

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 13. november 2014, kl. 16.00 i KAB, mødelokale 3, Studiestræde 38

Bestyrelsen: Elin Jakobsen, Nina Smed, Henning Woldiderich, Jens Jørgen Nygaard
Per Husted Sørensen, Pia Lafontaine, Rita Hardenberg, Flemming Hoff
Kjeldsen

Afbud: Jens Jørgen Nygaard

KAB: John Gilbert Nielsen, Brian Schnell, Christian Skov Christiansen

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. april 2014	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Meddelelser fra formanden.....	4
5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2013-2014	4
6. Fordelingsnøgle for renholdelse (løntimer).....	5
7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014	7
8. Selskabets driftsbudget 2015-2016	7
9. Status på helhedsplan i Smørum Gårdhuse	8
10. KAB's beboerhøjskoler 2015.....	10
11. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale	11

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

12. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser	13
13. Bestyrelseshonorar	14
14. Aftale med Smørum Kraftvarme.....	15
15. Nyt fra afdelingerne	16
16. Skibstedgård byggeriet	17
17. Selskabets økonomiske oversigt.....	17
18. Udvendig råderet – Smørum Gårdhuse.....	18
19. Elektronisk håndtering af syn – E-syn.....	19
20. Forsikringsstatistik fra Willis	20
21. Tilbud om konfliktmægling	20
22. Ældre handicapkode på intern opnotering i afdelingen	21
23. Ny honoraraftale med Revisionsfirmaet Albjerg.....	22
24. Udbetaling Danmark	22
25. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen	23
26. Skabeloner til nye reglementer	24
27. Beboerklagenævns sager	24
28. Kommende møder.....	25
29. Eventuelt	25
30. Referat fra mødet – fortrolighed.....	26
Bilag 1: Revisionsprotokolsider	3
Sager til beslutning	4
Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber.....	5
Bilag 3: Fordeling af timer - oplæg.....	6
Bilag 4: Årsberetning.....	7
Bilag 5: Selskabets driftsbudget for 2015-2016	8
Bilag 6: KAB's beboerhøjskoler 2014	11
Bilag 7: Servicerammen af juni 2014	13
Bilag 8: Velkomstbrev	13
Bilag 9: Opslag fra nye beboere	13
Sager til orientering.....	16
Bilag 10: Udvendig råderet - brev	19
Bilag 11: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen	20
Bilag 12: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013.....	20
Bilag 13: Notat – Ældre-/handicapkode	22
Bilag 14: Husorden	24
Bilag 15: Beboerklagenævnsstatistik 2011-2014	24

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 28. april 2014

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 28. april 2014 er udsendt den 19. maj 2014.

Det indstilles,

at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen.

Bilag 1: Revisionsprotokolsider

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Elin Jakobsen og Per Husted modtager genvalg.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

4. Meddelelser fra formanden

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er fortsat intern uro i afdeling Møllebo, og det har indtil videre ikke været muligt at finde en løsning på konflikten.

Der har den 4. september 2014 været afholdt rejsegilde i den nye afdeling i Skibsstedgård. Rejsegildet forløb godt, og der er stor interesse for den nye AlmenBolig+ afdeling. Der er på nuværende tidspunkt 17 personer, der har vist interesse for at flytte ind i Skibsstedgård.

Der er fortsat ingen bestyrelse i Smørum Gårdhuse, og der afholdes ordinært afdelingsmøde i marts 2015.

Hegn- og belægningssagen i Smørum Gårdhuse er nu afsluttet, og der har været positive tilbagemeldinger på færdiggørelsen af hegn. Der udestår stadig et problem med belægningen, som tages over garantiordningen. Endvidere arbejdes stadig på stisystemet ind imod Irishaven.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

5. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2013-2014

Egedal Boligselskab

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 3.811.873 kr. og slutter med et overskud på 259.495 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 20.446.183 kr., og dispositionsfonden udgør 5.255.119 kr., svarende til 25.265 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.378.942 kr. svarende til 11.437 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 2.368.942 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 9.815.658 kr. og slutter med et overskud på 348.987 kr., der dels anvendes til afvikling af underfinansiering og dels overføres til opsamlet resultat.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Status balancerer med 72.391.979 kr.

Møllebo

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 2.097.948 kr. og slutter med et underskud på 1.228 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.763.179 kr.

Elmehøj

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 2.058.535 kr. og slutter med et underskud på 65.364 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.138.002 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 1.371.131 kr. og slutter med et overskud på 26.767 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.654.852 kr.

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. september 2013 - 30. juni 2014 balancerer med 1.058.496 kr. og slutter med et overskud på 352.449 kr., der henlægges til disposition.

Status balancerer med 32.076.093 kr.

Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2013-2014.

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2013-2014.

6. Fordelingsnøgle for renholdelse (løntimer)

Afdeling Smørumparken har på deres afdelingsmøde den 8. september 2014 besluttet, at de ikke kan godkende budgettet for 2015 grundet den fordelingsnøgle, der i 2011 er godkendt af Egedal Boligselskab. Baggrunden for beslutningen er, at afdelingen vil blive pålagt at skulle betale for 24 timer ugentligt, hvilket ligger mere end 50 % over den tid som afdelingen i dag får stillet til rådighed.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Servicemedarbejderen, som har ansvaret for driften i Smørumparken, har opgjort, at han bruger ca. 3-4 timer hver onsdag, 8 timer torsdag og ca. 4-5 timer fredag efter behov.

