

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

**Organisationsbestyrelsesmøde**  
**torsdag den 10. november 2016, kl. 17.00**  
**i KAB, mødelokale 5, Studiestræde 38, 1455 København K**

<b>Til stede:</b>	Per Husted Sørensen, Bo Schytter, Annette Olsen Hussain, Jens Jørgen Nygaard, Kjeld Anderson, Pia Lafontaine og Rita Hardenberg
<b>Observatør:</b>	Otto Hansen
<b>Afbud:</b>	Jens Jørgen Nygaard
<b>KAB:</b>	Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Brian Schnell
<b>Revisionen:</b>	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab v. statsautoriseret revisor Pia Søndergaard

## Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. april 2016.....	3
2. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde pr. mail den 12. august 2016 .....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
5. Meddelelser fra formanden.....	4
Sager til beslutning.....	5
6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2015-2016.....	5
7. Forvaltningsrevision .....	7
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2015-2016 .....	8

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

9. Selskabets driftsbudget 2017-2018 .....	8
10. Kundetilfredshedsmåling.....	9
11. Seminar .....	10
12. Godkendelse af vedtægter .....	11
13. KAB's sommerophold .....	12
14. Bestyrelsehonorer 2016-2017 .....	13
15. First Agenda .....	14
Sager til orientering.....	15
16. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B .....	15
17. Udbudsloven og decentrale enheder .....	16
18. Boplacering af flygtning .....	16
19. Frit valg af TV-pakker på vej .....	17
20. Tilbageførsel af indskud i Boligbutikken .....	18
21. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter.....	18
22. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer.....	19
23. Nyt fra afdelingerne.....	20
24. Investeringsforeninger.....	21
25. Grundejerforeningen Dyvelåsen – generalforsamling 2016.....	22
26. Kommende møder.....	23
27. Eventuelt.....	24
28. Referat fra mødet – fortrolighed.....	24

Bilag 1: Revisionsprotokollat .....	3
Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2015-2016.....	6
Bilag 3: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	7
Bilag 4: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015-2016 for Egedal Boligselskab.....	7
Bilag 5: Udkast til årsberetning .....	8
Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2017-2018.....	9
Bilag 7: Kundetilfredshedsmåling – Egedal Boligselskab.....	9
Bilag 8: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet .....	9
Bilag 9: Udkast til nye vedtægter for Egedal Boligselskab .....	11
Bilag 10: Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor .....	15
Bilag 11: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge .....	17
Bilag 12: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv" .....	17
Bilag 13: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet" .....	17
Bilag 14: Regnskabserklæring til endeligt likvidationsregnskab .....	18
Bilag 15: Referat medtages på mødet.....	22

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. april 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 25. april 2016 er udsendt den 12. maj 2016.

### Indstilling

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

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 2. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde pr. mail den 12. august 2016

Referat fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde pr. mail den 12. august er udsendt den 31. august 2016.

### Indstilling

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

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 3. Revisionsprotokol

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

Bilag 1: Revisionsprotokollat

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

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

Bo Schytter er indtrådt som næstformand i Elin Jakobsens orlovsperiode.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 5. Meddelelser fra formanden

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

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Forslag om at opdele bestyrelseshonoraret i to lige store dele, så den ene del er til formanden for boligselskabet og den anden deles mellem de øvrige organisationsbestyrelsesmedlemmer.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

*Formanden vil gerne at organisationsbestyrelsen anbefaler Bo Schytter som næstformand i organisationsbestyrelsen.*

*Der henstilles til organisationsbestyrelsen at anbefale til repræsentantskabet at gå ind for First Agenda, hvilket betyder at vi slipper for al den post, og overgår til digital post i stedet, hvilket betyder at man får udleveret en iPad, hør nærmere om dette under punkt 15.*

*Det planlagte strategimøde måtte aflyses grundet for få tilmeldinger. Der vil blive fremsat forslag om at nedsætte et udvalg bestående af to til tre medlemmer af organisationsbestyrelsen og et medlem fra hver af de seks afdelinger, som skal se på det fremtidige arbejde, herunder visioner og fremtidig struktur i Egedal boligselskab, vil gerne at dette anbefales til organisationsbestyrelsen.*

*Følgegruppen er i gang med at planlægge vores byggeri i Egedal By. Der er holdt tre møder og udvælgelse af de forskellige materialer m. v. er påbegyndt. Der er planlagt yderligere to møder i november og december 2016, hvor der tages stilling til forskellige materialevalg, samt hvordan hele byggeriet skal fremtræde.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## Sager til beslutning

### 6. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2015-2016

#### **Egedal Boligselskab**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 3.922.515 kr. og slutter med et overskud på 282.076 kr., der overføres til arbejdskapitalen.

