

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

## Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 28. april 2014, kl. 16.30 på Restaurant Caddie, Skebjergvej 46, 2765 Smørum

**Bestyrelsen:** Elin Jakobsen, Henning Woldiderich, Rita Hardenberg, Nina Smed,  
Pia Lafontaine, Per Husted Sørensen

**Observatør:** Flemming Hoff Kjeldsen

**Afbud:** Jens Jørgen Nygaard

**Fra KAB:** John Gilbert Nielsen, Brian Schnell, Lone Skriver

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. november 2013.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	4
5. Afdelingernes budgetter 2014-2015 .....	4
6. Afdelingsbestyrelsen i Smørum Gårdhuse .....	6
7. Udmeldelse af Smørum Kabelnet .....	7
8. Solcelleanlæg.....	8
Sager til orientering.....	10
9. Forvaltningsrevision .....	10
10. Nyt fra afdelingerne.....	11

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

11. Status Skibstedgård.....	12
12. Selskabets økonomiske oversigt.....	13
13. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser.....	14
14. Beboerklagenævns sager.....	15
15. Kommende møder.....	15
16. Eventuelt.....	15
17. Referat fra mødet – fortrolighed.....	15

Bilag 1: Budgetter 2014-2015.....	5
Bilag 2: Vedtægter for Smørum Kabelnet.....	8
Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision.....	10
Bilag 4: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen.....	10
Bilag 5: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014.....	15

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 14. november 2013

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 14. november 2013 er udsendt den 27. november 2013.

**Det indstilles,**

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, og formanden underskrev efterfølgende referatet.*

## 2. Revisionsprotokol

Revisionsprotokol fremlægges til gennemsyn, i det det bemærkes, at der ikke er indkommet tilføjelser til protokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Elin Jakobsen	2014
Næstformand	Nina Smed	2014
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(kommunalt udpeget for perioden 2014-2018)
Medlem	Henning Woldiderich	2015
Medlem	Pia Lafontaine	2015
Medlem	Per Husted Sørensen	2014
Medlem	Rita Hardenberg	2015
Observatør	Flemming Hoff Kjeldsen	

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

## 4. 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.

*Der har været afholdt afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse. Mødet foregik i en meget dårlig atmo-  
sfære, og det lykkedes ikke at få valgt en afdelingsbestyrelse. Organisationsbestyrelsen varetager  
derfor afdelingsbestyrelsesansvaret.*

*Der afholdes følgegruppemøde i Skibstedgård følgegruppen den 30. april 2014. Det forventes, at  
Egedal Kommune godkender skema B i starten af maj 2014. Projektet forløber planmæssigt.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

## 5. Afdelingernes budgetter 2014-2015

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

Driftsbudgetterne udviser følgende:

### **5302-7 – Smørum Gårdhuse**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 11. marts 2014.

Driftsbudgettet for 2014-15 balancerer med 9.746.000 kr., hvilket medfører en uændret leje pr.  
1. juli 2014 på 802,51 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige herlæggelse pr. 1. juli 2014 udgør 2.194.000 kr., hvilket svarer til 190 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Saldo pr. 1. juli 2013 udgør 3.837.961 kr.

### **5304-1 - Møllebo**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 10. marts 2014.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

Driftsbudgettet for 2014-15 balancerer med 2.047.000 kr., hvilket medfører en uændret leje pr. 1. juli 2014 på 1.110,15 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2014 udgør 230.000 kr., hvilket svarer til 130 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. juli 2013 udgør 1.194.466 kr.

### **5305-9 - Elmehøj**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 25. marts 2014.

Driftsbudgettet for 2014-15 balancerer med 1.986.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 24.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2014 udgør herefter 1.100,54 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2014 udgør 160.000 kr., hvilket svarer til 91 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. juli 2013 udgør 914.806 kr.

### **5306-6 Kløveren**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 24. marts 2014.

Driftsbudgettet for 2014-15 balancerer med 1.318.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 22.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2014 udgør herefter 1.022,16 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2014 udgør 125.000 kr., hvilket svarer til 109 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. juli 2013 udgør 862.755 kr.