Opgørelse af anvendt timeforbrug fordelt på afdelinger:

Driften har efterfølgende foretaget en opgørelse af det timeforbrug som reelt forbruges i hverdagen på vedligeholdelse af grønne områder, drift af bygninger osv. for Egedal Boligselskabs afdelinger. Opgørelsen viser følgende forbrug fordelt på afdelinger:

Smørum Gårdhuse	60 timer ugentligt	
Smørumparken	16 timer ugentligt	(maksimalt)
Kløveren	5 timer ugentligt	
Elmehøj	8 timer ugentligt	
Møllebo	8 timer ugentligt	
<u>Fælles*</u>	<u>14 timer ugentlig</u>	
I alt	111 timer ugentligt	

*Åbningstid af ejendoms kontor og ind- og udflytning, samt administration og ledelse.

KAB har beregnet og udarbejdet et oplæg til en ændret fordelingsnøgle for Egedal Boligselskabs afdelinger, således at det dels afspejler den reelle arbejdstid fordelt på afdelingerne og således, at alle bidrager til ejendomskontorets åbningstid, ind- og udflytninger, ledelse samt andre afledte opgaver.

Oplæg til fordelingsnøgle

Oplægget til ny fordelingsnøgle tager udgangspunkt i et timeforbrug på 111 timer ugentligt, som omfatter de tre medarbejdere som i dag servicerer afdelingerne i Smørum Gårdhuse, Dyvelåsen og Smørumparken.

Oplægget til ny fordelingsnøgle har været forelagt repræsentanter for afdelingerne og formandskabet på et møde den 10. oktober 2014. Efterfølgende har afdelingerne Elmehøj, Møllebo og Kløveren tilkendegivet, at de kunne godkende oplægget til fordelingsnøgle. En repræsentant fra afdeling Smørum Gårdhuse har tilkendegivet, at oplægget til fordelingsnøgle ikke kan godkendes.

Der deltog ikke repræsentanter fra Smørumparken på mødet, da de i øjeblikket ikke har valgt en afdelingsbestyrelse.

Bilag 3: Fordeling af timer - oplæg

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender ny fordelingsnøgle med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2015.

Organisationsbestyrelsen godkendte ny fordelingsnøgle med følgende bemærkninger:

Et medlem af organisationsbestyrelsen kunne ikke godkende, at ikrafttrædelse er pr. den 1. januar 2015, da det er midt i et budgetår.

KAB udarbejder et forslag til organisationsbestyrelsens model for implementeringen af ny fordelingsnøgle indeholdende forslag til ikrafttrædelse og finansiering.

7. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014

Som bilag vedlægges forslag til organisationsbestyrelsens årsberetning 2013-2014.

Bilag 4: Årsberetning

Det indstilles,

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

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

8. Selskabets driftsbudget 2015-2016

Budget 2015-2016 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 3.467.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 133.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

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

Budgettets hovedposter

Forretningsførelse i alt 1.038.000 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	<u>2.429.000 kr.</u>
Samlede administrationsudgifter	<u>3.467.000 kr.</u>

Bilag 5: Selskabets driftsbudget for 2015-2016

Det indstilles,

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

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget, der efterfølgende vil blive fremlagt til godkendelse på boligorganisationens repræsentantskabsmøde.

9. Status på helhedsplan i Smørum Gårdhuse

Helhedsplan

Smørum Gårdhuse er en bebyggelse på 137 boliger opført i 1975-76. Bebyggelsen bærer præg af at klimaskærmen, kloakken, brugs- og spildevandsinstallationer, badeværelser og ventilation er nedslidt og utidssvarende. For at belyse renoveringsbehovet blev en helhedsplan udarbejdet i marts 2012. Denne helhedsplan beskriver, hvordan bebyggelsen kan bringes til et tilfredsstillende niveau for fremtiden og desuden hvordan byggeskader og andre bygningsrelaterede problemer afhjælpes.

I helhedsplanen argumenteres der således for at følgende arbejder udføres: Efterisolering af facader og tag, etablering af nyt terrændæk inkl. gulv, udskiftning af ruder, hoveddør, ventilationsanlæg, vand- og varmeinstallationer samt renovering af bad og kloak, og med et samlet budget på 204 mio. kr. Udføres alle foreslåede arbejder, vil boerne i øvrigt skulle genhuses.

LBF besigtigelse

Den 9. oktober 2014 foretog Landsbyggefonden, repræsenteret af Käte Thorsen og Birger R. Kristensen, besigtigelse af ejendommen og udvalgte boliger, og gennemgik helhedsplan og finansiering.

