

Referat



Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 26. april 2023 kl. 17.00 Elmehøj Fælleshus, Dyvelåsen 88, 2765 Smørum

- Til stede:** Per Husted Sørensen, Ida Hørlyk Cordtz, Peter Simonsen,
Sara Elgaard, Rita Hardenberg, Annette Witt
- Afbud:** Rita Hardenberg, Flemming Schandorff
- KAB:** Kundechef Steen Carlsson, driftschef Søren Martinussen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2022	3
3. Referat af repræsentantskabsmødet den 29. november 2022.....	3
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning	4
6. Meddelelser fra formanden	5
Sager til beslutning.....	5
7. Afdelingernes budgetter 2023-2024	5
8. El-ladestandere tilskud.....	7
9. Afdelingsbestyrelsernes fællesmøder.....	8
10. Afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen på tur til KAB-Huset	8
Mailhøring siden sidst	9
11. Vores bidrag.....	9

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

12. Genhusning – SAB Bellahøj.....	10
Sager til orientering.....	12
13. Helhedsplan i Smørum Gårdhuse – status.....	12
14. LBF-granskning.....	14
15. Investeringsforeninger.....	15
16. Nyt fra afdelingerne.....	17
17. Kommende møder	18
18. Eventuelt.....	19
19. Referat fra mødet.....	19
20. Referat fra mødet - fortrolighed	19

Bilag 1: 53002 Budget 2023-24.....	7
Bilag 2: 53006 Budget 2023-24.....	7
Bilag 3: 53007 Budget 2023-24.....	7
Bilag 4: 53008 Budget 2023-24.....	7
Bilag 5: 53009 Budget 2023-24.....	7
Bilag 6: 53010 Budget 2023-24.....	7
Bilag 7: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021	10
Bilag 8: Rapport for markvandring.....	15
Bilag 9: Udvidet markvandringsskema	15

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

1. Dagsorden

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 8. november 2022 er udsendt via First Agenda den 21. november 2022.

3. Referat af repræsentantskabsmødet den 29. november 2022

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat af repræsentantskabsmødet afholdt den 29. november 2022 er udsendt den 8. december 2022.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

4. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

Organisationsbestyrelsen skal jf. selskabets vedtægter orienteres om indføringer i selskabets revisionsprotokol. I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 95, stk. 6" fremlægges selskabets revisionsprotokol.

Det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2024
Næstformand	Ida Hørlyk Cordtz	2023
Medlem	Rita Hardenberg	2024
Medlem	Flemming Schandorff	2023
Medlem	Annette Witt	2024
Medlem	Sara Elgaard	2024
Medlem	Peter Simonsen	2023

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

6. Meddelelser fra formanden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var intet nyt at berette.

Organisationsbestyrelsen tog orientering til efterretning.

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

Sager til beslutning

7. Afdelingernes budgetter 2023-2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne, eller beslutter at afvente kommende afdelingsmødernes godkendelse af samme.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

53002 Smørum Gårdhuse

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 11.528.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 202.000 kr. svarende til en lejestigning på 1,87 %. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 952,87 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 2.900.000 kr., hvilket svarer til 250,54 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 17.093.815 kr.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

53006 Kløveren

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 1.461.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 50.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 1.254,87 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 188.000 kr., hvilket svarer til 163,61 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 1.442.265 kr.

53007 Irishaven

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 1.490.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 79.000 kr. svarende til en lejestigning på 5,67 %. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 1069,27 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 200.000 kr., hvilket svarer til 145,18 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 366.282 kr.

53008 Skibstedgård

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 1.595.000 kr. og forudsætter en nødvendig merindtægt på 79.000 kr. svarende til en lejestigning på 5,22 %. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 1.022,46 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 194.000 kr., hvilket svarer til 124,60 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 538.310 kr.

53009 Amalieparken

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 6.205.000 kr., budgettet balancerer og der varsles derfor ingen huslejeændring. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 1.123,08 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 460.000 kr., hvilket svarer til 83,26 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 602.156 kr.