Bilag 1: Budgetter 2014-2015

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for 2014-2015.

*Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2014-2015.*

*Et medlem af organisationsbestyrelsen rejste spørgsmål om, hvorfor budgettet for den nye afdeling, Irishaven, ikke fremgår af dagsordenen.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 22. oktober 2012 et udlejningsbudget for Irishaven, samt at udlejningsbudgettet fremsendes til Egedal Kommune.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

*Udlejningsbudgettet for Irishaven gælder fra indflytningen og 18 måneder frem. Det er Specialkundeenheden i KAB, der er ansvarlig for udarbejdelse af udlejningsbudgettet. Fremadrettet overgår budgetlægningen til FOC, og vil derfor fremgå af dagsordenen.*

*Udlejningsbudgettet for Irishaven medsendes referatet som aftalt.*

## 6. Afdelingsbestyrelsen i Smørum Gårdhuse

Tirsdag den 11. marts 2014 blev der afholdt afdelingsmøde i afdeling Smørum Gårdhuse. På afdelingsmødet lykkedes det ikke at få valgt en afdelingsbestyrelse, da medlemmer af bestyrelsen trak sig fra afdelingsbestyrelsen, og der kun var to personer, der på afdelingsmødet, stillede op til afdelingsbestyrelsen.

I henhold til Egedal Boligselskabs vedtægter, § 13, stk. 5, er det afdelingsmødet, der træffer beslutning om afdelingens størrelse. Afdelingsmødet har tidligere fastsat afdelingsbestyrelsens størrelse til i alt fem medlemmer inklusive formanden. Afdelingsbestyrelsen skal, i henhold til lov om almene boliger, være et ulige antal, og skal udgøre minimum tre medlemmer inklusive formanden.

Da der ikke på afdelingsmødet kunne vælges en afdelingsbestyrelse, er det organisationsbestyrelsen, der fungerer som afdelingsbestyrelse, og dermed overtager afdelingsbestyrelsens pligter.

I henhold til Lov om almene boliger og Egedal Boligselskabs vedtægter kan der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde med valg af afdelingsbestyrelse, når afdelingsbestyrelsen, i dette tilfælde organisationsbestyrelsen finder anledning til det, eller når mindst 25 % af husstandene i afdelingen anmoder om dette.

Der er indkommet et forslag fra medlem af organisationsbestyrelsen vedrørende afholdelse af afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse med valg af ny afdelingsbestyrelse.

### **Forslag**

På baggrund af det afholdte ordinære afdelingsmøde den 11. marts 2014, som foregik i en usædvanlig dårlig atmosfære, stilles der forslag om, at der først indkaldes til nyt afdelingsmøde til afholdelse i marts 2015, hvor der skal afholdes ordinært afdelingsmøde.

### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter situationen i afdeling Smørum Gårdhuse og træffer beslutning om afholdelse af afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

*Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget og besluttede, at der først indkaldes til nyt afdelingsmøde til afholdelse i marts 2015, hvor der skal afholdes ordinært afdelingsmøde.*

*Det blev aftalt, at KAB udsender en informationsskrivelse til beboerne i Smørum Gårdhuse med information om, at organisationsbestyrelsen har overtaget afdelingsbestyrelsens forpligtigelser, og hvem beboerne fremadrettet kan henvende sig til.*

## 7. Udmeldelse af Smørum Kabelnet

På repræsentantskabsmødet den 26. november 2013 blev der rejst spørgsmål om boligselskabet kan støtte, at beboere melder sig ud af Smørum Kabelnet. Endvidere blev der på mødet aftalt, at KAB undersøger mulighederne for udmeldelse af Smørum Kabelnet.

Folketinget vedtog den 4. april 2013 en lovændring, der betyder at tilslutningspligten i lokalplaner og deklARATIONER/servitutter er uden virkning. Hvilket betyder, at der ikke længere i henhold til lokalplanen er pligt til at være medlem af Smørum Kabelnet.