Käte Thorsen konkluderede hvilke arbejder der støttes, hvilke der ikke støttes og hvilke der kræver yderligere dokumentation af svigt og skader for at opnå støtte:

- Efterisolering af facader kræver yderligere dokumentation.
- Krybekældre/terrændæk kræver yderligere dokumentation.
- Efterisolering af tagflader støttes med 25 %.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

- Udskiftning af vinduer og døre støttes ikke.
- Udskiftning af installationer støttes ikke.
- Ventilation støttes med henblik på friskluftventiler.
- Bad støttes evt. med 50-75 % og kræver yderligere dokumentation.

Birger R. Kristensen oplyste at de støttede arbejder vil blive finansieret af yderligere driftsstøtte, f.eks. kapitaltilførsel, huslejestøtte og evt. fællespuljemidler, og at finansieringen sammensættes således at der ikke sker huslejeforhøjelser. Den nuværende husleje på 802,50 kr./m² pr. år vurderes som værende ikke lav.

Birger R. Kristensen inddelte arbejderne i tre grupper med følgende status i LBF regi: Gruppe 1 "Støttede arbejder", Gruppe 2 "Ustøttede arbejder" og Gruppe 3 "Private arbejder" der udføres udenfor LBF regi. På det foreliggende grundlag kan der via yderligere driftsstøtte finansieres ca. 50 mio. kr. til støttede arbejder og ca. 20 mio. kr. til ustøttede arbejder. Støtten kan reguleres iht. resultaterne af de forestående supplerende undersøgelser. Der vil ikke kunne opnås kapitaltilførsel via depot.

Supplerende undersøgelser

Der vil således skulle udføres supplerende undersøgelser for yderligere at verificere de udfordringer der er i bebyggelsen. Undersøgelserne drejer sig om skimmel og fugtforhold i krybekældre, opfugtning i vægge og gulve i badeværelser, indeklimaproblemer, kuldebroer i beton- og letfacader samt gennemgang af bulede beklædninger på facader.

Rambøll har beskrevet indhold og omfang af disse undersøgelser i et notat af den 22. oktober 2014. Notatet er afstemt med LBF. For udførelse af undersøgelser og udarbejdelse af rapport beder vores rådgiver om et honorar med et rammebeløb på 200.000 kr. Beløbet afhænger af undersøgernes udfald.

Rambøll vurderer at disse supplerende undersøgelser vil underbygge udfordringerne beskrevet i helhedsplanen.

Økonomi

Udgifter i forbindelse med udarbejdelse af den foreliggende helhedsplan af marts 2012 beløber sig til omkring 260.000 kr. Midlerne er tidligere bevilget på et organisationsbestyrelsesmøde. Der anmodes om bevilling af yderligere 200.000 kr. til supplerende undersøgelser.

Tidsplan

LBF har meddelt at midler kan tildeles efter 2017, og afhænger af ministerielle bevillinger. En foreløbig tidsplan er som følger:

Supplerende undersøgelser og konklusion hos LBF
Beslutningsproces angående ustøttede/private arbejder,

1. og 3. kvartal 2015

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

eventuel huslejeforhøjelse mv. forankret på afdelingsmøde	2015-2016
Skema A tilsagn	1. kvartal 2017
Projektering og entrepriseudbud	2., 3. og 4. kvartal 2017
Skema B tilsagn	4. kvartal 2017
Byggearbejder	2018-2019

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen anmodes om bevilling af 200.000 kr. af arbejdskapitalen til udførelse af supplerende undersøgelser. Det indstilles i øvrigt, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevilge 200.000 kr. af arbejdskapitalen til udførelse af supplerende undersøgelser og tog derefter orienteringen til efterretning.

10. KAB's beboerhøjskoler 2015

De afholdte beboerhøjskoler i sommeren 2014 fik en pæn tilslutning. Det er derfor et enigt Højskoleudvalg, der har besluttet, at beboerhøjskolerne skal tilbydes igen i 2015. 150 beboere ønskede i 2014 at deltage på årets beboerhøjskoler. Heraf deltog 65 via Arbejdsmarkedets Feriefond.

En beskrivelse af KAB's beboerhøjskoler og ophold i 2014 findes i vedlagte bilag: KAB's beboerhøjskoler.

I 2015 ønsker vi at udvide kapaciteten, så i alt 200 beboere kan deltage i beboerhøjskolerne: Seniorhøjskole og Familiehøjskole. KAB forventer igen til næste år at kunne tilbyde en række personer gratis ophold via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond(AFF).

I 2015 vil prisen for deltagelse på Seniorhøjskolen være i alt 3.900 kr. i egenbetaling. For Seniorhøjskolens vedkommende foregår opholdet ikke på en højskole, da højskolernes standard ikke lever op til de krav, KAB har til en seniorhøjskole med hensyn til handicapvenlighed.

Prisen for deltagelse på Familiehøjskolen vil i 2015 udgøre i alt 3.600 kr. i egenbetaling for voksne og 1.600 kr. i egenbetaling for børn. De oplyste priser for deltagelse i hhv. Seniorhøjskolen og Familiehøjskolen dækker over en uges ophold på dobbeltværelse med eget bad og toilet samt alle måltider mv. - alt betalt fra afgang til hjemkomst.