53010 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Driftsbudgettet for 2023-2024 balancerer med 4.681.000 kr., budgettet balancerer, og der varsles derfor ingen huslejeændring. Lejen pr. 1. juli 2023 udgør herefter 1.266,40 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2023 udgør 645.000 kr., hvilket svarer til 182,33 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2022 udgør 4.384.633 kr.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Bilag 1: 53002 Budget 2023-24
Bilag 2: 53006 Budget 2023-24
Bilag 3: 53007 Budget 2023-24
Bilag 4: 53008 Budget 2023-24
Bilag 5: 53009 Budget 2023-24
Bilag 6: 53010 Budget 2023-24

8. El-ladestandere tilskud

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at give et tilskud på 70.000 kr. til hver afdeling til opsætning af el-ladestandere i alt 420.000 kr. for alle seks afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om de afsatte midler skal fordeles på en anden måde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at fordele de afsatte 420.000 kr. ligeligt mellem de afdelinger, der ønsker at opsætte en ladestander. Der skal i de enkelte afdelinger være truffet beslutning om ladestander hurtigst muligt, og inden sommerferien.

Undtaget herfra er Smørum Gårdhuse, da afdelingen har en helhedsplan i gang, og ikke kan træffe beslutning før reableringsarbejderne går i gang efterfølgende.

Da der er afdelinger i Egedal Boligselskab, der ikke benytter sig af tilskuddet på 70.000 kr., bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til, om de 6 x 70.000 kr. kan fordeles på en anden måde, så el-ladestanderne kan realiseres i de afdelinger, hvor der er interesse for dette.

Foreløbig har følgende afdelinger taget stilling:

Ønsker el-ladestandere:

53-10 Seniorbofællesskabet Dyvelåsen
53-8 Skibstedgård
53-2 Smørum Gårdhuse

Ønsker ikke el-ladestandere:

53-6 Kløveren

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Foreløbig har følgende afdelinger ikke taget stilling:

53-9 Amalieparken
53-7 Irishaven

9. Afdelingsbestyrelsernes fællesmøder

Afdelingsbestyrelsen i Seniorbofællesskabet Dyvelåsen ønsker at afdelingsbestyrelserne i Egedal Boligselskab mødes med jævne mellemrum for at udveksle erfaringer og lære hinanden at kende.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om møderne skal iværksættes og dermed understøttes af organisationsbestyrelsen i forhold til indkaldelse og planlægning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte møderne, og administrationen arrangerer første møde i KAB jf. punkt 10. Administrationen kommer med forslag om, hvordan man fremadrettet arrangerer møderne i afdelingerne.

Da møderne skal understøttes af organisationsbestyrelsen i forhold til indkaldelse og planlægning – i hvert fald i begyndelsen, skal organisationsbestyrelse tage stilling til, om dette tiltag skal realiseres.

Senere kan indkaldelse og planlægning eventuelt overdrages til afdelingsbestyrelserne.

10. Afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen på tur til KAB-Huset

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal tilrettelægges en tur til KAB-huset.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at iværksætte en tur til KAB-Huset, og administrationen arrangerer dette sammen med første fællesmøde for afdelingsbestyrelserne i KAB jf. punkt 9.

Afdelingsbestyrelsen i Seniorbofællesskabet Dyvelåsen ønsker at afdelingsbestyrelserne i Egedal Boligselskab og organisationsbestyrelsen planlægger en tur til KAB-Huset og møder relevante medarbejdere, der servicerer Egedal Boligselskab.

Mailhøring siden sidst

11. Vores bidrag

Indstilling

I mailhøring udsendt den 17. januar 2022 har samtlige medlemmer af organisationsbestyrelsen godkendt deltagelse i undersøgelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Følgende mailhøring er den 17. januar 2022 sendt til organisationsbestyrelsen.

Indledning

Vores Bidrag er BL's tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationen kan få en rapport for, hvordan de bidrager til FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling. Indrapporteringen giver ligeledes mulighed for at se, hvad den samlede almene sektor bidrager med, og man kan sammenligne sig med andre boligorganisationer.

[Link til BL](#)

Vores Bidrag kan ligeledes bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften på 3.750 kr.

Sagsfremstilling

En række boligorganisationer i KAB-Fællesskabet har tre gange i perioden 2019 til 2021 indrapporteret til Vores Bidrag. BL har besluttet, at indrapporteringen fremover sker hvert andet år i ulige år.

Vores Bidrag har blandt andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan I som boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling på en række udvalgte parametre sat op imod den samlede almene sektor.
2. Rapporten kan benyttes som dialog- og styringsredskab i jeres boligorganisation.
3. I er med til at fortælle den gode historie om den almene sektors bidrag til verdensmålene.

