

Egedal Boligselskab
Møde den 25. april 2016
Udsendt den 12. maj 2016

**Organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 25. april 2016, kl. 17.00 i
Smørum Kultur- og Idrætscenter,
Flodvej 62, 2765 Smørum**

Til stede: Per Husted Sørensen, Kjeld Anderson, Pia Lafontaine, Rita Hardenberg

Observatør: Bo Schytter

Afbud: Elin Jakobsen, Annette Olsen Hussain, Jens Jørgen Nygaard

KAB: Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Brian Schnell

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. november 2015	3
2. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. november 2015	3
3. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet den 23. februar 2016	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
6. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
7. Afdelingernes budgetter 2016-2017	5
8. Byggeregnskab – Skibstedgård.....	7
9. Strategiudvikling i Egedal Boligselskab.....	8
10. Fordeling af grundbidrag for udarbejdelse af budget og regnskab	9

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

11. 5302-7 Smørum Gårdhuse helhedsplan	9
12. Individuel modernisering af køkken eller bad – ny pulje	10
Sager til orientering.....	12
13. Status – nybyggeri i Egedal Stationsby, delområde 6	12
14. Repræsentantskabsmedlemmer – Smørum Gårdhuse.....	13
15. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne	13
16. Nyt kursuskatalog for beboervalgte	14
17. Salg af fordringer til Lindorff	15
18. Nyt fra afdelingerne.....	16
19. Boligorganisationens økonomiske oversigt	17
20. Kommende møder.....	18
21. Eventuelt.....	19
22. Referat fra mødet – fortrolighed.....	19

Bilag 1: Budgetter 2016-2017	7
Bilag 2: Byggeregnskab – Skibstedgård.....	7
Bilag 3: Procesoplæg af strategiudvikling i Egedal Boligselskab	8
Bilag 4: Fordeling af grundbidrag.....	9
Bilag 5: KAB-kurser for beboervalgte 2016.....	15

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 25. april 2016
Udsendt den 12. maj 2016

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. november 2015

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 12. februar 2015 er udsendt den 20. november 2015.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. november 2015

Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 12. februar 2015 er udsendt den 20. november 2015.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

3. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet den 23. februar 2016

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 23. februar 2016 er udsendt den 8. marts 2016.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

4. Revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg:
Formand	Per Husted Sørensen	2016
Næstformand	Elin Jakobsen	2017
Medlem	Jens Jørgen Nygaard	(kommunalt udpeget for perioden 2014-2018)
Medlem	Annette Olsen Hussain	2017
Medlem	Kjeld Anderson	2016
Medlem	Pia Lafontaine	2017
Medlem	Rita Hardenberg	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede kort om næstformand Elin Jakobsens helbredsmæssige situation, og at næstformanden indtil videre holder to måneders orlov. Bo Schytter indtræder som suppleant i orlovsperioden.

Formanden varslede at han ville komme med forslag til en ændret fordeling af bestyrelseshonorar. Der vil komme et beslutningspunkt på dagsordenen senere på året.

Egedal Boligselskab har fået ny hjemmeside. Afdelingsformændene er blevet orienteret og har til opgave at sørge for, at beboerne i deres afdeling bliver orienteret.

Formanden og driftschefen tager på besøg hos Frede Wagner i Arresø Boligselskab og hører om deres erfaring med afdelingssammenlægninger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

7. Afdelingernes budgetter 2016-2017

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 8. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 10.305.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 204.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 848,00 kr. pr. m².

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 2.394.000 kr., hvilket svarer til 207 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 5.527.361 kr.

5304-1 - Møllebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 2.190.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 157.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 1.225,75 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 260.000 kr., hvilket svarer til 147 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 1.448.170 kr.

5305-9 - Elmehøj

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 22. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 2.123.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 118.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 1.203,77 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 210.000 kr., hvilket svarer til 119 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 1.081.448 kr.

5306-6 Kløveren

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 21. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 1.340.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 97.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 1.146,58 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 100.000 kr., hvilket svarer til 87 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 964.644 kr.