KAB har for 2015 igen indgået en fast aftale for Familiehøjskolen, der som tidligere vil blive afholdt på Ryslinge Høj- og Efterskole på Fyn. Seniorhøjskolen vil blive afholdt på Skarrildhus, som er tilgængeligt for mennesker med handicap.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Tilskud fra boligorganisationen

Højskoleudvalget skal på denne baggrund ansøge de boligorganisationer, der ønsker at tilbyde deres beboere deltagelse på højskoleopholdene i 2015 enten via egenbetaling eller gennem tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, om at yde et tilskud til deres gennemførelse.

Den enkelte boligorganisation skal i lighed med tidligere år gennem tilskud til afvikling af selve opholdene, "købe" det antal pladser, boligorganisationen vil råde over på de i alt 2 beboerhøjskoler. Boligorganisationens "bidrag/tilskud" er med til at finansiere: Bustransport til og fra højskolerne, udflugter og specielle foredrag, nedbringelse af deltagernes egenbetaling for højskoleopholdet, omkostninger ved deltagelse for de deltagende ledere af beboerhøjskolerne m.v.

Boligorganisationens pris vil fortsat være 1.000 kr. pr. plads i 2015.

I 2014 deltog 1 beboer fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilbuddet om deltagelse på beboerhøjskolerne udsendes fra medio februar 2015. Endelig besked om beboernes deltagelse gives først efter tilsagn fra organisationsbestyrelserne. Organisationsbestyrelserne bedes behandle og afgive svar på denne manchet senest med udgangen af maj 2015.

Bilag 6: KAB's beboerhøjskoler 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter

- at beboerne i Egedal Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads
- at boligorganisationen bevilger 2 familiepladser og 2 seniorpladser som de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at beboerne i Egedal Boligselskab skal have Beboerhøjskolerne tilbudt med et tilskud på 1.000 kr. pr. plads.

Organisationsbestyrelsen bevilgede to familiepladser og to seniorpladser, som de ønsker at råde over.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

11. KAB-koncept for serviceramme og velkomstmateriale

Boligorganisationerne har i gennem noget tid efterspurgt et øget fokus på den lokale service, som har afgørende betydning for beboernes trivsel og tilfredshed i hverdagen. Beboerne har sideløbende efterlyst bedre information ved indflytning. På baggrund af denne efterspørgsel tilbyder KAB nu at igangsætte en proces, der kan danne ramme for en lokal dialog og prioritering af den lokale service. Herunder byde nye beboere velkommen til afdelingen gennem mere målrettet og professionel information.

Til dialogen om service er der udviklet et værktøj, der kan bidrage til, at I lokalt får sat fokus på en række servicetemaer. Værktøjet kalder vi "Servicerammen". Servicerammen er udviklet i et samarbejde med KAB's Forvaltningsudvalg samt de fire Beboerrepræsentantskaber. Og er nu også behandlet på de fire forvaltningsområders personale dage.

Inden for hvert tema indgår en række obligatoriske servicemål, som foreslås at være generelt gældende for alle boligafdelinger i KAB-fællesskabet. Det er dog helt op til den enkelte boligorganisation at beslutte, om man vil gøre brug af disse samt beslutte om man, for sine egne afdelinger, ønsker at tilføje yderligere obligatoriske servicemål til servicerammen. Det anbefales, at der inden for hvert servicetema max. indgår tre-fem obligatoriske servicemål, der kan afspejle, hvad boligorganisationen særligt har fokus på. Servicerammen indeholder 5 temaer:

1. At bo og leve alment
2. Service af ude- og fællesarealer
3. Service på ejendomskontoret
4. Service hjemme hos beboeren
5. Service via it.

Efter boligorganisationens behandling af servicerammen skal servicerammen diskuteres og udfyldes med eventuelt yderligere servicemål lokalt. Ejendomsleder/driftschef har en dialog med afdelingens medarbejdere om de obligatoriske servicemål og tilføjer i samarbejde med afdelingsbestyrelsen eventuelt yderligere servicemål

I servicerammen indgår KAB's nye velkomstkoncept. Til denne del af servicerammen er der under KAB's projekt "En hånd til alle" udviklet en ny metode og en række redskaber til brug for ejendomskontorenes modtagelse af nye beboere.

Den nye velkomst er udviklet på baggrund af erfaringerne fra "En hånd til alle", ideer fra de fire Beboerrepræsentantskaber, en arbejdsgruppe med en driftsleder og en driftschef samt en testrunde i 6 afdelinger.

Den nye velkomst fra ejendomskontorerne består af følgende 2 elementer:

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

1. Driftslederen (eller anden medarbejder) ringer den kommende beboer op og aftaler tidspunkt for nøgleudlevering, samt informerer om lejlighedens stand – særligt hvis der er B-ordning. I dag henvender den kommende beboer sig selv til ejendomskontoret.
2. På indflytningsdagen udleverer driftslederen:
 - a) Et velkomstbrev med praktiske og lokale oplysninger, herunder info om fejl og mangelliste, info om A- eller B- ordning, vaskeri, tv, internet, beboerlokale og affald. Afsender er boligorganisationen, men brevet udfyldes og udleveres af driftslederen (eller anden medarbejder).
 - b) En kort information, der kan udfyldes af nye beboere og omdeles i opgangen.
 - c) En magnet, der f.eks. kan sættes på køleskabet med ejendomskontorets oplysninger. Afdelingen betaler selv for disse magneter til nye beboere.
 - d) Et visitkort med navn på den medarbejder, der flyttede beboeren ind og et telefon nr., der er aktivt i hele arbejdstiden i 14 dage, hvis der skulle opstå problemer. Afdelingen betaler selv for disse visitkort.

