327.000 kr., svarende til 3,96 % af den nugældende leje.

## **Afdeling Møllebo**

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 1.981.000 kr. og forudsætter en lejestigning på 66.000 kr., svarende til 3,53 % af den nugældende leje.

## **Afdeling Elmehøj**

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 1.923.000 kr. og forudsætter en lejestigning på 71.000 kr., svarende til 3,91 % af den nugældende leje.

## **Afdeling Kløveren**

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 balancerer med 1.264.000 kr. og forudsætter en lejestigning på 10.000 kr. svarende til 0,82 % af den nugældende leje.

Bilag 2: Afdelingernes driftsbudgetter pr. 1. juli 2011 – 30. juni 2012

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter pr. 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter pr. 1. juli 2011 – 30. juni 2012.*

## **7. Renovering Smørum Gårdhuse**

Organisationsbestyrelsen har tidligere behandlet spørgsmålet om det store varmeforbrug i Smørum Gårdhuse. På mødet den 2. april 2009 besluttede bestyrelsen at bevilge 120.000 kr. til undersøgelse af muligheden for isolering af krybekældrene.

På mødet den 12. november 2009 blev der orienteret om, at det rådgivende ingeniørfirma Dominia havde gennemgået et lejemål og på baggrund heraf anbefalede en forøget isolering af loft og vægge.

På mødet den 12. april 2010 blev der orienteret om, at isolering af varmerør i krybekældrene ikke vil være hensigtsmæssig, da det kan medføre forøget risiko for dannelse af skimmel-svampe.

KAB, Christen Mors foreslår, at der udarbejdes en forundersøgelse for Smørum Gårdhuse, der skal tjene som grundlag for hvilken type renovering, der bør iværksættes i afdelingen for at nedbringe det store varmeforbrug i lejemålene. KAB foreslår, at 120.000 kr. bevilget af boligorganisationens arbejdskapital den 2. april 2009 anvendes til omtalte forundersøgelse. KAB foreslår, at der tilknyttes en projektleder fra KAB's byggefunktion til det videre forløb i sagen.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at der udarbejdes en forundersøgelse for Smørum Gårdhuse.
- at organisationsbestyrelsen godkender, at 120.000 kr. bevilget af boligorganisationens arbejdskapital den 2. april 2009 anvendes til omtalte forundersøgelse, og at der tilknyttes en projektleder fra KAB's byggefunktion til det videre forløb i sagen.
  - *Organisationsbestyrelsen godkendte, at der udarbejdes en forundersøgelse for Smørum Gårdhuse.*
  - *Organisationsbestyrelsen godkendte, at 120.000 kr. bevilget af boligorganisationens arbejdskapital den 2. april 2009 anvendes til omtalte forundersøgelse, og at der tilknyttes en projektleder fra KAB's byggefunktion til det videre forløb i sagen.*

## 8. Forvaltningsrevision

Egedal Boligselskab har i de senere år udført forvaltningsrevision ved at måle på og efterfølgende evaluere ressourceforbruget i Smørum Gårdhuse. Den seneste evaluering fandt sted på organisationsbestyrelsesmødet den 11. november 2010.

En meget stor del af boligorganisationens forretningsgange og transaktioner foregår gennem KAB, der administrerer Egedal Boligselskab.

KAB gennemfører hvert år forvaltningsrevision på en række målsætninger. Forvaltningsrevisionen for 2010 er endnu ikke blevet præsenteret for KAB's bestyrelse. I denne sammenhæng tages derfor udgangspunkt i KAB's forvaltningsrevision for 2009, hvor der er blevet målt på 20 målsætninger, der indeholder 57 kvalitetsmål.

Resultatet for målsætningerne har været: ni meget tilfredsstillende, ni tilfredsstillende og to mindre tilfredsstillende.

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab har for "Rapport for forvaltningsrevision 2009 for KAB" konkluderet:

På baggrund af gennemgangen af "Rapport om forvaltningsrevision 2009", er det vores vurdering, at de omhandlede emner er centrale for KAB, samt at emnerne er analyseret og rapporteret på en veldokumenteret og relevant måde. Vores gennemgang af forvaltningsrapporten har ikke givet anledning til bemærkninger.

Bilag 3: Rapport om KAB's forvaltningsrevision 2009.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender afrapportering om forvaltningsrevision 2009 for KAB som en væsentlig del af Egedal Boligselskabs forvaltningsrevision.

