

Referat



Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

**Organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 9. november 2021 kl. 17.30
i KAB-Huset, Enghavevej 81, 2450 København SV**

Til stede: Per Husted Sørensen, Ida Hørlyk Cordtz, Jan Winther, Peter Simonsen,
Annette Olsen Hussain, Pia Lafontaine

Observatør:

Afbud: Rafi Malekzadeh, Sara Elgaard

KAB: Kundechef Steen Carlsen, driftschef Søren Martinussen, vicedirektør
Lone Skriver

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 9. november 2021
 Udsendt den 2. december 2021

Indholdsfortegnelse

1. Rundvisning i det nye KAB-huset.....	4
2. Dagsorden.....	4
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. april 2021.....	4
4. Revisionsprotokol	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
6. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
7. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2019-2020.....	5
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning.....	7
9. Selskabets driftsbudget	7
10. Ejendomskontorets omstrukturering	8
11. Den nye fordelingsnøgle	9
12. Boliggarantibeviser.....	11
13. Køb af elektrisk ladcykel til ejendomskontoret	11
14. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2021 og 2022	12
15. Samarbejde mellem KAB og Bolius.....	13
16. Amalieparken – status samt godkendelse af byggeregnskab	15
17. Smørum Gårdhuse helhedsplan – følgegruppens sammensætning	17
18. Tilskud til ladestandere i afdelingerne	17
Sager der er besluttet siden sidste organisationsbestyrelsesmøde	19
19. Godkendt forsikringsudbud.....	19
20. Rameaftale omkring udlejning	20
21. Høringssvar vedr. lokalplan 64	20
22. Åbning af ejendoms kontor.....	21
Sager til orientering	22
23. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020.....	22
24. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan	22
25. Nyt fra afdelingerne	24
26. Investeringsforeninger.....	24
27. Kommende møder.....	25
28. Eventuelt	26
29. Referat fra mødet	26
30. Referat fra mødet - fortrolighed	26

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 9. november 2021

Udsendt den 2. december 2021

Bilag 1: Revisionsprotokol.....	4
Bilag 2: Regnskaber.....	7
Bilag 3: Udkast til årsberetning.....	7
Bilag 4: Selskabets driftsbudget.....	8
Bilag 5: Forslag til funktionsbeskrivelse for kontorassistent.....	9
Bilag 6: Ny fordeling af fællesudgifter og mandetimer.....	10
Bilag 7: Samarbejde mellem KAB og Bolius.....	15
Bilag 8: Byggeregnskab Amalieparken.....	16
Bilag 9: Beslutningsoplæg.....	19
Bilag 10: Oversigt over fem tilbud.....	19
Bilag 11: Oversigt over tre tilbud.....	19
Bilag 12: Tingforsikring - Protector.....	19
Bilag 13: Erhvervs- og produktansvar – Protector.....	19
Bilag 14: Ejendomsforsikring – Protector.....	19
Bilag 15: Rammeaftale.....	20
Bilag 16: Høringssvar – Egedal Boligselskab.....	21
Bilag 17: Lokalplan 64 forslag med bekendtgørelse.....	21
Bilag 18: Kommuneplantillæg 09 forslag.....	21
Bilag 19: Bekendtgørelse forslag.....	21
Bilag 20: Brev fra Egedal Kommune.....	21
Bilag 21: Fornyet høringsfrist.....	21
Bilag 22: Åbning af ejendoms kontor.....	22
Bilag 23: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2017-2020.....	22
Bilag 24: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020.....	22

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

1. Rundvisning i det nye KAB-huset

2. Dagsorden

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. april 2021

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 20. april 2021 er udsendt på First Agenda den 4. maj 2021.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Revisionsprotokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2019-2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2022
Næstformand	Ida Hørlyk Cordtz	2021
Medlem	Annette Olsen Hussain	2022
Medlem	Pia Lafontaine	2021
Medlem	Jan Winther	2022
Medlem	Sara Elgaard	2022
Medlem	Peter Simonsen	2021

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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden havde ingen aktuelle meddelelser, og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

7. Boligorganisationens og afdelingernes regnskaber 2019-2020

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 balancerer med 4.500.536 kr. og slutter med et underskud på 76.340 kr., der overføres fra arbejdskapitalen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og indstiller selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse.