5307-3 Irishaven

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 17. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 1.291.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 57.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 930,31 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 60.000 kr., hvilket svarer til 44 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 100.833 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

5308-0 Skibstedgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 10. marts 2016. Driftsbudgettet for 2016-2017 balancerer med 1.455.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2016 udgør herefter 930,01 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2016 udgør 84.000 kr., hvilket svarer til 54 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2015 udgør 13.500 kr.

Bilag 1: Budgetter 2016-2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for 2016-2017.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for 2016-2017.

8. Byggeregnskab – Skibstedgård

Opførelsen af Skibstedgård blev gennemført efter planen og Egedal Boligselskab overtog bebyggelsen den 2. marts 2015. Beboerne flyttede ind den 1. april 2015.

Byggeregnskabet blev herefter afsluttet og godkendt af revisoren den 17. november 2015.

Byggeudvalget godkendte, på det afsluttende følgegruppemøde den 2. oktober 2015, ligeledes det fremlagte regnskab.

Der er i byggeregnskabet afsat 250.000 kr. til forbedringer af afdelingens udearealer m.v. Der er endvidere afsat 322.000 kr. til dækning af eventuel selvrisko i forbindelse med udskiftningen af MgO-plader.

Herefter ender regnskabet i nul i forhold til det godkendte skema B budget.

Regnskabet er indsendt til Egedal Kommune med henblik på deres endelige godkendelse (skema C). Denne er dags dato endnu ikke modtaget.

Bilag 2: Byggeregnskab – Skibstedgård

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 25. april 2016
Udsendt den 12. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet for Skibstedgård.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for Skibstedgård.

9. Strategiudvikling i Egedal Boligselskab

Egedal Boligselskab har som en af boligorganisationens kerneaktiviteter at opføre almene boliger. Egedal Boligselskab har i de seneste år udvidet med to nye afdelinger – Irishaven og Skibstedgård. Egedal Boligselskab forventer ligeledes at udvide med yderligere en afdeling i den kommende tid.

Med udgangspunkt i udvikling i afdelinger og antallet af boliger, samt de kommende udfordringer på det almene boligområde, har formandsskabet i Egedal Boligselskab og KAB drøftet behovet for iværksættelse af en strategiudviklingsproces i Egedal Boligselskab.

Formålet med iværksættelse af en strategiudviklingsproces er at sikre en forsat udvikling af boligselskabet og medvirke til, at organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne har klare retningslinjer for bestyrelsesarbejdet og at der arbejdes ud fra fælles værdier og målsætninger.

Bilag 3: Procesoplæg af strategiudvikling i Egedal Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om iværksættelse af strategiudviklingsproces og træffer beslutning om bevilling af 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til afholdelse af seminaret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte en strategiudviklingsproces og godkendte en bevilling på 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til afholdelse af seminaret.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

10. Fordeling af grundbidrag for udarbejdelse af budget og regnskab

Organisationsbestyrelsen behandlede på et ekstraordinært møde den 31. maj 2010 et forslag om nye forvaltningsmodeller i forbindelse med sammenlægningen af KAB og AKB.

De nye forvaltningsmodeller indebar en betalingsmodel, der medførte et grundbidrag for hver afdeling og for boligorganisationen samt bidrag for valgt produktionspakke og eventuelle valgfrie ydelser.

Organisationsbestyrelsen godkendte i den forbindelse følgende princip for fordeling af grundbidrag:

Grundbidraget for udarbejdelse af budget og regnskab opkræves pr. lejemålsenhed, således at afdelingerne betaler ud fra antallet af lejemålsenheder.

De nye AlmenBolig+ afdelinger, Irishaven og Skibsstedgård, er på nuværende tidspunkt ikke omfattet af princippet om opkrævning pr. lejemålsenhed. For Irishaven og Skibstedgård gælder, at grundbidraget opkræves som et fast beløb i hver afdeling og således adskiller afdelingerne sig fra de øvrige afdelinger i Egdal Boligselskab.

Med henblik på en ensretning af fordeling af grundbidraget og øge incitamentet for at sammenlægge afdelinger, foreslås at grundbidraget fra budgetår 2017–2018 opkræves i hver afdeling.

Bilag 4: Fordeling af grundbidrag

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at grundbidraget fra budgetår 2017–2018 opkræves i hver afdeling.

Beslutning

Punktet blev udskudt til senere behandling.