*Organisationsbestyrelsen godkendte afrapportering om forvaltningsrevision 2009 for KAB som en væsentlig del af Egedal Boligselskabs forvaltningsrevision.*

## **9. Smørum Kraftvarmeværk – bevilling af midler til rådgiver**

Der har gennem længere tid verseret en sag, hvor Smørum Gårdhuse mener, at man er blevet afregnet forkert for fast afgift.

Smørum Kraftvarme har i alle årene, efter at der blev et direkte kundeforhold, afregnet krybekælderrumfanget uden nogen reduktion.

Det har været svært at finde frem til de priser, som Smørum Kraftvarme har anmeldt gennem tiderne, men i december 2006 konstateres det, at Smørum Kraftvarme anmelder et prisblad, hvorefter rumfang af kældre skal reduceres med en faktor 0,3. Prisbladet nævner ikke noget om krybekældre.

KAB, Alex Rytte har på adskillige møder med Smørum Kraftvarme, hvor afdelingsbestyrelsen fra Smørum Gårdhuse har deltaget, forsøgt at finde frem til en fornuftig ordning med Smørum Kraftvarme.

Det er ikke lykkedes at komme frem til noget fornuftigt i denne sag. En ændring af reduktionsfaktoren fra 1 til 0,3 for arealet i krybekældre betyder en årlig besparelse på ca. 95.100 kr. inkl. moms.

KAB har i andre sager med Energitilsynet brugt et advokatfirma, Energi og Miljø fra Århus. Det foreslås at lade Energi og Miljø gennemgå sagen og komme med deres udtalelse om, hvordan sagen skal håndteres fremover.

Ud fra en tilsvarende sag KAB har været involveret i, skønnes det at ville koste 40.000 kr. - 50.000 kr. inkl. moms, at få advokatfirmaet til at gennemgå sagen og foreslå en handlingsplan inkl. et skøn over den videre økonomi.

Udgiften til KAB, i forbindelse med videreføring af denne sag frem til der ligger en handlingsplan fra advokaten, skønnes ikke at overstige 10.000 kr.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen bevilger op til 50.000 kr. til advokatfirmaet Energi og Miljø samt 10.000 kr. til KAB for konsulentbistand. Midlerne tages fra boligselskabets arbejdskapital.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

*KAB, Alex Rytt redegjorde for den hidtidige udøikling i sagen med Smørum Kraftvarme, ligesom Nina Smed supplerede med hendes erfaringer som afdelingsformand overfor Smørum Kraftvarme.*

*Jens Jørgen Nygård, der selv er repræsenteret i Smørum Kraftvarmes bestyrelse anførte, at Smørum Kraftvarme har et notat fra Energitilsynet, der bekræfter dem i afregningsfaktoren 1,0 for kældre og krybekældre. Hertil svarede Alex Rytt, at det muligvis var korrekt, men at Smørum Kraftvarme i så fald også skal afregne parcelhusejernes kældre, hvilket man efter hans vurdering ikke har gjort.*

*Alex Rytt gav tilsagn om, at såfremt advokatfirmaet Energi og Miljø vurderer, at Smørum Gårdhuse har ret i denne tvist, vil han sørge for, at der bliver tilsendt Smørum Kraftvarme en indsigelse. Denne indsigelse vil blive afsendt i forbindelse med Smørum Kraftvarmes regulering af afregningsprisen den 1. juni 2011.*

*Organisationsbestyrelsen bevilgede op til 50.000 kr. til advokatfirmaet Energi og Miljø samt 10.000 kr. til KAB for konsulentbistand. Midlerne tages fra boligselskabets arbejdskapital.*

## 10. Irishaven – Almen Bolig+ afdeling

KAB opkræver ikke administrationshonorar for børneinstitutionen i byggeperioden fra nedlæggelse af institutionen til boligafdelingen går i drift.

KAB opkræver et engangshonorar for udarbejdelse af refusionsopgørelser på 15.000 kr. ekskl. moms.

Egedal Kommune gav 1. december 2010 skema A-tilsagn til opførelse af 13 familieboliger, som KAB's forsøgskoncept AlmenBolig+.

I skema A-ansøgningen var der ansøgt om 15 familieboliger, men efter den gennemførte nabo-høring besluttede kommunalbestyrelsen at reducere til 13 boliger, ved derved at imødekomme indsigelse imod muligt generende indblik fra nybyggeriets 1. sal.

Bestyrelsens følgegruppe afholdt sit andet møde den 19. januar 2011, hvor gruppen drøftede sagens status og videreførelse, samt besluttede at antage ingeniørfirmaet Dominia som byggherrerådgiver på sagen.