Status balancerer med 37.055.239 kr., og dispositionsfonden udgør 8.798.692 kr., svarende til 39.315 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapitalen udgør 2.275.898 kr. svarende til 10.128 kr. pr. lejemålsenhed. Arbejdskapital til fri disposition udgør 2.266.746 kr.

Smørum Gårdhuse

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 12.025.683 kr. og slutter med et underskud på 573.686 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 89.991.924 kr.

Kløveren

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 1.461.283 kr. og slutter med et underskud på 36445 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 22.898.327 kr.

Irishaven

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 1.403.144 kr. og slutter med et overskud på 22.0229 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.928.229 kr.

Skibstedgård

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 1.535.392 kr. og slutter med et underskud på 17.987 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 40.412.745 kr.

Egedal Stationsby

Driftsregnskab for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 4.136.680 kr. og slutter med et overskud på 2.152.645 kr., der overføres til disposition.

Status balancerer med 136.058.603 kr.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsregnskabet for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 balancerer med 4.918.219 kr. og slutter med et overskud på 274.454 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Status balancerer med 63.073.698 kr.

Bilag 2: Regnskaber

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og indstillede selskabets og afdelingernes regnskaber til repræsentantskabets godkendelse.

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt. Beretningen aflægges på repræsentantskabsmødet den 25. november 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter udkast til årsberetning, godkender denne og fremlægger den til godkendelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag 3: Udkast til årsberetning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen.

9. Selskabets driftsbudget

Indstilling

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

Budgettet balancerer med 4.140.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 92.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

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

Budgettets hovedposter

Forretningsførelse i alt	1.422.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	34.000 kr.
Samlede bruttoadministrationsudgifter	1.456.000 kr.

Afdelingerne 53004 Møllebo og 53005 Elmehøj er lagt sammen pr. den 1. juli 2019.

Bilag 4: Selskabets driftsbudget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte boligorganisationens driftsbudget.

10. Ejendomskontorets omstrukturering

Servicemedarbejder ansat på 20 timer i Seniorbofællesskabet Dyvelåsen er fratrukket pr. 31. juli 2021. Genbesættelse af stillingen er ikke igangsæt, da det ifølge aftale med formandskabet først skal overvejes, om der med fordel bør ske omstrukturering af medarbejdernes funktioner ved ansættelse af en kontorassistent på deltid.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til ændring af medarbejdernes arbejdsfunktioner ved ansættelse af en kontorassistent med ugentlig arbejdstid på 20 timer.

Sagsfremstilling

En stor del af driftslederens og driftslederassistentens arbejdstid går med administrativt arbejde på det fælles ejendomskontor. Dette er ikke hensigtsmæssigt, da de fleste daglige arbejdsopgaver på kontoret kan udføres både hurtigere og nemmere af en kontoruddannet, og ejendomsfunktionærernes kompetencer kan anvendes smartere.

Der er nu en vakant stilling på 20 timer i Seniorbofællesskabet Dyvelåsen, og frem for at genbesætte stillingen med en ny ejendomsfunktionær på deltid bør de 20 timer anvendes af en kontoruddannet til udførelse af administrative arbejdsopgaver på ejendomskontoret.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Det anbefales, at der ansættes en kontorassistent med en arbejdstid på 20 timer om ugen. Arbejdstiden kan fx fordeles med 4 timer dagligt – 5 dage om ugen. Dette tiltag vil frigive arbejdstimer fra ejendomsfunktionærerne til andre opgaver, og ændringen vil påvirke arbejdsmiljøet positivt, da administrativt arbejde generelt ikke er spidskompetence.

Den foreslåede omstrukturering med samme antal mandetimer har ingen væsentlige økonomiske konsekvenser samlet set, men da medarbejderne pt. er ansat lokalt i afdelingerne, skal der laves ny fordeling af mandetimer. (Ny fordeling behandles under næste punkt.)

Bilag 5: Forslag til funktionsbeskrivelse for kontorassistent

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forslaget til ændring af medarbejdernes arbejdsfunktioner ved ansættelse af en kontorassistent med ugentlig arbejdstid på 20 timer.

11. Den nye fordelingsnøgle

Den nye fordelingsnøgle, som blev godkendt på sidste organisationsbestyrelsesmøde, skal revideres, da fællesudgifter til drift af ejendomskontoret bliver fordelt skævt, og plejecentret Porsebakken I og II er tildelt for mange mandetimer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at medarbejderne ansættes i alle afdelinger, hvor ny nøgle til fordeling af mandetimer og løn er baseret på afdelingernes servicebehov. Desuden indstilles, at fællesudgifter til drift af ejendomskontoret fordeles efter lejemålsenheder.