Processen med servicerammerne behandles af organisationsbestyrelserne og efterfølgende i afdelingerne i løbet af efteråret 2014 og det tidlige forår 2015. Målet er, at den samlede proces på både organisations- og afdelingsniveau er gennemført med udgangen af juni 2015.

Bilag 7: Servicrammen af juni 2014

Bilag 8: Velkomstbrev

Bilag 9: Opslag fra nye beboere

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter om de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicrammen, kan godkendes og fastlægger den videre proces.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, om der lokalt i boligorganisationens afdelinger skal indgå yderligere obligatoriske servicemål i servicrammen end de allerede fastsatte.
- at organisationsbestyrelsen beslutter, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicrammen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at de foreslåede obligatoriske servicemål, der indgår i servicrammen, kan godkendes.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der lokalt i boligorganisationens afdelinger arbejdes videre med lokale servicemål i servicrammen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det nye velkomstmateriale indgår i boligorganisationens obligatoriske servicemål i servicrammen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

12. Afskaffelse af diæter ved BL-kurser

I dag er det praksis, at beboervalgte ved deltagelse i BL-kurser får udbetalt en dagsdiæt på 116 kr.

Sidste år deltog 119 beboervalgte fra 17 boligorganisationer i 201 BL-kursusdage og fik dermed udbetalt diæter.

Der er to forhold, der begrundet indstillingen om afskaffelse af diæter ved BL-kurser.

1. Diæter er ikke skattepligtige, men de skal indberettes til SKAT. Hvis man derfor er på kontanthjælp, vil diæten blive modregnet. Det betyder, at nogle deltagere er bedre stillet end andre.
2. Der er uforholdsmæssig meget administration forbundet med udbetalingen, så det langt overstiger det beløb, den enkelte får udbetalt.

Afskaffelsen af diæter vil ikke påvirke muligheden for at få transportgodtgørelse, der videreføres efter de gældende regler.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen beslutter, at diæter til BL-kurser afskaffes.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at diæter til BL-kurser afskaffes.

13. Bestyrelseshonorar

Socialministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2014.

Reguleringsindekset for september 2014 er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 75,82 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 45,49 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2014. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 12.345,52 kr. til ca. 12.494,92 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 17. november 2008 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 1.785 kr., næstformanden 1.785 kr. og de øvrige medlemmer 1.785 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

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

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

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

14. Aftale med Smørum Kraftvarme

Egedal Boligselskab har tidligere indbragt en sag for Energitilsynet med påstand om at beboerne i Smørum Gårdhuse ikke skal betale fuld afgift af rumfanget i deres krybekældre, men rumfanget skal reduceres med en faktor 0,3.

Energitilsynet har givet Smørum kraftvarme medhold i, at Smørum Kraftvarme gerne måtte opkræve fuld afgift af rumfanget i krybekældre i Smørum Gårdhuse.

Sagen er efterfølgende indbragt for Energiklagenævnet som stadfæster Energitilsynets afgørelse.

Egedal boligselskab ved KAB har efterfølgende forhandlet med Smørum Kraftvarme og opnået enighed om at beregningen af rumfanget i boligernes krybekældre ændres, således at rumfanget reduceres med en faktor 0,3.

Aftalen har virkning fra den 1. januar 2014 og betyder en årlig besparelse i 2014 på:

2 rums bolig	405 kr. pr. år.
3 rums bolig	690 kr. pr. år.
4 rums bolig	718 kr. pr. år.
5 rums bolig	472 kr. pr. år.

Formandsskabet i Egedal Boligselskab har godkendt aftalen med Smørum Kraftvarme.

Organisationsbestyrelsen har på deres møde den 22. april 2013 besluttet, at konsulent Alex Rytte fra KAB skulle udarbejde beslutnings forslag til Smørum kraftvarme. Udgiften konsulent Alex Rytte udgør i alt 10.000 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen bevilliger 10.000 kr. fra arbejdskapitalen til afholdelse af udgiften til konsulent Alex Rytt fra KAB.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen bevilgede 10.000 kr. fra arbejdskapitalen. Det skal bemærkes at det ikke er en udgift til konsulent Alex Rytt, men til afholdelse af ekstraordinære udgifter til advokat.

Sager til orientering

15. Nyt fra afdelingerne

Generelt vil der i den kommende periode blive foretaget ejendomsbesigtigelser (markvandring) med afdelingerne, således at de kommende budgetter kan komme på plads inden jul.

5302 - Smørum Gårdhuse

Flisesagen har nu fundet sin afslutning, hvilket organisationsbestyrelsen tidligere har bidraget økonomisk til.

Vi er fortsat opmærksom på belægningen ind mod Almen Bolig+ boligerne.