Økonomiske konsekvenser

Dataindsamlingen forbundet med indrapporteringen er omfattende, derfor er priserne sat efter antal lejemål. Priserne er inklusive moms.

Boligorganisationer op til 2000 lejemål	3.750 kr. pr. stk.
Boligorganisationer mellem 2001-7000 lejemål	7.500 kr. pr. stk.
Boligorganisationer med 7001 eller flere lejemål	11.250 kr. pr. stk.

Det videre forløb

Hvis I ønsker at modtage Vores Bidrag-rapporten, skal I tilkendegive jeres deltagelse senest den 1. april 2023. Rapporten vil være tilgængelig i efteråret 2023. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og bidrage til boligorganisationens fremtidige arbejde med verdensmålene.

Kommunikation

Boligorganisationen kan kommunikere resultaterne i nyhedsbreve, på hjemmesider etc.

Bilag 7: Vores Bidrag, KAB-Fællesskabet 2021

12. Genhusning – SAB Bellahøj

Samvirkende Boligselskaber (SAB) skal igangsætte genhusning af beboerne i Bellahøjhusene tidligere end forventet.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet anmodes om hjælp til permanent genhusning af op til fem husstande i deres afdelinger i Københavns Kommune og omegn.

Indstilling

I mailhøring udsendt den 9. marts 2022 har organisationsbestyrelsen besluttet ikke at stille genhusningsboliger til rådighed for SAB Bellahøj.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Grundet beregninger, der viser yderligere usikkerhed om vindstabiliteten i SAB's Bellahøj-egendomme, har Københavns Kommune den 13. januar 2023 fremsendt et påbud om i medfør af Lov om almene boliger § 165, stk. 1:

- At ophøre med udlejningen af ledige lejligheder.
- At fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan.
- At prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom.
- At genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.

Det betyder i praksis, at de 149 husstande i de huse, der kan tåle den laveste vindhændelse, skal genhuses inden udgangen af juni 2024 og de 97 husstande i de huse, der kan tåle næstlavest vind-hændelse, skal tilbydes genhusning og derved medprioriteres i genhusningsprocessen.

Genudlejningen af SAB's boliger er stoppet pr. 1. oktober 2022.

Renoveringen af SAB Bellahøj I og II, der indeholder de nødvendige forstærkninger, forventes igangsat primo andet kvartal 2025 og afsluttes medio 2029.

SAB har på baggrund af påbuddet besluttet, at beboerne genhuses permanent med løfte om, at de kan vende tilbage til deres nuværende bolig, når den er renoveret.

De berørte beboere er informeret om situationen, og genhusningen af beboerne er iværksat.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

I den anledning anmodes øvrige boligselskaber i KAB-Fællesskabet om hjælp til at løse den komplicerede og akutte genhusningsopgave.

Såfremt anmodningen imødekommes, vil der blive taget hensyn til, dels at anvisningen ikke påvirker beboersammensætningen i forkert retning i de afdelinger, der i forvejen har det svært, dels at der som hovedregel ikke anvises i de afdelinger, der er mest attraktive for selskabets beboere via oprykning retten.

Jf. almenboliglovens § 51, stk. 7 kan almene boligorganisationer indgå aftale om anvisning af almene familieboliger til lejere, som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse jf. § 86, stk. 1-3 i almenlejeloven.

Det videre forløb

Såfremt anmodningen imødekommes, bliver boligorganisationens afdelinger inkluderet iblandt de afdelinger, hvortil beboerne fra SAB Bellahøj kan ønske permanent genhusning til.

Kommunikation

På KAB's og på boligselskabets hjemmeside gøres der opmærksom på, at boligselskabet støtter med genhusning, og det derfor kan tage lidt længere tid, før de boligsøgende fra såvel eksternt som intern venteliste, kommer i betragtning til en bolig.

Sager til orientering

13. Helhedsplan i Smørum Gårdhuse – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om helhedsplanen den 8. november 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Status på fremdriften:

Ledningsarbejderne, som sker mellem husene, er i gang. Der er dog nogle udfordringer, idet fjernvarmeselskabet ikke har den lovede fremdrift på deres arbejder, hvilket betyder,

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

at det ikke kan lade sig gøre at anvende den adgangsvej, der var tiltænkt materialetransport.

Prøveboligen er under udførelse, og arbejderne forventes at være afsluttet omkring den 1. maj 2023. Følgegruppen bliver løbende orienteret om fremdriften, og der foretages besigtigelse af prøveboligen ved følgegruppemøderne, indtil arbejderne er afsluttede.