Sagsfremstilling

Hidtil er medarbejderne blevet ansat lokalt i afdelingerne og aflønnet i forhold til de timer, der er allokeret den enkelte afdeling.

Denne struktur er ikke hensigtsmæssig, når der sker mandefald, eller ved ferie og sygdom hvor arbejdsopgaverne i en afdeling skal dækkes ind af medarbejdere ansat i en anden afdeling.

Alle medarbejderne bør være ansat i alle afdelinger, hvorved der afdelingerne imellem, ikke skal føres regnskab med hvem der har timer til gode, og hvem der "skylder".

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

I forhold til udførelse af de daglige gøremål skal driftslederen kunne fordele sol og vind således, at serviceniveauet i en afdeling ikke forringes pga. mandefald lokalt.

Under normale omstændigheder er afdelingernes behov dækket ind med den nuværende stab, men systemet er sårbart i forbindelse med øget arbejdspress og længere tids fravær – begge dele har været aktuelt i det seneste år med indkøring af en ny afdeling, personaleskift og sygdom.

Den nuværende bemanning består samlet af 4 medarbejdere på fuld tid, og en vakant stilling på 20 timer/uge.

Samlet er der 168 timer om ugen til fordeling mellem afdelingerne, hvor ferie og andet fravær er indeholdt i de 168 timer.

Afdelingernes individuelle behov for service og mandetimer er tidligere aftalt, men Porsebakken I og II er tildelt for mange timer i forhold til gældende driftsaftale mellem Egedal Kommune og Egedal Boligselskab, hvor driftstiden på plejecentret maksimalt må udgøre 37 timer om ugen.

Den gældende fordelingsnøgle, som blev godkendt på sidste organisationsbestyrelsesmøde, skal rettes så plejecentres andel af mandetimer udgør 37 timer.

Forslag til ny fordeling af mandetimer betyder en lille opnormering, da Porsebakken får færre timer.

På seneste møde blev det besluttet, at nøgle til fordeling af mandetimer også skal gælde fordeling af fællesudgifter i relation til ejendomskontoret. Dette forekommer også forkert, da de fælles udgifter til drift af ejendomskontoret afhænger af lejermålsenheder og ikke afdelingernes individuelle ønske om serviceniveau.

Forslag til ny fordeling af fællesudgifter har økonomiske konsekvenser for alle afdelinger i forhold til den nuværende fordelingsnøgle, hvor fællesudgifterne ikke er fordelt forholds-mæssigt ens.

Bilag 6: Ny fordeling af fællesudgifter og mandetimer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at medarbejderne ansættes i alle afdelinger, hvor ny nøgle til fordeling af mandetimer og løn er baseret på afdelingernes servicebehov.

Desuden indstilles, at fællesudgifter til drift af ejendomskontoret fordeles efter lejermålsenheder.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

12. Boliggarantibeviser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt muligheden for at købe boliggarantibeviser skal suspenderes til efter gennemførslen af helhedsplanen.

Efter reglerne om udlejning af almene boliger kan organisationsbestyrelsen give mulighed for, at en fraflyttende beboer kan købe et boliggarantibevis i forbindelse med opsigelsen. Et boliggarantibevis giver fraflytter fortrinsret til en ledig bolig i en 3-årig periode. Boligen skal være af samme type, som man flytter fra. Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at anvende denne mulighed.

I forbindelse med eventuel gennemførsel af helhedsplan i Smørum Gårdhuse, er det nødvendigt at anvende ledige boliger til genhusning, og i en periode vil det derfor ikke være muligt at tilbyde en bolig til personer, der køber et boliggarantibevis.

Organisationsbestyrelsen skal derfor træffe beslutning om, hvorvidt boligorganisationen skal suspendere salg af boliggarantibeviser i perioden frem til efter gennemførslen af helhedsplanen.

Der er i øjeblikket fem gyldige boliggarantibeviser i Egedal Boligselskab, hvoraf kun ét er aktiveret. Dette boliggarantibevis håndteres særskilt, så boligorganisationen overholder alle aftaler omkring boliggarantibeviset.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at suspendere salget af boliggarantibevis indtil helhedsplanen er afklaret.