11. 5302-7 Smørum Gårdhuse helhedsplan

I mail af den 23. marts 2016 har Landsbyggefonden meddelt støtte til de væsentligste dele af helhedsplanen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Helhedsplanen støttes som følger:

- Krybekældre/terrændæk støttes
- Efterisolering af facader støttes ikke
- Udskiftning af lette facader (vinduer og døre) støttes
- Totalrenovering af badekabiner kræver yderligere dokumentation for at opnå støtte
- Ventilation med varmegenvinding støttes
- Efterisolering af tagflader støttes med 25 %
- Udskiftning af installationer støttes ikke.

Landsbyggefonden har endnu ikke taget stilling til hvorledes de støttede arbejder finansieres, og hvad dette betyder for huslejeniveauet.

Med hensyn til badekabinerne beder Landsbyggefonden om, at der udføres yderligere destruktive undersøgelser.

Totalrådgiveren på sagen, Rambøll, har tilbudt at udføre disse undersøgelser inkl. rådgiverhonorar, håndværkerudgifter m.v. indenfor en ramme på 80.000 kr. inkl. moms.

Organisationsbestyrelsen anbefales, at bevilge disse midler således at muligheden for renovering af badekabinerne forfølges. Når støtte er afklaret, og budget for håndværker-, genhusnings- og administrationsudgifter ligger fast, afklares finansiering og huslejekonsekvenser.

Indstilling

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen bevilger 80.000 kr. inkl. moms af arbejdskapitalen til udførelse af supplerende undersøgelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 80.000 kr. inkl. moms af arbejdskapitalen til udførelse af supplerende undersøgelser.

12. Individuel modernisering af køkken eller bad – ny pulje

Smørum Gårdhuse vedtog på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. marts 2008, at beboerne kunne få moderniseret deres køkkener eller badeværelser mod en individuel lejeforhøjelse. Der blev afsat en pulje på 2.100.000 kr. til modernisering af op til 30 nye køkkener eller badeværelser.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Denne pulje er nu brugt på nye køkkener gennem de seneste år. Derfor er det vigtigt, at der etableres en ny pulje på 2.100.000 kr., således at beboernes efterspørgsel fortsat kan imødekommes.

Med en ny pulje kan beboerne frivilligt få moderniseret køkken eller bad efter principperne for kollektiv råderet - også kaldet individuel modernisering. Det vil sige, at afdelingen står for moderniseringen i den enkelte bolig (beboeren bestemmer dog selv leverandør, type etc.), hvor udgiften betales ved optagelse af lån i afdelingen. Det moderniserede lejemål pålægges herefter et lejetillæg/lejeforhøjelse svarende til afdrag på lånet.

Forudsætninger for forslaget

- Afdelingen står som acceptgiver ift. gennemførelsen af de individuelle moderniseringer (via driften).
- Arbejderne udføres som totalentreprise.
- Administrationen indgår den bindende aftale med leverandør, og foretager endvidere afleveringsforretning med denne.
- Der kan udføres arbejder for op til 80.000 kr. pr. køkken eller bad ekskl. administration og låneomkostninger, men inkl. moms.
- Etablering af nyt køkken er ekskl. hårde hvidevarer, hvilket er for egen afregning og der kan således ikke lånes hertil.
- En fremtidig regulering af maksimumsbeløbet skal stå i rimelig forhold til den samlede lejekonsekvens.
- Der optages et 20-årigt realkreditlån.
- Lån tilbagebetales ved et månedligt lejetillæg, der pålægges beboeren, senest efter sagen er afsluttet.
- Flytter beboeren indenfor lånets løbetid, overtager den næste beboer lejetillægget / lejeforhøjelsen.
- Lejetillægget / lejeforhøjelsen bortfalder når lånet udløber, dog maks. 20 år.
- Moderniseringer gennemføres i puljer så låneomkostningerne holdes nede.
- Arbejderne skal overholde autorisation i forhold til el og vvs, og materialevalg skal være af en rimelig god kvalitet, således at arbejderne ikke forringer boligens lejeværdi.
- Der skal opnås kommunal godkendelse af lånoptagelsen efter afdelingsmødets vedtagelse.
- Boligorganisationen skal godkende afdelingsmødets beslutning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at beboerne i afdelingen kan få moderniseret deres køkkener eller badeværelser mod individuel lejeforhøjelse, samt at der optages et 20-årigt realkredit lån på 2.100.000 kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at beboerne i afdelingen kan få moderniseret deres køkkener eller badeværelser mod individuel lejeforhøjelse, samt at der optages et 20-årigt realkredit lån på 2.100.000 kr.