Der har været utilfredshed fra følgegruppens side omkring byggepladsens indretning og orientering til beboerne omkring dette. Det er sat i proces, at der skal informeres bedre og løbende. Fremadrettet opsættes en informationstavle, hvor der løbende orienteres om kommende arbejder de næste 3-4 uger frem.

Det er tidligere besluttet, at beboeren i forbindelse med de nye køkkener kan tilvælge ydelser for 25.000 kr. inkl. moms, dette er pga. prisstigninger nu hævet til 30.000 kr. Det har også været undersøgt, om beboerne kunne tilvælge ydelser udover de 30.000 kr., men det er desværre ikke muligt at håndtere under byggesagen, da entreprenøren ikke vil stå for at opkræve den ekstra ydelse direkte til beboeren, og det er ligeledes undersøgt, om det kan håndteres via KAB over huslejen, men det er desværre heller ikke muligt.

Tidsplanen overholdes indtil videre, og der har ikke vist sig større udfordringer ved prøveboligen, end det kan håndteres.

Genhusning/tidsplan:

Genhusningspavillonerne er ved at være færdigetableret, og forventes at være klar til genhusning som planlagt.

De første fem boliger skal genhuses pr. 1. maj 2023, hvoraf to af boligerne er tomgangsboliger. Næste genhusning sker den 1. juni 2023.

Der genhuses mellem 4-8 boliger ad gangen, og renoveringen sker i rul af fem måneder pr. delområde (4-8 boliger).

Udfordringer med totalrådgiver/Wissenberg

Organisationsbestyrelsen informeres særskilt omkring samarbejdet og de uklarheder, der har været med vores totalrådgiver.

Det videre forløb

Gældende tidsplan:

Ledningsarbejder er under udførelse	Pågår
Opstart indvendige arbejder område 1	maj 2023
Aflevering	ca. sommer/efterår 2025

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Kommunikation

Pt. afholdes der følgegruppemøder ca. en gang om måneden. Der omdeles pt. nyhedsbreve om helhedsplanen en gang om måneden.

14. LBF-granskning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførslen af det periodiske eftersyn.

Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapportererne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.

Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024/2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag 8: Rapport for markvandring
Bilag 9: Udvidet markvandringsskema

15. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Centralbankernes udmeldinger

Det vigtigste tema for den globale økonomi og de finansielle markeder i 2023 har været de store geopolitiske spændinger, og centralbankernes kamp for at nedbringe inflationen. I marts 2023 blev de finansielle markeder rystet, da den amerikanske bank Silicon Valley Bank krakkede, samt UBS opkøbte Credit Suisse.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Status på inflationen

Både i USA, Europa og Danmark har vi set en aftagende inflation i 2023, hvilket er positivt. I USA har Federal Reserve (FED) med deres markante rentestigninger i 2022 og 2023 formået at få kerneinflationen til at falde. Kerneinflationen er renset for udsving i energi- og fødevarerpriser. Den Europæiske Centralbank (ECB) har endnu ikke set tegn på, at inflationen er aftagende i Europa. I marts 2023 steg kerneinflationen til 5,7 %. Det er med til at lægge yderligere pres på ECB for at hæve renten yderligere samt at fastholde det høje renteniveau i en længere periode. ECB-renten med 0,5 % den 16. marts 2023 og den Danmarks Nationalbank fulgte trop og hævede indskudsbevisrenten (NIB) med 0,5 % til 2,6 %.

Investeringerne i KAB-fællesskabet

Efter et historisk hårdt investeringssår i 2022, med kraftigt stigende og meget urolige renter på det danske realkreditmarked, er 2023 startet positivt ud. Det er på trods af de store geopolitiske spændinger og den høje inflation, som centralbankerne stadig kæmper med at få under kontrol. Investeringerne i KAB-Fællesskabets kapitalforening er generelt set steget med ca. 1,68 % i 2023. De høje renter på realkreditobligationer giver gode muligheder for højere forrentning af opsavede midler i 2023 og årene frem.

Nyt regnskabsprincip

I efteråret blev introduceret en ny regnskabstilgang til investeringerne. Ændringerne vil gælde for regnskaber med afslutning pr. 30. september 2022 eller senere. Ændringerne er lavet for at undgå store udsving af driftsresultatet og dermed huslejen grundet kursreguleringer af investeringer. Efter ændringerne vil kursreguleringerne alene påvirke størrelsen af henlæggelserne og ikke årets resultat, hvorimod renterne vil påvirke driften og dermed størrelsen af årets resultat. Ved kursreguleringer medregnes både realiserede samt urealiserede kursreguleringer.