Det er dog fortsat boligselskaberne, der selv bestemmer hvilken leverandør, de vil benytte til forsyning af TV, Internet mv. til samtlige beboere i boligselskabet.

Ved henvendelse til Smørum Kabelnet har formand for Smørum Kabelnet, Michael Schrøder oplyst følgende:

Som aftalen er udformet, så er hver enkelt husstand selvstændigt medlem af Smørum Kabelnet, med rettigheder og pligter i henhold til Smørum Kabelnets vedtægter. Derfor vil en udmeldelse være en mulighed jævnfør vedtægterne.

Det kan dog give boligselskabet en bøvl situation, hvis antennebidrag betales over huslejen, lejere flytter ind og ud, og der skal til- og frakobles hver gang, og man er som medlem minimum bundet et år, da medlemskab kun kan opsiges med 3 måneders varsel til udgangen af et år.

Ifølge den nye lovgivning, er boligselskaber ikke omfattet af en sløjftet tilslutningspligt, og boligselskaberne bestemmer selv, hvem de vil benytte som leverandør af TV, Internet mv. til boligerne i boligselskabets område.

I Egedal Boligselskabs afdelinger betaler beboere ikke antennebidraget over huslejen, men direkte til leverandøren Smørum Kabelnet. Egedal Boligselskab har derfor ikke truffet beslutning om, at beboerne i afdelingerne skal benytte Smørum Kabelnet.

KAB har derfor ingen bemærkninger til beboeres udmeldelse af Smørum Kabelnet, da antennebidraget ikke betales over huslejen, og der ikke udarbejdes antennebudget.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

Bilag 2: Vedtægter for Smørum Kabelnet

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen godkender, at beboerne kan meldes ud af Smørum Kabelnet.

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at beboerne kan meldes ud af Smørum Kabelnet.*

*Det blev aftalt:*

- *at KAB udsender informationsskrivelse til beboerne, om at beboerne i Egedal Boligselskab ikke længere er pligtige til at være medlemmer af Smørum Kabelnet. Informationsskrivelsen skal indeholde information om opsigelsesfrister,*
- *at KAB udarbejder informationsskrivelse til nye beboere. Informationsskrivelsen udleveres fra ejendomskontoret,*
- *at huslejeafdelingen i KAB orienteres om, at de skal ændre informationsmateriale til boligøgende.*

## **8. Solcelleanlæg**

De seneste ændringer i lovgivning om solceller har betydning for rentabiliteten i at opsætte solcelleanlæg til produktion af el i almene boligafdelinger. KAB har derfor indgået en samlet rammeaftale for alle KAB-administrerede boligorganisationer om etablering af solcelleanlæg. Boligorganisationerne vil ved at tiltræde rammeaftalen opnå meget fordelagtige priser samtidig med, at kvaliteten på anlæggene sikres, både hvad angår ydelse og holdbarhed.

KAB forventer, at de sidste ændringer i love og bekendtgørelser på området vil blive sat i kraft i fuldt omfang primo 2014. Vi igangsætter derfor rammeaftalens ydelser nu, primo år 2014.

### **Benyttelse af aftalen**

KAB rammeaftalen omfatter solcelleleverandørens individuelle rådgivning om og projektering samt/og efterfølgende etablering af solcelleanlæg på tag i den enkelte afdeling.

Når aftalerne skal aktiveres, skal der foretages en kortlægning af bebyggelsens konstruktive forhold og el-tekniske anlæg. Dette skal benyttes i miniudbuddet. Kortlægningen skønnes at kunne gennemføres for 5.000-8.000 kr. og skal udføres af en teknisk rådgiver.



# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

Herefter forestår en projektleder fra KAB miniudbuddet. KAB's projektleder udarbejder en indstilling til afdelingen med en samlet økonomioversigt over udbudsomkostninger, etableringsomkostninger samt udgifter til et teknisk bygherretilsyn sammenholdt med de forventede besparelser. Dette miniudbud udgør beslutningsgrundlaget for afdelingen.