13. Køb af elektrisk ladcykel til ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen donerer 20.000 kr. til en elektrisk ladcykel.

Medarbejderne benytter eget køretøj, når de skal bevæge sig rundt mellem afdelingerne, og der ydes kompensation for kørte kilometer.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Bortset fra Amalieparken ligger alle afdelinger inden for en aktionsradius, hvor cykling er lige så hurtigt som bilkørsel.

Ud fra et grønt perspektiv og ønske fra medarbejderne giver det derfor god mening at indkøbe en elektrisk ladcykel til kørsel mellem afdelingerne.

Økonomiske konsekvenser

En elektrisk ladcykel koster ca. 20.000 kr., og en del af medarbejdernes kørselsgodtgørelse kan spares.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke skal indkøbes en elektrisk ladcykel.

14. Sommerophold i KAB-fællesskabet 2021 og 2022

KAB har i 2021 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Liselund Seniorhøjskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2022, og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

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 samt anføre, hvor mange pladser, man ønsker at kunne tilbyde.

Under hensyn til Corona og forsamlingsforbud blev de to sommerophold for familier gennemført til stor glæde for i alt 59 familier (210 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

I 2022 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med Corona til den tid.

Senioropholdet blev i 2021 afholdt på Liselund Seniorophold i Nordsjælland med 48 deltagere. Turen gav en flot deltagerevaluering. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2022 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2021 deltog ingen beboere fra Egedal Boligselskab.

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2022. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2022, og der sættes deadline for tilmelding i april 2022, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der kan tildeles 4 pladser á 1.050 kr.

15. Samarbejde mellem KAB og Bolius

KAB har indgået en samarbejdsaftale med videnscentret Bolius, som betyder, at boligorganisationer i KAB-fællesskabet gratis kan gøre brug af Bolius' materiale.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisation og afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.

Bolius er en non-profit-organisation støttet af Realdania. Bolius fungerer som et videnscenter for boligejere og -lejere om alt inden for det byggede miljø. De leverer viden i form af artikler og videoer om emner som indeklima, bæredygtighed, gør-det-selv, rengøring og meget mere. Bolius ønsker at nå ud til så mange mennesker som muligt og vil gerne nå endnu flere lejere inden for det almene.

Læs mere om Bolius: www.bolius.dk

KAB har indgået en samarbejdsaftale med Bolius med den hensigt, at både KAB og boligorganisationerne i KAB-fællesskabet kan udvælge og anvende Bolius' materiale til gavn for beboere og medarbejdere. Det kan ske gennem opslag på sociale medier eller artikler på hjemmesider og i nyhedsbreve m.v.

Formålet med samarbejdet er at give beboere i KAB-fællesskabet mulighed for at øge deres viden om boligforhold. Det kan fx være om vedligeholdelse af boligen, gode råd til indretning af den lille bolig, rengøring, indeklima, grønne tiltag m.v.

Det øgede vidensniveau og de gode råd kan skabe bedre livskvalitet hos den enkelte beboer. Den øgede viden kan også medføre sundere boliger og på sigt færre udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse.

KAB screener materialet fra Bolius og sikrer, at det lever op til regler og standarder inden for den almene sektor. Samarbejdet er forankret i KAB's kommunikationsafdeling, som har den direkte dialog om materiale med Bolius.

Der bliver etableret et mindre redaktørkorps i KAB, som koordinerer relevant indhold for boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Der vil ligeledes blive mulighed for, at boligorganisationer kan give ønsker til specifikke temaer og emner, som Bolius kan producere indhold om.

Økonomiske konsekvenser

Tilbuddet er gratis. Samarbejdet koster ikke noget for hverken KAB eller boligorganisationerne, men der går selvfølgelig nogle timer med at lægge indholdet på nyhedsbreve, hjemmesider og andre platforme fra de medarbejdere i KAB, der servicere boligorganisationer/afdelinger eller fra afdelinger, der selv vedligeholder egne hjemmesider.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Det videre forløb

Det videre forløb drejer sig om at få informationen om samarbejdet ud i afdelingerne og informere om, hvordan Bolius' indhold kan bruges, og hvilke betingelser der knytter sig hertil. Det handler bl.a. om kildeangivelse og brug af links i henhold til aftalen med Bolius. Tanken er at gøre det så nemt som muligt at anvende indholdet eller linke til det.