LBF har besigtiget Smørum Gårdhuse primo oktober måned 2014, hvor der var en god drøftelse i forhold til de respektive arbejder. Så nu må vi se, hvor meget sagen kan bære.

5304 - Møllebo

Vi har drøftet ændret opgavefordeling i forhold til græsklip mv. med Møllebo. Sagen udestår pt.

5305 - Elmehøj

Der er ekstraordinært afdelingsmøde den 11. november 2014, hvor der skal vælges ny formand.

5306 - Kløveren

Der er ikke de helt store bemærkninger her.

(Smørum Parken – 0512)

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Afventer fordelingsnøgle i forhold til Egedal Boligselskab mv.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Skibstedgård byggeriet

Byggeriet blev påbegyndt den 1. juni 2014. Efter endt nedrivning af den gamle Skibstedgård, er det gået stærkt. Byggeriet er ind til nu foregået planmæssigt og både tidsplan og budget holder.

Der blev afholdt rejsegilde den 4. september 2014. Der var flot fremmøde på dagen, og der har været stor interesse for projektet, både i pressen og fra de lokale beboere.

Arbejdet med at montere moduler er afsluttet, og alt råhusarbejde er således færdigt. Resten af året arbejdes med at færdiggøre de indvendige arbejder samt arbejder i terræn.

Boligerne forventes afleveret til boligselskabet i løbet af marts måned 2015, således at indflytning kan ske pr. den 1. april 2015.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Selskabets økonomiske oversigt

Som tidligere nævnt, så var værdiudviklingen for investeringsforeningerne i 2013 desværre ikke helt så positiv, som vi tidligere har været vant til. Det ser dog stadig ud til at resultatet i 2014 bliver betydeligt bedre.

Kursværdier

	Nominal beholdning 29. okt. 2014 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2013	Indre værdi (Kurs) 29. okt. 2014	Værdiudvikling hidtil 2014	Værdiudvikling hele 2013
Danske Capital	3.992.731	106,37	110,63	4,26 %-point	0,57 %-point

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

SEB	4.201.369	106,97	110,88	3,91 %-point	0,30 %-point
Nykredit Port.	2.925.000	108,47	113,38	4,91 %-point	0,60 %-point

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

Det skal her dog 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.

Der foretages jævnligt vurdering af om der skal investeres yderligere, ikke mindst i disse tider hvor man ikke kan opnå særlig store renteindtægter af bankindestående (p.t. 0,2 % p.a.). Ved vurderingen tages der endvidere hensyn til afdelingernes løbende driftsudgifter, herunder terminsbetalinger, ejendomsskatter mv. Det er i øjeblikket ikke relevant for Egedal Boligselskab at investere yderligere, men vi følger udviklingen nøje.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Udvendig råderet – Smørum Gårdhuse

Der er i afdelingen Smørum Gårdhuse (5302) flere beboere, som har etableret et skur, overdækket terrasse o.l., dog uden at have anmodet om tilladelse til dette. I dag kan der i afdelingen gives tilladelse efter de vedtagende råderetsregler mv. f.eks. i forhold til overdækket terrasse mv. på "aftalte" vilkår.

Da der i dag ikke er en siddende bestyrelse anmoder driften om – på vegne af selskabet, at der udsendes et høfligt orienteringsbrev til alle beboerne om, at vi har konstateret disse forhold, således at beboerne bliver gjort opmærksomme på forholdene. Der kan jo være tale om en forglemmelse, eller at beboerne ikke ved, hvor de skal søge sine informationer til disse arbejder (de udleveres i øvrigt altid sammen med det øvrige materiale omkring lejekontrakt etc.).

Driften er naturligvis godt klar over, at råderetten i dag ikke kan ændres, da dette skal gøres af afdelingsmødet (og dermed beboerne selv). En opgave som man bør tage fat i, når der kommer en ny afdelingsbestyrelse.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Endelig vil eventuelle bygningsdele som er etableret uden tilladelse/godkendelse ikke kunne dækkes.

Brev til beboerne vedlægges til orientering.

Bilag 10: Udvendig råderet - brev

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Overholdelse af råderet behandles efterfølgende på afdelingsmøder.

19. Elektronisk håndtering af syn – E-syn

KAB er nu så langt, at vi er klar til at indføre elektronisk fraflytningssyn på alle ejendomskontorer. Det forventes at ske i perioden november 2014 til marts 2015.

Udgiften til udviklingen af E-syn er indeholdt i administrationsbidraget. E-syn leveres på en tablet, som er let for synsmedarbejderen at håndtere under synet. Hvis der ikke er adgang til en tablet på ejendomskontoret, er der mulighed for at ombytte sin PC til en tablet, der både kan anvendes til E-syn og som daglig it-arbejdsplatform. Indførelsen af E-syn kan dermed ske uden omkostninger for afdelingen.

Ved E-syn bliver både forberedelse og efterbehandling automatiseret og giver dermed en tidsbesparelse. Vurderingen er, at ovennævnte tidsmæssige besparelse vil være 20-40 minutter pr. syn.

Endelig vil indførelsen af E-syn medføre en mere ensartet synsprocedure og højere kvalitet i synsrapporterne, hvilket kan betyde færre tabte sager.