Status balancerer med 22.631.221 kr., og dispositionsfonden udgør 5.546.210 kr., svarende til 24.871 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 1.851.730 kr. svarende til 8.304 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 1.841.730 kr.

#### **Smørum Gårdhuse**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 10.377.907 kr. og slutter med et overskud på 480.612 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 74.428.047 kr.

#### **Møllebo**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 2.210.775 kr. og slutter med et overskud på 40.330 kr., der overføres til opsamlet resultat.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

Status balancerer med 30.874.005 kr.

## **Elmehøj**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 2.086.005 kr. og slutter med et overskud på 36.086 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.126.872 kr.

## **Kløveren**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 1.370.698 kr. og slutter med et overskud på 32.287 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.502.901 kr.

## **Irishaven**

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2015-30. juni 2016 balancerer med 1.265.447 kr. og slutter med et overskud på 3.334 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.795.869 kr.

## **Skibstedgård**

Driftsregnskab for tiden 1. maj 2015-30. juni 2016 balancerer med 1.742.891 kr. og slutter med et overskud på 660.170 kr., der overføres til disposition.

Status balancerer med 36.967.737 kr.

Bilag 2: Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2015-2016

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2015-2016.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2015-2016.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## 7. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

I dette års forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelsesår som sammenligningsgrundlag. Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og boligorganisationer kan der forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

- I nøgletallet for tab ved fraflytning (konto 130) indgår kældre/lagerrum m.v. således ikke i antal lejemaalenheder
- I nøgletallet for henlæggelsesniveauet indgår erhvervslejemål således ikke i kr. pr. m<sup>2</sup>.

I forbindelse med sidste års forvaltningsrevision besluttede organisationsbestyrelsen, at der følges op på tab ved fraflytninger i Smørum Gårdhuse og underskud i afdelingerne.

### Tab ved fraflytning (konto 130)

Posten "Tab ved fraflytninger" svinger meget fra år til år set over de seneste tre år. Siden sidste regnskabsår er udgifterne på konto 130 faldet markant i Smørum Gårdhuse.

### Henlæggelser

Derudover ser henlæggelsesniveauet fornuftigt ud i alle afdelinger undtagen Skibstedgård. Som udgangspunkt anbefales det henlæggelserne på konto 401, opsamlet henlæggelser, er to til tre gange indbetalingen på konto 120. Som sagt ligger alle afdelinger inden for eller over dette niveau – med undtagelse af Skibstedgård. Årsagen til dette er, at Skibstedgård er en ny afdeling, som derfor ikke har haft mulighed for at opspare henlæggelser.

Bilag 3: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 4: Nøgletal for forvaltningsrevision 2015-2016 for Egedal Boligselskab

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning og beslutter, om der skal være særlige fokuspunkter til forvaltningsrevision for 2016-2017.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning og besluttede at, der forsat skal være særlige fokus på tab ved fraflytninger og afdelingernes henlæggelser i 2016-2017.*

*Grundet fejl i medsendte bilag 'nøgletal for forvaltningsrevisionen 2015/2016' medsendes der med referatet en revideret forvaltningsrevision.*

## **8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2015-2016**

Som bilag vedlægges udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning 2015-2016.

Bilag 5: Udkast til årsberetning

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetningen.*

## **9. Selskabets driftsbudget 2017-2018**

Budget 2017-2018 for boligorganisationen er vedlagt som bilag.

Budgettet balancerer med 3.763.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 64.000 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

1.053.000 kr.