Driften er orienteret om samarbejdet med Bolius, så de også kan gøre brug af de mange gode råd, videoer og fakta, som Bolius leverer.

Bilag 7: Samarbejde mellem KAB og Bolius

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at boligorganisation og afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.

16. Amalieparken – status samt godkendelse af byggeregnskab

Byggeregnskab er nu udarbejdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskab for Amalieparken samt tager stilling til, om bestyrelsesudgifter skal udbetales.

Status

De alvorligste mangler herunder legionella er blevet udbedret af GVL.

Vandindtrængningsproblemet kunne GVL dog ikke udbedre, hvorfor anden entreprenør blev sat på opgaven i maj 2021 og løste problemet.

Der har ikke været vandindtrængning i perioden fra udbedringen til oktober 2021.

I starten af oktober 2021 er det begyndt at dryppe igen, og dette kan skyldes, at overboen har opsat markise ved at bore i facaden. Forholdet er ved at blive undersøgt nærmere.

Der er afholdt 1-års gennemgang 31. august 2021. Det blev aftalt med GVL, at der senest 1. oktober 2021 skulle ligge en plan for udbedring af de påtalte mangler. Da vi ikke havde hørt fra GVL efter fristens udløb, og efter flere rykkere, har vi nu skrevet til garantistiller om at få udbetalt fra garantien således, manglerne kan udbedres af anden entreprenør. Vi afventer svar fra garantistiller.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Godkendelse af byggeregnskab

Byggeregnskab, der er vedlagt som bilag, viser en budgetoverskridelse på 3.924.000 kr. Organisationsbestyrelsen er tidligere oplyst om, at der vil være budgetoverskridelse på sagen.

Som tidligere oplyst foreslås det, at budgetoverskridelsen dækkes på følgende måde:

- Når et byggeri går i drift, er det første kvartal efter hjemtagelse af realkreditlån ydelsesfri. Den ydelsesfri periode beløber sig til godt 1.000.000 kr. Det foreslås, at dette beløb anvendes til at dække en del af budgetoverskridelsen for sagen.
- Når byggeriet går i drift, fastsætter man en skæringsdato, hvorefter man betaler på realkreditlånet i stedet for et byggelån, som man har indtil skæring. Hvis byggelånsrenten er lav, kan man rykke skæringsdatoen, og derved opnå et likviditetsoverskud.

Ved at udskyde hjemtagelsen af realkreditlånet giver det likviditetsoverskud svarende til kr. 2.924.000 kr.

Samlet ser det således ud:

Budgetoverskridelse	3.924.000 kr.
Ydelsesfri periode	-1.000.000 kr.
Forlænget byggelån	<u>-2.924.000 kr.</u>
Difference	0 kr.

Dvs. dispositionsfonden skal ikke dække noget af overskridelsen, som det foreløbige byggeregnskab ellers viste, og som blev præsenteret for organisationsbestyrelsen.

Der er i byggeregnskabet afsat kr. 117.700 kr. til bestyrelsesudgifter. Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om det skal udbetales. Hvis ikke bliver overskridelsen det beløb mindre.

Det videre forløb

Vedr. mangler afventes svar fra garantistiller. Efter organisationsbestyrelsens godkendelse sendes byggeregnskab (skema C) til Egedal Kommune. Frist for aflevering af byggeregnskab til kommunen er den 1. december 2021.

Bilag 8: Byggeregnskab Amalieparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskab for Amalieparken og besluttede at tage stilling til udbetaling af bestyrelsesudgifter, når udgifterne til genhusning af Albusvej 2 foreligger.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

17. Smørum Gårdhuse helhedsplan – følgegruppens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning vedrørende følgegruppens sammensætning.

Da der har været afholdt afdelingsmøde i Smørum Gårdhuse, og da afdelingsbestyrelsens sammensætning på mødet blev ændret, er der brug for, at organisationsbestyrelsen vurderer, om følgegruppens sammensætning for helhedsplanen skal bibeholdes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at den siddende følgegruppe fortsætter.

18. Tilskud til ladestandere i afdelingerne

Selskabet skal beslutte, om man ønsker at give en økonomisk støtte til etablering af en eller flere ladestandere i selskabets afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at yde et tilskud på 70.000 kr. til de afdelinger, der i løbet af 2021/2022 træffer beslutning om at etablere ladestandere i afdelingen. Det samlede tilskud udgør 420.000 kr.