Oplæring i E-syn vil foregå på de lokale ejendomskontorer som sidemandsoplæring.

Hvis ejendomskontoret ønsker at anskaffe en særskilt tablet til E-syn, leveres én tablet i implementeringsfasen til halv pris svarende til 3.438 kr. inkl. moms. Herefter vil den årlige udgift til vedligeholdelse, forbindelse og support udgøre 6.875 kr. inkl. moms.

KAB arbejder i forlængelse af E-syn for fraflytning på at inkludere indflytningssyn i ordningen. Der er ligeledes taget højde for, at løsningen på sigt kan integrere en prisdatabase.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om E-syn til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om E-syn til efterretning.

20. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringsskader i boligorganisationen behandles af KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

Willis udarbejder hvert år en statistik over boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen. Statistikken giver et overblik over de typer af skader, der har været i den forudgående 4-årige periode og omkostningerne til udbedring af disse.

Statistikken kan være et nyttigt redskab i relation til at give et overblik og dermed forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Smørum Gårdhuse

5 forsikringssager vedrørende indbrud den ene omfattede 5 boliger

1 forsikringssag vedrørende 1 raket/hærværk.

Elmehøj

2 forsikringssager vedrørende stormskader

Møllebo

2 forsikringssager vedrørende stormskader

1 forsikringssag vedrørende hærværk/ukendt årsag

Kløveren

2 forsikringssager vedrørende stormskade

Bilag 11: Forsikringsstatistik 2010-2013 for boligorganisationen

Bilag 12: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet samlet 2010-2013

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Tilbud om konfliktmægling

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

KAB har pr. 1. marts 2014, som en del af projektet "En hånd til alle", ansat en konfliktmægler til at løse konflikter mellem beboere. Der er i første omgang tale om et forsøgsprojekt i et år. Hvis det bliver en succes, vil KAB arbejde for at gøre ordningen til et permanent tilbud til bolig-organisationerne.

I forsøgsperioden, der løber fra den 1. marts 2014 til den 1. marts 2015, finansieres forsøget gennem projektet "En hånd til alle". I forsøgsperioden er målgruppen for indsatsen afgrænset til beboere og håndtering af nabokonflikter.

Konfliktmægling er et tilbud til beboere i konflikt. Det er således frivilligt, om man vil deltage. Konfliktmægleren ringer derfor typisk til parterne i konflikten og spørger, om de vil deltage i et konfliktmæglingsmøde. På mødet får hver part mulighed for at fortælle deres version af sagen, og parterne indgår om muligt en aftale om, hvordan de vil håndtere konflikten. Det er parterne selv der bestemmer, hvordan konflikten skal løses, og hvad en eventuel aftale skal indeholde.

Konfliktmægleren er placeret i KAB's juraområde, så man sikrer sammenhæng til den øvrige behandling af beboerklager.

Hvis beboere vil høre mere om tilbuddet, kan de enten kontakte deres lokale ejendomskontor eller afdelingens driftschef/ejendomsleder. Ønsker beboeren at gøre brug af en konfliktmægler, vil enten personalet på ejendomskontoret eller ejendomslederen/driftschefen kontakte KAB's juraområde, der herefter varetager den videre visitering til konfliktmægleren. Beboere kan ikke selv rette direkte henvendelse til konfliktmægleren.

Generelt kan det nævnes, at der er rigtig gode erfaringer med brug af en konfliktmægler til håndtering af konflikter.

Der er en informationspjece om tilbuddet på vej, som vil blive omdelt til de lokale ejendomskontorer.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Ældre handicapkode på intern opnotering i afdelingen

I almene boligafdelinger har beboere med behov for en ældre- eller handicapvenlig bolig, i henhold til lovgivningen, særlige muligheder for at flytte til en bolig, der kan imødekomme

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

disses behov. I praksis håndteres dette ved, at beboere med særlige behov har mulighed for at få tilknyttet en ældre-/handicapkode på deres interne opnotering i afdelingen.

KAB modtager en del henvendelser om denne mulighed, og der er derfor udarbejdet et notat, der nærmere beskriver, hvordan ordningen administreres samt kriterier for tildeling.

Bilag 13: Notat – Ældre-/handicapkode

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager vedlagte bilag til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog bilaget til efterretning.

23. Ny honoraraftale med Revisionsfirmaet Albjerg

De nuværende revisionshonorarer har hidtil været baseret på historisk indgåede individuelle aftaler. Disse erstattes nu af en fælles honoraraftale, som følger KAB's prisblad, så der betales en fast pris for revision af et organisationsregnskab osv. De nye priser vil blive indført gradvist i 2014 og 2015 og vil i gennemsnit reducere de nuværende honorarer med ca. 25 %. Gennemsnitsprisen i 2015 lander på ca. 120 kr. inkl. moms pr. lejemålsenhed, hvorefter der på baggrund af den løbende effektivisering og digitalisering af samarbejdet med revisionen muligvis vil kunne opnås yderligere prisreduktioner.