## **Deltagelse og betaling for KAB rammeaftale om solcelleanlæg**

Når den første boligafdeling træffer beslutning om at benytte aftalen om opsætning af solcelleanlæg, skal boligorganisationen betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms. Beløbet betales kun 1 gang pr. boligorganisation. Hvis ingen af boligorganisationens afdelinger ønsker at bruge rammeaftalen, skal boligorganisationen dermed ikke betale noget.

Herudover betaler de afdelinger, der benytter aftalen, det sædvanlige beløb på 12.750 kr. inkl. moms til KAB for at få adgang til at gennemføre et miniudbud. Beløbet finansieres i sagen. Deltagelse i rammeudbuddet vil normalt forudsætte et projekt udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. Rådgiverydelsen vil skulle finansieres i sagen.

Projektet skal bl.a. behandle:

- Myndighedsbehandling
- Placering af anlæg
- Tilslutning af anlæg
- Nødvendige statiske beregninger
- Indhentning af tilbud fra rammeaftalens leverandører

## **Det sparer afdelingerne**

Der er krav om EU udbud, hvis solcelleanlægget koster mere end 1,5 mio. kr. Et sådant udbud tager tid, og der er store krav til udbuddet for at få det ønskede anlæg. Prisen for et EU udbud for et anlæg til 1,5 mio. kr. er ca. 60-65.000 kr. inkl. moms. Derudover kommer udgifter til projektering.

Deltagelse i KAB's rammeaftale vil samlet for boligorganisation og boligafdeling maksimalt koste 37.750 kr. inkl. moms. Beløbet udgør boligorganisationens engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms og afdelingens betaling for gennemførelse af et miniudbud på i alt 12.750 kr. inkl. moms. Hvis blot en af boligorganisationens boligafdelinger benytter KAB's rammeaftale, vil boligorganisationen og afdelingen tilsammen spare ca. 20.000 kr. inkl. moms i forhold til at gennemføre eget EU udbud.

## **Før deltagelse i KAB rammeaftalen**

Teknikområdet i KAB hjælper gerne afdelingen med en gennemgang af, om det kan betale sig at opsætte solceller. Gennemgangen omfatter bl.a. vurdering af ejendommens egnethed til installering af solceller, hvor stort et anlæg der kan installeres, anlægssum samt investeringens rentabilitet/tilbagebetalingstid. Teknikområdets ydelse afregnes efter anvendt tid.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

## **Det indstilles,**

at boligorganisationen beslutter at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg og vedtager at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i KAB's samlede rammeaftale om etablering af solcelleanlæg, og vedtog at betale et engangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms, første gang en af organisationens boligafdelinger ønsker at deltage i KAB's rammeudbud om solcelleanlæg.*

## **Sager til orientering**

### **9. Forvaltningsrevision**

KAB har udviklet et redskab til brug for gennemførelse af den lovpligtige forvaltningsrevision. Redskabet – "Nøgletal for forvaltningsrevision" – er en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

"Nøgletal for forvaltningsrevision", - som er vedlagt som bilag - og bestyrelsens efterfølgende sagsbehandling, udgør på denne måde boligorganisationens forvaltningsrevision.

Forvaltningsrevisionsrapporten måler på fire temaer:

- Økonomiske nøgletal (huslejeudvikling, henlæggelsesniveau, tab ved fraflytning, administrationsomkostninger).
- Udlejning og ventelister (udlejninger, ventelister/anvisninger, tomgangsmåneder).
- Beboerklagenævnsager (antal sager/antal vundne sager).
- Personaleadministration (personaleomsætning, sygefravær).

Bilag 3: Nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 4: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevisionen

## **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen drøfter forvaltningsrevisionsrapporten, og herunder tager stilling til, om denne giver anledning til særlige tiltag.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

*Organisationsbestyrelsen drøftede forvaltningsrapporten og ønskede, at der blev sat fokus på tab ved fraflytninger i Smørum Gårdhuse.*

## 10. Nyt fra afdelingerne

### **Smørum Gårdhuse**

I Smørum Gårdhuse er afdelingsbestyrelsen som bekendt trådt af ved seneste afdelingsmøde, og ansvaret for driften ligger i øjeblikket hos organisationsbestyrelsen.