Sagsfremstilling

Flere og flere beboere efterspørger muligheden for at etablere el-ladestandere i boligafdelingerne, både med henblik på, at beboerne kan oplade deres egne el-biler og med muligheden for at få tilknyttet en el-delebil til afdelingen.

For at fremme bæredygtigheden, indfri efterspørgslen samt fremtidssikre vores boliger kan Egedal Boligselskab som et led i den strategiske udvikling vælge at understøtte dette. Ud over en generel tilkendegivelse kan dette gøres ved at:

- Egedal Boligselskab vælger at give et tilskud til de afdelinger, der i løbet af 2021/2022 træffer beslutning om at etablere ladestandere i afdelingen. Afdelingen afholder udgiften til driften af lader. Tilskuddet skal bruges senest ved udgangen af 2022.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

KAB har valgt at indgå i et strategisk samarbejde med CARPOW, da de dags dato er den udbyder, der passer bedst til det almene, og den udbyder, der i størst muligt omfang sikrer overholdelse af sideaktivitetsbekendtgørelsen.

CARPOW a.m.b.a. er et fællesejet andelsselskab, der skaber værdi for dets medlemmer gennem fællesskab, indflydelse og samfundsansvar. Medlemmer er boligforeninger, der har ladere tilsluttet CARPOW's netværk. Som medlem af CARPOW fastsætter afdelingen selv, hvad kWh-prisen skal være på laderne. Det er CARPOW der opkræver fra brugeren og refunderer beløbet retur til afdelingen. Gennem medlemskabet kan man også deltage i og afgive stemme ved den årlige generalforsamling. På den årlige generalforsamling bestemmes bl.a. gæsteopladningspris, overskudsdeling m.m.

Det står boligorganisationen frit for at bede KAB om at finde en anden samarbejdspartner til projektet.

Organisationsbestyrelsen skal være opmærksom på, at der vil være nogle afdelinger, der ikke kan gøre brug af muligheden for tilskud grundet praktiske forhold – eksempelvis i situationer, hvor afdelingen ikke råder over egne parkeringspladser samt i afdelinger, hvor der parkeres på offentlig vej.

Økonomiske konsekvenser

Prisen på etablering af ladestander afhænger af de konkrete forhold i afdelingen, herunder om ladeudtaget kan etableres på væg, eller om der skal føres kabler i terræn. Ligeledes vil nogle afdelinger skulle tilkøbe ekstra ampere.

Da der de fleste steder vil skulle udføres gravearbejde, anslås det, at prisen for etablering i gennemsnit vil ligge på 45.000 kr.

Herudover kommer der et ladeudtag til 9.995 kr. og en stander til 3.200 kr. Der kan sidde to ladeudtag pr. stander.

Udgiften for etablering af ladestander vil derfor oftest ligge på omkring 70.000 kr. pr. afdeling.

Vælger Egedal Boligselskab at give et tilskud på 70.000 kr. til alle afdelinger, der beslutter at etablere ladestander, vil den maksimale udgift for selskabet være 420.000 kr.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at yde tilskud til etablering af ladestander, vil administrationen orientere alle bestyrelser om muligheden.

I de afdelinger, hvor der udvises interesse, vil administrationen foretage en besigtigelse sammen med det valgte firma med henblik på at vurdere, hvor mange ladestander, der skal opstilles, placeringen af disse samt udgifterne hertil.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Efterfølgende vil der blive udarbejdet et egentligt forslag, der forelægges afdelingen til beslutning på de ordinære budgetmøder i efteråret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at yde et tilskud på 70.000 kr. til de afdelinger, der i løbet af 2021/2022 træffer beslutning om at etablere ladestandere i afdelingen. Det samlede tilskud udgør 420.000 kr.

Sager der er besluttet siden sidste organisationsbestyrelsesmøde

19. Godkendt forsikringsudbud

Der er den 2. august 2021 sendt følgende mailhøring til organisationsbestyrelsen. Efterfølgende er afholdt et organisationsbestyrelsesmøde på Teams den 16. august 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Forsikringsudbuddet er nu afsluttet, og det betyder en merudgift for Egedal Boligselskab på 46.900 kr.

Vedhæftet er beslutningsoplæg, tilbudssammenligning og betingelsessammenligning.