Desuden er følgegruppen ved e-mail dateret 2. marts 2011 orienteret om sagens fremdrift vedrørende AlmenBolig+ rammeudbud 3, som projektet hører under.

Den 16. marts 2011 arrangeredes en vellykket besigtigelsestur til Scandi Bygs fabrikker i Løgstør, hvor bestyrelsesmedlemmer sammen med KAB's ledelse havde lejlighed til at studere



# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

fabrikationen af AlmenBolig+ boliger til projektet i Hvidovre og to fuldskala boliger fra rammeudbud 1.

Følgegruppen vil blive indkaldt til tredje møde når rammeudbud 3 er udbudt for at drøfte og forberede gruppens aktiviteter bl.a. i forbindelse med bedømmelse af de indkomne tilbud.

Tidsplanen for de kommende aktiviteter ser således ud:

Udbudsperiode for rammeaftale 3	marts til medio maj 2011
Bedømmelse	medio maj til medio juni 2011
Indgåelse af rammeaftale med totalentreprenør	juli 2011
Indsendelse af Skema B	september/oktober 2011
Kommunens godkendelse af Skema B	november/december 2011
Byggestart	februar/marts 2012
Indflytning	december 2012/januar 2013

## Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen bevilger engangshonorar for udarbejdelse af refusionsopgørelser på 15.000 kr. ekskl. moms i forbindelse med nedlægning af børneinstitutionen.
- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om sagens stade til efterretning.
  - *Organisationsbestyrelsen bevilgede engangshonorar for udarbejdelse af refusionsopgørelser på 15.000 kr. ekskl. moms i forbindelse med nedlægning af børneinstitutionen.*
  - *Organisationsbestyrelsen tager orienteringen om sagens stade til efterretning.*

## 11. Byggeregnskab – individuelle moderniseringer i Smørum Gårdhuse

Smørum Gårdhuse vedtog på ekstraordinært afdelingsmøde den 27. marts 2008 iværksættelsen af en pulje individuelle moderniseringer med en samlet beløbsramme på 2.100.000 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte denne beslutning på sit møde den 27. august 2008. Efterfølgende har Egedal Kommune tillige godkendt beslutningen.

Der er udarbejdet byggeregnskab for 11 køkkenudskiftninger under individuel modernisering i Smørum Gårdhuse med en samlet udgiftsramme på 838.887,68 kr.

Der vil snarest blive hjemtaget lån på finansieringen, hvorefter de berørte lejere vil få reguleret deres huslejeforhøjelse i forbindelse med køkkenudskiftningen i overensstemmelse med den eksakte låneydelse.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

Bilag 4: Byggeregnskab - Individuelle moderniseringer.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskab for 11 individuelle moderniseringssager i Smørum Gårdhuse.

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskab for 11 individuelle moderniseringssager i Smørum Gårdhuse.*

## **Sager til orientering:**

### **12. Nyt fra afdelingerne**

Tonny Minstél er ansat som servicemedarbejder i Egedal Boligselskab pr. 1. februar 2011. Tonny skal hovedsageligt arbejde i Porsebakken og Smørumparken.

#### *Smørum Gårdhuse*

Der er afholdt afdelingsmøde den 15. marts.

Budget blev godkendt med en huslejestigning på 3,91 %.

Det blev vedtaget, at udskifte hegn og belægning i afdelingen.

Nina Smed ønsker ikke at fortsætte som formand i afdelingsbestyrelsen. Dirk Fischer blev valgt som ny formand for afdelingen.

#### *Møllebo*

Der afholdes afdelingsmøde den 31. marts 2011.

#### *Elmehøj*

Der er afholdt afdelingsmøde den 21. marts 2011.

Budget blev godkendt med en huslejeforhøjelse på 3,96 %.

#### *Kløveren*

Der afholdes afdelingsmøde den 28. marts 2011.

Willis foretager tryksgennemgang af afdelingen den 31. marts 2011.

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## 13. Status på gennemgang af ejendomsskatter

Egedal Boligselskabs afdelinger er blevet gennemgået for en vurdering af om værdiansættelsen har været korrekt. Det har betydning for niveauet for ejendomsskatter.

Rafn & Søn er et rådgivningsfirma, der beskæftiger sig med ejendomsskat, ejendomsværdiskat og dækningsafgift og det er Rafn & Søn der har vurderet afdelingerne. Rafn & Søn har vurderet, at ejendomsskatten ligger for højt for afdelingerne Møllebo, Elmehøj og Kløveren.