Vi har som servicemedarbejder ansat Henning Jensen pr. 17. februar 2014, primært for Smørum Gårdhuse, men han vil naturligvis også dukke op i de øvrige afdelinger.

Vi har nu gennemgået Smørum Gårdhuse, i forhold til den tidligere sag omkring flisebelægning og hegn, på grund af forskellige udeståender. Beboerne er forespurgt om de klaprende hegn, og en hel del har meldt tilbage. Entreprenøren har meldt ud, at han gennemgår disse, således at problematikken forhåbentlig kommer ud af verdenen.

Vedrørende flisebelægningen og de udfordringer der er her, er KAB i øjeblikket i dialog med entreprenøren. Hvad udfaldet bliver vides endnu ikke.

Vi har rykket entreprenøren, med det "nye" byggeri – Almen Bolig+, for udbedring af fliser som de har kørt hen over.

Der er nu etableret molokker til renovationen i afdelingen. Ændringen skyldes nye krav i forhold til renovationsordningen fra kommunen. Projektet har kørt fornuftigt.

Endelig har vi i den senere tid oplevet en del sager omkring beboernes ønske om køkkenrenoveringer, etablering af skure etc., som løbende sagsbehandles.

### **Møllebo**

Vi undersøger skel mod Netto, og hvem som har forpligtigelserne til klipning af hæk mv. Ellers ingen større udfordringer.

I forhold til bemanningen henvises til ovennævnte.

### **Elmehøj**

Ved seneste afdelingsmøde blev husordenen ændret. Endvidere ønsker afdelingen gennemgang og udbedring af enkelte sålbænke. Der er umiddelbart ikke afsat midler til dette. Ellers er der ingen større udfordringer.

I forhold til bemanningen henvises til ovennævnte.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

## **Kløveren**

I Kløveren er der valgt ny formand for afdelingsbestyrelsen, Palle Lehmann.

Vi drøfter i øjeblikket energimærkningsrapporten for ejendommen. Ellers er der ingen større udfordringer.

I forhold til bemanningen henvises til ovennævnte.

Generelt er der afholdt afdelingsmøder for alle afdelinger. Regnskaberne samt budgetterne for det kommende år er godkendt.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om nyt fra afdelingerne til efterretning.*

## **11. Status Skibstedgård**

### **Projektet**

Bebyggelsen består af 15 familieboliger opført efter AlmenBolig+ konceptet. Boligerne er i varierende størrelse, og er opført som 2 etagers rækkehuse placeret i 3 stokke omkring et fællesgårdrum. Det samlede bruttoetageareal udgør 1.557 m<sup>2</sup>.

Facaderne opføres i lyse farver, således at bebyggelsen harmonerer med det oprindelige stuehus som bibeholdes og udstykses til ejerlejligheder.

Projektet opfylder kravene til energiramme 2020. Der etableres et fælles solcelleanlæg til produktion af strøm til fællesanlæg mv.

### **Status**

Der er den 21. februar 2014 indgået grundkøbsaftale med Skibstedgård Projektudvikling Aps, der står som sælger af grunden Veksø Bygade 15-17. Egedal Boligselskab kan ikke ubetinget købe byggegrunden uden at have sikkerhed for at kunne aktivere den, og handlen er derfor betinget af skema B-tilsagn fra Egedal Kommune.

Der er den 21. marts 2014 indgået totalentreprisekontrakt med GVL a/s med henblik på opførelse af projektet. Den samlede entreprisensum udgør 24.906.000 kr. inkl. moms. Kontrakten er ligeledes betinget af, at der opnås byggetilladelse og skema B tilsagn fra Egedal Kommune.

Der er den 3. april 2014 ansøgt om skema B tilsagn. Skema B godkendelsen forventes givet i starten af maj 2014. Byggetilladelsen forventes klar i midten af maj 2014. Byggeriet kan således påbegyndes primo juni. Det vil i første omgang være nedrivning og grundmodningsarbejder.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

Økonomiske hovedtal

Anskaffelsessum:

Grundkøbesum (2.400 kr. x 1557 m <sup>2</sup> )	3.736.800 kr.
Øvrige grundudgifter (tilslutningsafgift mv.)	1.641.000 kr.
Håndværkerudgifter	25.831.000 kr.
Administrative omkostninger	3.172.252 kr.
Gebyrer	673.400 kr.
Samlet anskaffelsessum	35.054.452 kr.