Organisationens øvrige driftsudgifter



# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

(vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	161.000 kr.
<u>Samlede bruttoadministrationsudgifter</u>	<u>1.214.000 kr.</u>

Bilag 6: Selskabets driftsbudget for 2017-2018

## Indstilling

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

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget med følgende bemærkninger:*

*Der ønskes forklaring på lovmæssigt gebyr på 1.000 kr. Forklaring medsendes referatet.*

*Forklaring:*

*Det lovmæssige gebyr på 1.000 kr. omhandler antenneregnskab for Skibsstedgård. Beløbet indgår i organisationsbestyrelsens budget som en indtægt og en udgift og er derfor udgiftsneutral for boligorganisationen.*

## 10. Kundetilfredshedsmåling

KAB har besluttet at gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen blev gennemført i 4. kvartal 2015.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kerne-driften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Den enkelte boligorganisations resultat og det samlede resultat for KAB-fællesskabet vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

Bilag 7: Kundetilfredshedsmåling – Egedal Boligselskab

Bilag 8: Kundetilfredshedsmåling – KAB-fællesskabet

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Egedal Boligselskab.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen drøftede resultatet for Egedal Boligselskab og tog orienteringen til efterretning.*

## **11. Seminar**

Det planlagte strategiseminar den 10. september 2016 måtte desværre aflyses grundet for få tilmeldinger.

Baggrunden for ønsket om afholdelse af et strategiseminar for Egedal Boligselskab skal ses ud fra den udvikling, som boligselskabet har været igennem de seneste år, med udvikling fra en afdeling til seks afdelinger og med yderligere udvidelse med en ny afdeling i 2018.

Med udgangspunkt i boligselskabets udvikling er det vigtigt, at Egedal Boligselskab træffer beslutning og mål og strategier for boligselskabet. Mål og strategier der udstikker en klar retning for den kommende udvikling af selskabet.

Det foreslås derfor, at der nedsættes en arbejdsgruppe bestående af tre repræsentanter fra organisationsbestyrelsen samt et medlemmer fra hver afdelingsbestyrelse. Arbejdsgruppen har til formål, at fremlægge forslag til et målsætningsprogram på organisationsbestyrelsens møde i april 2017.

Tidligere udarbejdet materiale til det planlagte strategiseminar den 10. september 2016, herunder beboerundersøgelsen, vil indgå i arbejdsgruppens arbejde.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om nedsættelse af en arbejdsgruppe, der har til opgave at udarbejde forslag til målsætningsprogram for Egedal Boligselskab.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at nedsættelse af en arbejdsgruppe. Fra organisationsbestyrelsen deltager Per Husted, Pia Lafontaine og Rita Hardenberg.*

*Der fremsendes henvendelse til afdelingsbestyrelserne med anmodning om udpegning af repræsentant fra afdelingen til deltagelse i arbejdsgruppen.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## 12. Godkendelse af vedtægter

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af boligorganisationens vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vedledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og derfor ikke kan ændres.

De væsentligste ændringer omfatter:

- Muligheden for at afholde digitale afdelingsmøder som supplement til det traditionelle afdelingsmøde.
- Delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.
- Præcisering af tegningsregler.

Da der er ændringer i normalvedtægternes kapitel 3, stk. 5 og 6, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet tillige godkende delegation af de nye bestemmelser.

Delegationen af § 4, stk. 5. har følgende ordlyd:

Stk. 5. Repræsentantskabet godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende almene boligafdelinger og servicearealafdelinger:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Overgang af en afdeling fra en boligorganisation til en anden.
3. Opdeling eller sammenlægning af afdelinger.
4. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
5. Grundkøb.
6. Iværksættelse af nyt byggeri.
7. Pantsætning af afdelingernes ejendomme.
8. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelse for flere afdelinger.

Med hensyn til digitale afdelingsmøder, vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse, og med hensyn til delegation skal selskabets repræsentantskab tage stilling til, hvor meget det vil delegere i forhold til de nye bestemmelser.

Udover vedtægtsændringer i forbindelse med nye normalvedtægter, stilles forslag om at formand og næstformand vælges separat på repræsentantskabsmødet.

Bilag 9: Udkast til nye vedtægter for Egedal Boligselskab

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse, samt træffer beslutning om anbefaling af delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægtsændringerne og indstillede til repræsentantskabet at godkende disse, samt traf beslutning om anbefaling af delegation af kompetence fra repræsentantskabet til organisationsbestyrelsen.*

## 13. KAB's sommerophold

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttes først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

### Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.050 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Egenbetaling	4.000 kr.

### Økonomi familieophold

	Voksne	Børn
Pris i alt	4.700 kr.	2.900 kr.
Tilskud fra organisation	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.650 kr.	1.850 kr.
Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond*	100 kr.	100 kr.

\* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider mv. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Tilskud fra boligorganisationen**

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog ingen beboere fra Egedal Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

## **Indstilling**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen beslutter at beboerne i Egedal Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at råde over.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at råde over to familiepladser og to seniorpladser.*

## **14. Bestyrelseshonorar 2016-2017**

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. juli 2017.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 12.683,36 kr. til ca. 13.324,49 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 17. november 2008 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles ligeligt mellem formanden, næstformanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Formanden for Egedal Boligselskab stiller forslag om at fordeling af bestyrelseshonoraret med virkning fra 1. juli 2017 ændres, således at formanden får udbetalt halvdelen af det samlede årshonorar og den øvrige halvdel fordeles mellem de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Baggrunden for forslaget om ændret fordeling af bestyrelseshonoraret, skyldes ønsket om en mere rimelig fordeling set i forhold til tidsforbrug og udgifter ved udøvelse af bestyrelsesarbejdet.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Forslag til fordeling**

Bestyrelshonoraret er fordelt således, at formanden i får 6.662,25 kr. og de øvrige medlemmer 1.110,37 kr.

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 honorar fra førstkommende kvartal.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændring i fordeling af bestyrelshonoraret og reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at fastholde tidligere fordeling af honorar, således at bestyrelshonoraret fordeles ligeligt mellem formanden, næstformanden og øvrige bestyrelsesmedlemmer.*

### *Fordeling:*

<i>formand</i>	<i>1.903,50 kr.</i>
<i>næstformand</i>	<i>1.903,50 kr.</i>
<i>medlemmer</i>	<i>1.903,50 kr.</i>

## **15. First Agenda**

Flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet har afprøvet det elektroniske møderedskab First Agenda med succes. Det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte dagsordensprogrammet, da KAB har købt en fælles licens til First Agenda.

Programmet First Agenda samler al mødemateriale både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem, og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.

Dagsordensprogrammet sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere og hurtigere at modtage dagsordener og mødemateriale. Den

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Programmet er meget brugervenligt, så det kan benyttes uden særlige it-kundskaber.

First Agenda bruges på en iPad.

iPads (iPad Pro 9,7" 32 GB 4G) kan købes gennem KAB til halv pris til udgangen af 2017. Prisen for en iPad i 2016 og 2017 er ca. 2.550 kr. ex. moms. Derudover koster den løbende drift årligt 600 kr. ex. moms for et datakort (årsabonnement og installation) og 1.400 kr. ex. moms for en tabletpakke (installation, introduktion til iPad ved det første møde samt support). KAB underviser også i generel brug af iPad ved KAB Aftenskole.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda, og at der indkøbes iPads, datakort og tabletpakke til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda, og at der indkøbes iPads, datakort og tabletpakke til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer. Udgift til indkøb af iPads afholdes af arbejdskapitalen.*

## Sager til orientering

### 16. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. den 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 10: Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. Udbudsloven og decentrale enheder**

Pr. 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

## **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:*

*Ny § 31 i udbudsloven ønskes medsendt referatet.*

## **18. Boplacering af flygtning**

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. I bilag 1 er en beskrivelse af aftalen. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at



# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 11: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 12: Pjece "Små og billige boliger med perspektiv"

Bilag 13: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Frit valg af TV-pakker på vej

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

## Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **20. Tilbageførsel af indskud i Boligbutikken**

Med udgangen af 2013 besluttede parterne bag Boligbutikken at nedlægge Boligbutikken, hvilket teknisk er sket ved en likvidation.

Som en del af den endelige likvidation af Boligbutikken for Hovedstadsområdet A.m.b.a., får hvert boligselskab tilbageført sit oprindelige indskudte kapital. Den indskudte kapital er 30 kr. pr. lejemål og baseret på boligselskabets samlede antal lejemål pr. 31.december 1996.

Egedal Boligselskab har indskudt 4.110 kr. og dette beløb tilbagebetales hermed og indsættes på boligorganisationens konto 611. Beløbet indgår derfor ikke længere som tilgodehavende i regnskabet.

Bilag 14: Regnskaberklæring til endeligt likvidationsregnskab

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Ændring i rygepolitikken i relation til e-cigaretter**

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter således, at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

### Sundhedsordning

Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden, hvilket svarer til 360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

### Ny lønmodel

Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.

### Titelstruktur

Der er udarbejdet en klar titelstruktur, som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder- og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Anciennitet ved rokering til anden boligorganisation**

Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Nyt fra afdelingerne**

### **Smørum Gårdhuse – 5302**

Fo så vidt angår helhedsplanen og de ekstra undersøgelser som LBF har ønsket, har afdelingen nu foretaget de ønskede undersøgelser i fem forskellige baderum, endvidere er der "prøvefjernet" et badekar i et badeværelse, for at se hvorledes glasfiberkonstruktionen er. Det skal endvidere tjene til at se, om der er mulighed for at renovere badeværelserne på sigt med anden løsning end kun badekar. Vi afventer pt. redegørelse fra Rambøll og det videre forløb.