Møllebo er tilbagebetalt 49.605 kr., hvorfra honorar til Rafn & Søn på 21.116 kr. fratrækkes. Elmehøj er tilbagebetalt 63.710 kr., hvorfra honorar til Rafn & Søn på 25.271 kr. fratrækkes.

Rafn & Søn har for Kløveren klaget til Skat, der har afvist klagen. Herefter har Rafn & Søn bragt klagen videre til Vurderingsankenævnet, hvorfra der afventes nærmere.

Vurderingsankenævnet er den instans, hvortil man anker Skats afgørelse. Afgørelsen fra Vurderingsankenævnet kan herefter ankes til Landskatteretten.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Nina Smed anførte, at organisationsbestyrelsen var blevet stillet i udsigt af KAB, at Smørum Gårdhuse sandsynligvis også var sat for højt i forhold til udregning af ejendomsskat. KAB, Christen Mors undersøger hvorvidt Smørum Gårdhuse er blevet undersøgt. 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 investeringsforeninger sker elektronisk, og vil hvert kvartal blive vist på KAB // Fællesskabet, under Produkter – KAB investeringsforeninger.

I Danske Capital har værdiudvikling/afkast i 2010 været på 4,70 %. I 2009 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 5,90 %.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

I SEB har værdiudvikling/afkast i 2010 været på 5,20 %. I 2009 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 6,20 %.

I Nykredit har værdiudvikling/afkast i 2010 været på 5,00 %. I 2009 udgjorde værdiudviklingen/afkastet 5,60 %.

Resultatet for 2010 endte lavere end de foregående år. Det sidste kvartal af 2010 endte med en negativ værdiudvikling på ca. 1,60 % for porteføljeforvalterne grundet frygten for inflation og stigende renter.

## *Indre værdier*

	<b>Nominal beholdning 16. marts 2011 (kurs 100)</b>	<b>Indre værdi 30. juni 2010/ 29. september 2010</b>	<b>Indre værdi 16. marts 2011</b>	<b>Ændring af indre værdi</b>
Danske Capital	3.992.731	107,70	100,04	-7,66 % - point
SEB	4.201.369	104,25	99,52	-4,73 % - point
Nykredit	1.085.800	107,44	99,88	-7,56 % - point

Der er pr. 25. januar 2011 udbetalt 7 kr. pr. andel for regnskabsåret 2010 fra Danske Capital, 4 kr. pr. andel fra SEB og 5 kr. pr. andel fra Nykredit Portefølje.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **15. Tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne**

Som følge af en øget tendens til tab på debitorer ved fraflytning i afdelingerne, har der været en dialog mellem revisorerne og KAB om anvendt praksis i forbindelse med vurdering af tab på fraflyttere til inkasso. Der er opnået enighed om at anvende følgende metoder ved bogføring, budgetfastlæggelse og regnskabsudarbejdelse.

*Skærpet praksis for bogføringen af eventuelt tabsgivende debitorer ved fraflytning*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

Når fraflytters adresse er ukendt i en flyttesag, registreres flyttesagens udestående straks på kontoen for fraflyttere til inkasso. Herved sikres, at udgiften fremstår som potentielt tabsgivende i afdelingens regnskab, uagtet at sagen ikke er afsluttet overfor skyldneren.

Ved denne arbejdsgangsændring vises et mere realistisk billede af de potentielt tabsgivende sager. Det skal dog bemærkes, at KAB fortsat har fokus på at inddrage eventuelle udeståender, som en fraflytter skylder boligorganisationen på fraflytningstidspunktet.

### *Budgetlægningspraksis*

I forbindelse med budgetlægning henlægges der, så der minimum er henlagt 75 % af bogført tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso på budgettidspunktet.

### *Regnskabspraksis*

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab vurderes henlæggelsens størrelse på status-tidspunktet. Hvis status viser, at henlæggelse til tab på fraflyttere på trods af ovenstående er mindre end 75 % af det faktiske tilgodehavende hos fraflyttere til inkasso, vurderes det, om der skal foretages en ekstraordinær henlæggelse for at opnå balance mellem henlæggelsens størrelse og inkassokontoen.