Willis og KAB anbefaler at Egedal Boligselskab godkender forsikringstilbuddet fra forsikringsselskabet Protector.

Boligorganisationen skal godkende forsikringstilbuddet, og dette skal ske senest den 1. september 2021.

Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmøde via Teams den 16. august 2021 forsikringstilbuddet fra Protector.

- Bilag 9: Beslutningsoplæg
- Bilag 10: Oversigt over fem tilbud
- Bilag 11: Oversigt over tre tilbud
- Bilag 12: Tingforsikring - Protector
- Bilag 13: Erhvervs- og produktansvar – Protector
- Bilag 14: Ejendomsforsikring – Protector

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forsikringsudbuddet.

20. Rammeaftale omkring udlejning

Der er den 6. september 2021 sendt følgende mailhøring til organisationsbestyrelsen. Efterfølgende er afholdt et organisationsbestyrelsesmøde på Teams den 30. september 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Der er den 30. september 2021 afholdt ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde via Microsoft Teams, hvor områdechef i KAB Finn Larsen gennemgik rammeaftalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftalen på organisationsbestyrelsesmøde via Teams den 30. september 2021.

Bilag 15: Rammeaftale

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte rammeaftalen.

21. Høringssvar vedr. lokalplan 64

Der er den 22. juni 2021 sendt følgende mailhøring til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Vedhæftede høringssvar vedrørende lokalplan 64 er udarbejdet af afdelingsbestyrelsen i Dyvelåsen og med formand for organisationsbestyrelsen Per Husted Sørensen som om-drejningspunkt.

Da det formelt er boligorganisationen, der indsender dette høringssvar, skal organisationsbestyrelsen godkende høringssvaret.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Alle informationer vedrørende lokalplanen er indeholdt i de vedhæftede filer.

Høringssvaret skal være fremsendt inden 28. juli, men i praksis betyder det, at høringssvaret skal være indsendt inden ferieperioden går i gang. I bedes derfor snarest og inden den 29. juni tilkendegive, hvorvidt I kan godkende høringssvaret.

Organisationsbestyrelsen godkendte høringssvaret til fremsendelse til Egedal Kommune.

Bilag 16: Høringssvar – Egedal Boligselskab
Bilag 17: Lokalplan 64 forslag med bekendtgørelse
Bilag 18: Kommuneplantillæg 09 forslag
Bilag 19: Bekendtgørelse forslag
Bilag 20: Brev fra Egedal Kommune
Bilag 21: Fornyet høringfrist

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at fremsende høringssvar.

22. Åbning af ejendomskontor

Der er den 27. maj 2021 sendt følgende mailhøring til organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Efter den seneste lempelse af Corona restriktionerne, står ejendomskontoret for at kunne genåbne under normale forhold, det vil sige med personlig henvendelse på ejendomskontoret uden forudgående tidsbestilling.

I flere andre selskaber har man valgt at udskyde åbningen af kontorerne til alle medarbejdere er blevet tilbudt vaccination, eller helt ændret åbningstider og/eller mulighederne for personlig henvendelse.

Det er nu organisationsbestyrelsen, der beslutter om ejendomskontoret skal åbnes hurtigst muligt, eller afvente til vaccination er blevet tilbudt alle, formentligt i august.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ejendomskontoret kunne åbne med inddragelse af medarbejderne i forhold til sikre, at medarbejderne udsættes for lavest mulige smitterisiko.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Bilag 22: Åbning af ejendomskontor

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at medarbejderne skulle inddrages i åbningen af ejendomskontoret, og ejendomskontoret blev derefter åbnet.

Sager til orientering

23. Forsikringsstatistik fra Willis 2017-2020

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 23: Forsikringsstatistik for Egedal Boligselskab 2017-2020

Bilag 24: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2017-2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Smørum Gårdhuse – status på helhedsplan

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Sagsfremstilling

I maj afleverede entreprenørerne indledende tilbud, hvor priserne lå op til 65 % over budget. Som en del af udbudsprocessen blev der afholdt forhandlingsmøder med samtlige tilbudsgivere med henblik på optimeringer og besparelsesmuligheder. Herefter udarbejdede rådgiver revideret tilbudsliste, som tilbudsgiverne skulle anvende til revideret tilbud med afleveringsfrist den 18. august 2021.