Sager til orientering

13. Status – nybyggeri i Egedal Stationsby, delområde 6

Repræsentantskabet besluttede på deres møde den 29. september 2015, at der skal gives tilbud på en byggegrund i Egedal Stationsby til et byggeprojekt. Repræsentantskabet besluttede ligeledes, at bemyndige organisationsbestyrelsen til at forhandle og gennemføre handlen af byggegrunden med Egedal Kommune.

Organisationsbestyrelsen drøftede på deres møde den 23. februar 2016 byggeprojektet og handlen med Egedal Kommune. Der blev på mødet besluttet ikke at godkende byggeprojektet og handlen på grund af parkeringsforhold. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at sagen skulle sendes til fornyet behandling i repræsentantskabet.

KAB har den 30. marts 2016 afholdt møde med repræsentanter for Egedal Kommune. På mødet blev det aftalt med Egedal Kommune, at der udarbejdes forslag til ændret byggeprojekt hvor det tilstræbes, at der bliver en parkeringsplads til hver bolig på grunden. Det blev ligeledes aftalt, at der kan forhandles om købsprisen på grunden.

Forslaget til ændret byggeprojekt vil blive behandlet på repræsentantskabets møde den 25. april 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

14. Repræsentantskabsmedlemmer – Smørum Gårdhuse

Afdelingerne vælger på et afdelingsmøde beboere til boligselskabets repræsentantskab. Afdelingen kan dog træffe beslutning om, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger beboere til repræsentantskabet.

I Smørum Gårdhuse har afdelingen tidligere besluttet, at det er afdelingsbestyrelsen der vælger beboere til repræsentantskabet, hvilket har været en praksis de seneste år.

På afdelingsmødet i Smørum Gårdhuse den 8. marts 2016 kunne der ikke vælges en afdelingsbestyrelse, da der ikke på afdelingsmødet var beboere nok der ønskede at stille op til afdelingsbestyrelsen.

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

I henhold til Egedal Boligselskabs vedtægter har Smørum Gårdhuse mulighed for at vælge seks repræsentanter til Egedal Boligselskabs repræsentantskab.

På afdelingsmødet den 8. marts 2016 ønskede følgende seks beboere at blive valgt til Egedal Boligselskabs repræsentantskab: Nelly Petersen, Peter Simonsen, Bodil Larsen, Linda Andersen, Jan Winther, Flemming Schandorff.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de seks beboere der på afdelingsmødet den 8. marts 2016 tilkendegav at de ønskede at blive valgt til Egedal Boligselskabs repræsentantskab.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte a følgende beboere er til Egedal Boligselskabs repræsentantskab:

Nelly Petersen, Peter Simonsen, Bodil Larsen, Linda Axelsen, Jan Winther, Flemming Schandorff.

15. Nedjustering af forventet forrentning af kapital i investeringsforeningerne

Som KAB tidligere har orienteret om, er der på grund af den lave bankrente flyttet en større del af boligorganisationens likvide midler fra indestående på bankkonti til investeringsforeningerne.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Som det ses i nedenstående tabel, havde obligationsporteføljen ultimo oktober 2015 et negativt afkast. Det skal ses i forhold til en bankrente på -0,75 %.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	30/10 2015
Danske Capital	5,9	4,7	6,9	4,6	0,5	4,2	-0,29
SEB	6,2	5,2	8,4	4,1	0,3	3,8	-0,49
Nykredit	5,6	5,0	8,1	5,2	0,6	4,6	-0,12
Benchmark	4,6	4,8	6,7	4,3	-0,3	5,0	

I budgetterne for 2015 er der budgetteret med en forsigtig positiv forrentning. Den budgettede forrentning varierer fra boligorganisation til boligorganisation, men overstiger ikke 2 %. Desværre vil årets resultat, som tegner til at blive tæt på nul eller negativt, bevirke et tilsvarende dårligere resultat for boligorganisation og afdelinger for indeværende regnskabsår.