Man kan tillige vælge at undlade at dække allerede konstaterede tab fuldt ud for at opnå førnævnte balance. Det vil i nogle tilfælde medføre et driftsunderskud, som efterfølgende skal afvikles efter reglerne for afvikling af underskud. I disse tilfælde kontakter forretningsføreren revisor med henblik på en drøftelse af, om situationen giver anledning til en bemærkning eller et forbehold i revisors påtegning.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Udbud af rammeaftaler på totalrådgivning**

### *Baggrund*

På baggrund af boligorganisationens beslutning på mødet den 12. november 2009 om at tilslutte sig de kommende rammeaftaler om teknisk rådgivning, skal vi hermed orientere om det gennemførte forløb.

Som tidligere oplyst ønskede vi at udbyde totalrådgivningen i 4 kategorier. Der var overvejelser om at opdele renoveringsdelen i "større sager" og i "mindre" sager, såfremt Kammeradvokaten mente, det var en lovlig fremgangsmåde. Det blev bekræftet, og der er herefter foretaget udbud i følgende kategorier:

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

1. Totalrådgivning ved nybyggeri
2. Totalrådgivning ved renovering, større sager
3. Totalrådgivning ved renovering, mindre sager
4. Bygherrerådgivning

Der er efter udbuddet underskrevet aftaler med syv vindere indenfor hver af kategorierne 1, 2 og 4, og med 10 vindere indenfor kategori 3.

I vedlagte bilag redegøres der for processen omkring udbuddet og de vindende rådgivere fordelt på ovennævnte kategorier.

Bilag 5: Udbud af rammeaftaler på Totalrådgivning

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. KAB's energiydelser**

I forbindelse med overgangen til de nye produktpakker er også KAB's energiydelser gennemgået og justeret, så der nu leveres ens energiydelser til hele KAB-fællesskabet. Der er helt grundlæggende tale om de samme ydelser som tidligere, men ydelsernes indhold og prissætning er gjort mere gennemskuelig for både afdelinger og KAB-personale.

Energi-ydelserne og priser blev godkendt med det nye ydelseskatalog/prisblad for 2011 af KAB's repræsentantskab i november 2011, og sigtet med justeringen har været:

- At ydelserne er klart definerede og at kunderne ved, hvad der leveres.
- At ydelserne giver afdelingerne den tryghed og sikkerhed, der generelt er målsætningen med KAB's forvaltningsmodeller.
- At prisstrukturen er gennemskuelig og administrerbar.
- At der fremover gælder ens vilkår for alle kunder.

### *Forbrugsregnskaber*

Prisstrukturen og ydelsesindhold er det samme som hidtil, men der er taget højde for, at ydelsen skal kunne tilpasses såvel en lokal driftsmodel, hvor en del opgaver udføres på ejendomskontoret (Pakke L) og en central driftsmodel, hvor flere opgaver udføres i Energiområdet i KAB (Pakke C). Selve forbrugsregnskabsydelsen (grundregnskabet) er lovpligtig og derfor en obligatorisk ydelse, men der er tillige mulighed for forskellige tilkøb til Pakke L, samt for tilkøb af yderligere fordelingsregnskaber m.v.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## *Energi- og varmekonsulentydelse og Ressourceadministration*

Energi- og varmekonsulentydelsen (EVK-ydelsen) svarer i sit indhold den tidligere ydelse Varmeteknisk tilsyn, dog med enkelte justeringer. F.eks. får afdelingen med 2 årlige besøg af varmekonsulenten, samt mulighed for et årligt akut-besøg pr. varmecentral/boilerrum. Der er også, som noget nyt, etableret et fælles telefonnummer til energi- og varmekonsulenterne, som de ansvarlige for anlæggene kan benytte løbende. Energi- og varmekonsulenterne vil altså fortsat have deres gang i afdelingerne. Men i modsætning til tidligere, hvor der var kontakt direkte med afdelingsbestyrelsen, vil kontakt og rådgivning fremover være rettet mod driftschef/ejendomsleder og det lokale personale. Hvis afdelingen trækker på Energi- og varmekonsulenterne ud over, hvad der indgår i grundydelsen, vil det medføre merbetaling.

Med ydelsen Ressourceadministration får afdelingen (afdelingsbestyrelsen) løbende information om ressourceforbruget i afdelingen i form af rapporter trukket fra KABAS. Produktet vil i sin nye form indeholde et større sortiment af mulige rapporter end tidligere, hvoraf nogle vil være yderligere tilkøb til RA-ydelsen. Derudover ligner ydelsen den hidtidige KAB-ydelse "Ressourceadministration".