Der opsat nyt lys ved p-pladsen til campingvognene/trailere.

Maling af hegn i afdelingen er afsluttet. En del beboere ønsker selv at male de indvendige hegn, da de hellere vil have en olieholdig "lys farve", og det er aftalt at disse beboere også fremadrettet selv vedligeholder hegnet.

### **Møllebo – 5304**

Der har igennem en længere periode været udfordringer med gennemgang af et lejemål i forhold til indeklima. Denne sag er pt. tilendebragt, da der er undersøgt både kloakforhold, ventilation, fugt og skimmel etc.

Afdelingen har i samarbejde med Elmhøj drøftet parkeringspladsforholdene.

Der er blevet malet udvendigt flere steder i afdelingen.

### **Elmhøj – 5305**

Afdelingen har i samarbejde med Møllebo drøftet parkeringspladsforholdene.

Der er blevet malet et antal døre udvendigt i afdelingen.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## **Kløveren - 5306**

Der har henover sommerperiode været en række drøftelser omkring afdelingens antenneforstærker og afregningen heraf i forhold til el-forbruget. Dette er nu tilrettet, således at det er udbyderen (Smørum Kabel-tv) som afholder denne udgift.

Maling af vinduer (udvendigt) er tilendebragt.

## **Irishaven – 5307**

Der udestår tilbagemelding vedrørende toiletterne i afdelingen, idet flere beboere oplever udfordringer med funktionaliteten.

Der er foretaget reovering af regnvandsbrønde.

## **Skibstedsgård – 5308**

Der er foretaget destruktivt indgreb i facaden i forhold til fugtproblem.

Fejl og mangler fra 1-års gennemgangen er gennemgået.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Investeringsforeninger**

Som nævnt på sidste organisationsbestyrelsesmøde er der udsigt til, at 2016 bliver et betydeligt bedre år for investeringsforeningerne end 2015 var.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger i de første knap ti måneder af 2016 således været +3,96 % -point, hvilket er betydeligt højere end sidste år og noget højere end forventet.

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 20. okt. 2016	Værdiudvikling hidtil 2016	Værdiudvikling hele 2015
Danske Capital	6.364.631	110,86	114,38	+3,52 %-point	-0,01 %-point
SEB	6.879.969	111,03	115,01	+3,98 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	6.453.500	113,28	117,66	+4,38 %-point	-0,14 %-point

Den usikkerhed som den seneste tid har præget de finansielle markeder, ser heldigvis ikke ud til at have haft den store effekt på obligationsmarkedet – i hvert fald ikke i negativ retning.

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving – positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Grundejerforeningen Dyvelåsen – generalforsamling 2016

Der afholdes generalforsamling i Grundejerforeningen Dyvelåsen den 2. november 2016.

Bilag 15: Referat medtages på mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Referat af generalforsamlingens møde blev uddelt på mødet.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 26. Kommende møder

### Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 22. november 2016 i Fælleshuset i Elmehøj kl. 18.00

Forslag til kommende møder i 2017:

### Organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 24. april 2017 i Smørum Kultur- og Idrætscenter kl. 16.00

Torsdag den 9. november 2017 i KAB kl. 16.00

### Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 21. november 2017 i Fælleshuset i Elmehøj kl. 18.00

Der foreslås tillige afholdelse af afdelingsmøder i 2017:

Møllebo mandag den 6. marts 2017 kl. 19.00

Smørum Gårdhuse tirsdag den 7. marts 2017 kl. 19.00

Kløveren mandag den 20. marts 2017 kl. 19.00

Elmehøj tirsdag den 21. marts 2017 kl. 18.00

## Indstilling

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

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:*

*Repræsentantskabsmødet tirsdag den 21. november 2017, ændres til torsdag den 23. november 2017.*

*Afdelingsmødet i Elmehøj flyttes fra tirsdag den 21. marts 2017 til torsdag den 23. marts 2017.*

# Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 10. november 2016

Udsendt den 28. november 2016

## 27. Eventuelt

*Under eventuelt blev drøftet valg af medlemmer til repræsentantskabet.*

## 28. 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.*