Landsbyggefonden blev kontaktet inden sommerferien på baggrund af de indledende tilbud for at høre deres første kommentarer til budgetoverskridelsen. Der var sendt et budget baseret på gennemsnitspriser fra de indledende tilbud.

Landsbyggefonden er vendt tilbage med en række spørgsmål og kommentarer, som skal besvares i den videre dialog.

Den 18. august har tilbudsgiverne afleveret reviderede tilbud, som er en del lavere end de indledende tilbud (op til 25%).

Det tilbud, der opfylder udbudskriterierne bedst, er fra Einar Kornerup. Der forhandles nu med denne entreprenør for at få prisen længere ned.

Hvis besparelser i projektet ikke kan undgås, vil der som udgangspunkt blive kigget på de elementer, som ikke har været med ved skema A.

For at undgå større besparelser bør der kigges på, hvor meget afdelingen selv kan bidrage med.

Evt. besparelser og afdelingens evt. eget bidrag aftales nærmere med følgegruppen.

Det videre forløb

Først og fremmest skal budgettet afklares. Når det er på plads, afholdes informationsmøde(r) inden ekstraordinært afdelingsmøde.

Forsigtigt bud på byggestart pt. er 1. kvartal 2022, dette afhænger dog af, hvornår økonomien falder på plads og skema B godkendelse.

Kommunikation

Der afholdes følgegruppemøder, og der omdeles med jævne mellemrum nyhedsbreve om helhedsplanen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

25. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Fratrædt medarbejder

Driftslederassistent Flemming Nielsen er fratrædt sin stilling sidst i maj, og ved udgangen af juni fratrædte Jan Bygbjerg sit job som servicemedarbejder på deltid.

Tiltrædt medarbejder

Ole Kørup er tiltrædt som ny driftslederassistent den 1. juli 2021. Jobbet som servicemedarbejder på deltid er ikke besat.

Driftsbetjening af Almen Bolig+

Driftschefbetjening af Irishaven og Skibstedgård er lagt over i Specialkunderenheden i KAB, hvor en kundekonsulent vil varetage Almen Bolig+ afdelingerne. Syn af boligerne skal fremover udføres af det lokale driftspersonale med kompensation for medgået arbejdstid.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Investeringsforeninger

For obligationsinvestorer i danske konverterbare obligationer var september én af de måneder, som hurtigst muligt skal direkte i glemmebogen.

Generelt har det danske obligationsmarked haft et svært 2021, hvor konverterbare realkreditobligationer har været udfordret af en lang række forhold, senest med stigende inflationsforventninger, der har givet en stigning i rentekurven. Nationalbanken valgte lidt overraskende at sænke rente med 10bp den 30. september 2021 for at svække den stærke krone.

I nedenstående ses afkastudviklingen for kalenderåret 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab
 Møde den 9. november 2021
 Udsendt den 2. december 2021

Kursværdier

	Kursværdi	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2020	Indre værdi (Kurs) pr. 21. okt. 2021	Udvikling pr. 21. okt. 2021	Udvikling hele 2020
Danske Capital	7.214.031	121,47	118,17	-2,71 %-point	1,56 %-point
SEB Invest	11.592.869	123,18	118,67	-3,66 %-point	1,42 %-point
Nykredit Port.	11.480.400	125,84	123,63	-1,76 %-point	1,04 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender forslag til mødedatoer for 2022.

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 25. november 2021

kl. 18.00

Forslag til mødedatoer for 2022:

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 26. april 2022 i Smørum Kultur- og Idrætscenter

kl. 17.00

Torsdag den 3. november 2022 i KAB

kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 24. november 2022

kl. 18.00

Beslutning

Organisationsbestyrelsen ønskede at ændre enkelte datoer.

Datoerne er rettet til i oversigten nedenfor:

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 9. november 2021
Udsendt den 2. december 2021

Forslag til mødedatoer for 2022:

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 26. april 2022 i Smørum Kultur- og Idrætscenter kl. 17.00

Tirsdag den 8. november 2022 i KAB kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 29. november 2022 kl. 18.00

28. Eventuelt

Der var en snak om afdelingsbestyrelsernes og organisationsbestyrelsens deltagelse på fraflytningssyn. Administrationen foreslog, at der afholdes et møde om dette separat. Formand Per Husted Sørensen vender tilbage omkring dette.

29. Referat fra mødet

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.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der ikke var punkter til fortrolighed.