Den hidtidige prisstruktur for EVK-ydelsen (pris pr m<sup>2</sup> hedeplade) var uigennemskuelig og svær at administrere. Det samme gælder priserne for Ressourceadministration, der tidligere var opgjort pr. måler. Priserne for begge ydelser er derfor ændret, så der nu er et fast grundbeløb pr. afdeling, samt et bidrag pr. lejemålsenhed. Samlet set er ændringen indtægtsneutral for KAB, men den vil medføre små forskydninger i mellem afdelingernes betaling for ydelserne.

Det nærmere indhold af ydelserne fremgår af Ydelseskatalog 2011 – Almene boligorganisationer, nemlig ydelse 07.05 (forbrugsregnskaber) og 08.20.09 og 08.20.10 (EVK-ydelse og Ressourceadministration)

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **18. Grundejerforeningen Dyvelåsen – generalforsamling 2010**

Grundejerforeningen Dyvelåsen har den 9. november 2010 afholdt generalforsamling, hvor regnskab og budget blev godkendt. Det er lykkedes at holde kontingentet i ro.

Bestyrelsen blev genvalgt.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Kursus og transport

De beboervalgte i Egedal Boligselskab indbydes med mellemrum til kurser, konferencer og lignende fra KAB og andre. Som udgangspunkt bør den enkelte afdeling selv afholde udgift hertil, såfremt en beboervalgt ønsker at deltage i kurser, konferencer eller lignende. Hvis arrangementet har en særlig relevans for arbejdet i organisationsbestyrelsen, vil udgiften kunne trækkes over boligorganisationens budget. I så fald skal formand Elin Jakobsens godkendelse indhentes inden tilmelding.

Udgifter til transport er tilsvarende afhængig af arrangementets indhold. Hvis flere sammen tager en taxa, vil denne udgift kunne bevilges af boligorganisationen. I sådanne tilfælde må man i første omgang afholde udgiften selv og herefter få denne godtgjort ved indsendelse af underskrevet bon eller faktura til KAB. Formand Elin Jakobsens godkendelse skal indhentes inden taxakørsel hvis udgiften forventes bevilget af boligorganisationen. Der kan ikke længe udleveres taxabon'er fra KAB.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. Dialogmøde

Formand Elin Jakobsen, næstformand Nina Smed og forretningsfører Christen Mors deltog i dialogmødet med Egedal Kommune den 11. marts 2011.

Dialogmødet foregik i en god og respektfuld atmosfære. Kommunens repræsentanter lovede at undersøge en række forhold, der blev bragt op på mødet. Efterfølgende har kommunen fremsendt referat fra mødet, de vedlægges som bilag.

Bilag 6: Referat fra dialogmødet

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen anførte med udgangspunkt i referat fra dialogmødet, at KAB skal holde fast i, at Egedal Kommune bør give afkald på at få refunderet sit beboerindskud.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

## 21. Kommunal godkendelse af vedtægter

Egedal Kommune har i brev af 15. marts 2011 meddelt, at Egedal Kommune har godkendt Egedal Boligselskabs vedtægter på planudvalgets møde den 3. marts 2011.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Referater fra organisationsbestyrelser på web

Som en følge af reformen af almenboliglovgivningen, der trådte i kraft den 1. januar 2011, er det nu et lovkrav, at referater skal være offentligt tilgængelige.

Med udgangspunkt i de nye lovkrav uploader KAB nu referaterne til KAB's hjemmeside, så også beboerne får direkte adgang til at læse og printe referaterne. Placeringen på dokumenterne er: <http://www.kab-bolig.dk/Beboere/Dinbolig/Organisationsbestyrelser>.

Mange organisationsbestyrelser har hidtil udsendt referater til afdelingsbestyrelser og repræsentanter med post. Den nye fremgangsmåde sparer i mange tilfælde boligorganisationerne en postgang.

De referater, der indeholder fortrolige punkter som f.eks. personalesager, vil ikke blive uploadet på hjemmesiden. Disse referater udsendes som en lukket dagsorden pr. brev.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Beboerklagenævnsager

Oversigt over beboerklagenævnsager 2008-2011 er vedlagt denne dagsorden som bilag.

Bilag 7: Beboerklagenævnsager 2008-2011

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 11. april 2011

Udsendt den 19. april 2011

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Mødedatoer for 2011

Følgende mødeplan er vedtaget:

- Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 10. november, kl. 16.00  
Mødet afholdes i KAB.
- Repræsentantskabsmøde tirsdag den 29. november, kl. 18.00  
Mødet afholdes i Elmehøjs beboerlokale.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Eventuelt