Besparselsen på ca. 25 % er et gennemsnit. Enkelte boligorganisationer vil ikke opleve et prisfald, men heller ikke en prisstigning, og andre vil opleve en prisreduktion på mere end 25 %. Konkret vil det fremgå af det næstkommende årsregnskab, hvor meget der er sparet i forhold til det budgetterede honorar.

I det seneste årsregnskab for boligorganisationen var det samlede udgiftsførte revisionshonorar 68.100 kr. Dette revisionshonorar forventes i 2015 at være 80.000 kr., hvilket skyldes flere lejemål i forbindelse med afdeling Irishaven. Med forbehold for tilkøb af specielle ydelser.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Udbetaling Danmark

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Udbetaling Danmark blev etableret i 2010 og drives af ATP i Hillerød. Ideen er at samle offentlige udbetalinger ét sted for at opnå effektiv og ensartet behandling af borgerne. I marts 2013 overtog Udbetaling Danmark ansvaret for fastsættelse og udbetaling af den individuelle boligstøtte (boligsikring og boligydelse).

Udbetaling Danmark trækker data om den enkelte almene bolig fra et centralt huslejeregister, kaldet Boligportalen. Den er oprettet i Landbyggefondens regi som en udbygning til det eksisterende register over alle almene boliger - www.DanmarkBolig.dk. Alle boligorganisationer skal indberette til Boligportalen. KAB leverer data til det nye register og kvalitetstjekker data. Det er vigtigt, da Udbetaling Danmark baserer udbetalingen af boligstøtte på disse data. Da der er tale om tilpasning til ny lovgivning og myndighedskrav, er KAB's udgifter hertil inkluderet i den normale boligadministration. De enkelte boligorganisationer har derfor ikke haft direkte omkostninger i denne forbindelse.

For den enkelte beboer betyder det, at henvendelser omkring boligstøtten ikke længere kan rettes til kommunen, men skal rettes til Udbetaling Danmark. Det gælder både ved ny ansøgning om boligstøtte og de løbende udbetalinger.

Etableringen af Udbetaling Danmark har gjort det lettere at udbetale boligstøtte direkte til boligorganisationen mod en tilsvarende nedsættelse af lejen for den pågældende lejer. Indbetaling af boligstøtten foregår dermed automatisk, og afdelingerne er altid sikret den del af huslejen, som boligstøtten udgør, også hvis huslejen ikke betales.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen

Den 15. august lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden, og der er åbent på hverdage mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen. Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle", og kører indtil videre fra den 15. august 2014 til den 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen og undersøge om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Skabeloner til nye reglementer

KAB vil gerne bidrage til bedre trivsel og naboskab i afdelingerne, blandt andet ved at gøre det let for beboerne at forstå, hvad det vil sige at være en god nabo. Derfor har KAB i forbindelse med projekt "En hånd til alle" arbejdet med skabelon til en ny husorden. Alle afdelinger kan frit benytte og tilpasse skabelonen til de lokale forhold. Skabelonen tager udgangspunkt i nogle simple leveregler for godt naboskab, og er skrevet i et positivt sprog.

I en del afdelinger har der gennem årene sneget sig elementer ind i husordenerne, som egentlig hører til enten i råderetskataloget eller vedligeholdelsesreglementet. Det kan derfor være en god idé også at se nærmere på disse reglementer i arbejdet med husordenen, så der ikke er bestemmelser, der forsvinder. Der er ligeledes udarbejdet skabeloner til vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget og installationsretten.

Materialet fremsendes i trykt form til afdelingsbestyrelserne med [boligorganisationens navn] logo, og kan desuden ses på KAB's hjemmeside under Om KAB // Projekt // En hånd til alle // Husorden. Alle skabeloner ligger som KAB-Wordskabeloner i GO: Bolig. KAB er behjælpelig med input til, hvordan der sikres et holdbart kvalitetsprodukt tilpasset den enkelte organisation og afdeling samt med konkret udformning af selve reglementerne.

Bilag 14: Husorden

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om udsendelse af materiale vedrørende nye reglementer til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om udsendelse af materiale vedrørende nye reglementer til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

27. Beboerklagenævns sager

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

Bilag 15: Beboerklagenævns statistik 2011-2014

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Kommende møder

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

Forslag til kommende møder i 2015

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 27. april 2015, kl. 16.00 i Fælleshuset, Smørum Gårdhuse.

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 12. november 2015, kl. 16.00 i KAB.

Repræsentantskabsmøde tirsdag den 24. november 2015, kl. 18.00 i Fælleshuset, Smørum Gårdhuse.

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder:

Møllebo mandag den 9. marts 2015

Smørum Gårdhuse tirsdag den 10. marts 2015

Kløveren mandag den 23. marts 2015

Elmehøj tirsdag den 24. marts 2015

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der er efter mødet stillet forslag om at repræsentantskabsmødet tirsdag den 24. november 2015, kl. 18.00 i Fælleshuset, Smørum Gårdhuse, flyttes til onsdag den 25. november 2015, kl. 18.00 samme sted.

29. Eventuelt

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 13. november 2014

Udsendt den 3. december 2014

Der var intet til dette punkt.

30. 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.

Det indstilles,

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

Intet til fortrolighed.