Investeringer i KAB-Fællesskabet

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed. KAB har valgt, at investeringerne foretages af kapitalforvalter fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i forvalternes dispositioner. Investeringerne foretages i henhold til bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

Kursværdier

	Kursværdi pr. 5. april 2023	Indre værdi (Kurs) 1. januar. 2023	Indre værdi (Kurs) pr. 5 april 2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 05.04.2023
Danske Capital	13.313.538 kr.	106,80	108,57	1,66 %
SEB Invest	12.947.676 kr.	106,78	108,33	1,36 %
Nykredit Port.	13.332.368 kr.	110,16	112,30	1,93 %

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

16. Nyt fra afdelingerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Smørum Gårdhuse

Protector Forsikring har i samråd med afdelingens bygherrerådgiver gennemgået skaderne i den udbrændte bolig på adressen Irishaven 96 og prissat de arbejder, der ikke er en del af den planlagte renovering.

Skadeomfanget er undersøgt efter nedrivning af brændte bygningsdele, og efter sanering af boligen har fundet sted. Protector meddeler, at de nu har det fulde overblik over skaderne efter gennemgang af bygningen med afdelingens bygherrerådgiver og Teknologisk Institut.

Huslejetab frem til den planlagte renovering erstattes fuldt ud, og erstatning for alle arbejder udenfor renoveringsopgaven er opgjort til i alt 445.782 kr. inkl. moms. Den nedrivningsopgave, der indgår i helhedsplanen betragtes som planlagt, og er dermed ikke indeholdt i erstatningsgrundlaget.

Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Afdelingen har etableret to nye affaldsøer for at gøre plads til at sortere i 10 typer affald. Begge affaldsanlæg er godkendt og taget i brug.

På ordinært afdelingsmøde i marts 2022 blev det besluttet, at oprette fire nye parkeringspladser heraf to pladser med HC-mål. De nye parkeringspladser er etableret i græsarealet ved indkørsel til afdelingen.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

På afdelingsmødet i marts 2023 blev det besluttet, at der skal opsættes en el-ladestander i midten af det nye parkeringsareal. Den nye el-stander finansieres delvist med tilskud fra selskabet.

TDC fiberbet i Kløveren og Seniorbofællesskabet Dyvelåsen

Organisationsbestyrelsen besluttede sidste år, at der skal etableres fibernet fra TDC til afdelingerne. Efterfølgende har der været afholdt besigtigelse i Kløveren og Seniorbofællesskabet Dyvelåsen, hvor der i begge afdelinger er aftalt fremføring af fiber til hver enkel bolig.

Amalieparken

Der er nu truffet afgørelse om færdiggørelse af de sidste mangler fra aflevering af byggeriet, herunder etablering af en lille legeplads, og inddækning af ventilationsrør på tagene efter krav fra kommunen.

Haverne inde i gården bliver i løbet af foråret istandsat, parkeringsarealet bliver færdiggjort med græsarmering og perlesten langs skel til Kansleren i samme stil som naboejendommen. Langs Dam Holme og Albusvej bliver der befæstet med fliser, hvor der pt. kun er jord. Kommunen sørger for retablering af fire gadelamper.

17. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at ændre mødedatoer. Møderne afholdes i Dyvelåsen 46:

Organisationsbestyrelsesmøde

Onsdag den 8. november 2023 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Onsdag den 29. november 2023 kl. 18.00

Organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 7. november 2023 kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Tirsdag den 28. november 2023 kl. 18.00

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2023
Udsendt den 8. maj 2023

18. Eventuelt

Beslutning

Administrationen orienterede om, at Byggeskadefonden har besluttet, at MgO-pladerne i Irishaven udskiftes med opstart i august 2023. KAB's arbejde med håndtering af sagen beløber sig til 110.000 kr., som skal dækkes af enten selskabet eller afdelingen.

Organisationsbestyrelse og administrationen aftalte, at udsende oplægget i mailhøring til organisationsbestyrelsen for endelig beslutning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og afventer mailhøring.

19. Referat fra mødet

20. Referat fra mødet - fortrolighed

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vurderede, at der ikke var punkter til 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.