Obligationsbeholdningen er imidlertid intakt, og ser man fremad viser historien, at der igen vil kunne forventes positive afkast.

Det lave renteniveau har også betydet kontante fordele for afdelingerne. KAB har således i indeværende år foretaget et stort antal konverteringer af realkreditlån, ligesom der er hjemtaget byggelån med en historisk lav rente.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Nyt kursuskatalog for beboervalgte

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på www.kab-bolig.dk

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem-møder".

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspolitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 5: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspolitik samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede behov og niveau for kursuspolitik og tog orienteringen til efterretning.

17. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Hvis der inden for de næste tre år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 25. april 2016
Udsendt den 12. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Nyt fra afdelingerne

Generelt er der nu afholdt afdelingsmøder i alle afdelinger i Egedal Boligselskab, og bl.a. er de kommende budgetter for 2016-2017 godkendt. Afdelingsmøderne er ligeledes forløbet fornuftigt.

Smørum Gårdhuse – 5302

Arbejderne i Smørum Gårdhuse forløber pt. fint i forhold til året. Der har siden seneste møde været et større tyveri fra ejendommen. Der kigges pt. på kloak og vandspild. Der afholdes møde herom primo maj 2016 for yderligere afklaring. Driften arbejder pt. på udkast til ændring af vaskeri.

Godkendelse af ny pulje til modernisering af køkken eller bad – se særskilt punkt.

Helhedsplanen – se særskilt punkt.

Møllebo – 5304

Møllebo har på deres afdelingsmøde godkendt at driften står for klipning af græs og kanter m.v.

Møllebos formand har i øjeblikket "orlov", så opgaverne og samarbejdet varetages med den øvrige bestyrelse. Formanden er i øvrigt genvalgt for en ny to-årig periode.

Der drøftes om skiltning af p-plads med Elmehøj.

Elmehøj – 5305

Elmehøj har genvalgt formand for en ny to-årig periode.

Der drøftes skiltning af p-plads med Møllebo.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Kløveren – 5306

Kløverne har valgt ny formand. Tak for samarbejdet til tidligere formand Palle Lehmann.

Kløveren har valgt, at de selv står for at udskifte pærer i udendørsbelysningen og beskære buske. Dette skal drøftes med driften i forhold til arbejdstilrettelæggelsen.

Irishaven – AlmenBolig+ - 5307

Afdelingen har et projekt kørende i forhold til etablering af permanent "sikring" af skrænt mod stien.

Der pågår drøftelser omkring udbedring af fejl og mangler.

Skibstedgård – AlmenBolig+ - 5308

Afdelingen har siden sidst afholdt et-års gennemgang, og der pågår drøftelser herom og i forhold til udbedring mellem rådgiver og entreprenør.

Afdelingen fejrede deres et-års fødselsdag i forbindelse med afdelingmødet med bl.a. flot kage.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Boligorganisationens økonomiske oversigt

2015 blev ikke noget særlig godt år for investeringsforeningerne. Kursen var stort set den samme ultimo som primo.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 25. april 2016

Udsendt den 12. maj 2016

Kursværdier

	Nominal be- holdning 7. april 2016 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 7. april 2016	Værdi- udvikling hidtil 2016	Værdi- udvikling hele 2015
Danske Capital	6.364.631	110,86	112,89	+2,03 %-point	-0,01 %-point
SEB	6.010.469	111,03	113,27	+2,24 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	5.604.400	113,28	115,22	+1,94 %-point	-0,14 %-point

Som det fremgår af ovenstående skema ser det dog umiddelbart mere positivt ud i 2016. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så der er grund til at forvente, at 2016 bliver et betydelig bedre år end 2015.

Der kan forekomme betydelige udsving – positive såvel som negative. Der skal igen gøres opmærksom på, at indskud i investeringsforeningerne skal ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde:

Torsdag den 10. november 2016, kl. 16 i KAB

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 22. november 2016, kl. 18 i Fælleshuset i Elmehøj

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 25. april 2016
Udsendt den 12. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Organisationsbestyrelsesmødet i KAB torsdag den 10. november 2016, kl. 16.00 – tidspunktet ændres til kl. 17.00.

21. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

22. Referat fra mødet – fortrolighed

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

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.