Huslejen er beregnet til 944 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år

## Tidsplan

Skema A tilsagn blev givet den 6. december 2013. Som en del af den indgåede entreprisekontrakt er der aftalt følgende hovedterminer:

Skema B ansøgning	Primo april
Skema B tilsagn	Primo maj
Byggetilladelse (forventes)	Ultimo maj
Byggestart	Primo juni
Aflevering	Januar 2015
Indflytning	Februar 2015

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 12. Selskabets økonomiske oversigt

Værdiudviklingen for investeringsforeningerne var i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Der er dog noget der tyder på, at der er udsigt til et lidt bedre resultat i 2014, idet der i første kvartal alene har været en stigning på ca. 2 % point (Se nedenstående tabel).

### Kursværdier

	Nominal beholdning 28. marts 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 28. marts 2014	Værdiudvikling hidtil 2014	Værdiudvikling hele 2013

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

Danske Capital	3.992.731	106,37	108,20	1,83 % point	0,57 % point
SEB	4.201.369	106,97	109,06	2,09 % point	0,30 % point
Nykredit Port.	2.925.000	108,47	110,64	2,17 % point	0,60 % point

Dette skal naturligvis tages med visse forbehold, da der kan forekomme store kursudsving (også negative) hen over året, afhængigt af bl.a. renteniveau.

Det skal igen pointeres, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering, og historisk set har investeringsforeningerne altid givet et større afkast end eksempelvis at have pengene stående i banken – set over en længere periode.

Vi er derfor stadig fortrøstningsfulde, men følger udviklingen nøje.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### **13. Oprettelse af lokale bankkonti til afdelingsbestyrelser**

Som følge af nye lovgivningsmæssige krav vedrørende bankdrift er der kommet nye regler for oprettelse af lokale konti til afdelingsbestyrelser. Konti til afdelingsbestyrelser kan ikke længere opføres som en privat konto (eksempelvis formandens), men skal være en konto oprettet af boligorganisationen på boligorganisationens CVR-nummer. Tidligere var det således, at afdelingsbestyrelserne kunne oprette foreningskonti i banken uden egentlig skattemæssig dokumentation, men nu kan konti udelukkende oprettes med tilknytning til et CVR-nummer.

På baggrund af dette er det nu desværre blevet en mere kompliceret opgave at oprette en lokal konto til eksempelvis en afdelingsformand. KAB hjælper derfor boligorganisationen og afdelingen med at oprette og ændre konti.

#### **Hvordan får man oprettet en lokal konto?**

Ønsker afdelingsbestyrelsen at få oprettet en lokal konto, kan afdelingen rette henvendelse til afdelingens forvaltningsområde i KAB.

#### **Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

*Det blev aftalt, at KAB undersøger, om kontokort til Nina Smed er oprettet korrekt med CVR-nummer. Hvis ikke, skal kontoen oprettes i overensstemmelse med de nye regler.*

## 14. Beboerklagenævns sager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Egedal Boligselskab i perioden 2011-2014.

Bilag 5: Beboerklagenævns statistik 2011-2014

**Det indstilles,**

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 13. november 2014, kl. 16.00 i KAB.

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 25. november 2014, kl. 18.00 i Fælleshuset, Elmehøj.

*Det blev aftalt, at repræsentantskabsmødet tirsdag den 25. november 2014, flyttes til fælleshuset i Møllebo.*

## 16. Eventuelt

*Flemming Hoff Kjeldsen meddelte, at han på grund af arbejdspresset ikke genopstiller til mødet i november.*

## 17. Referat fra mødet – fortrolighed

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

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 28. april 2014

Udsendt den 19. maj 2014

**Det indstilles,**

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

*Intet til fortrolighed.*