

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2018
Udsendt den 8. maj 2018

Organisationsbestyrelsesmøde
torsdag den 26. april 2018 kl. 17.00 i
Smørum Kultur- og Idrætscenter,
Flodvej 62, 2765 Smørum

Til stede: Per Husted Sørensen, Bo Schytter, Kjeld Anderson, Otto Hansen

Afbud: Pia Lafontaine, Rita Hardenberg, Jens Kirkegaard, Annette Olsen Hussain

KAB: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Brian Schnell, seniorkonsulent Finn Larsen under punkt 9 og 19

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. november 2017	3
3. Referat af repræsentantskabsmødet den 23. november 2017	3
4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2018	4
5. Revisionsprotokol.....	4
6. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
7. Meddelelser fra formanden.....	5
Sager til beslutning.....	5
8. Afdelingernes budgetter 2018-2019	5
9. Aftale om fleksibel udlejning AlmenBolig+ afdelingerne Irishaven og Skibstedgård	7
10. Ændring af betaling af grundbidrag.....	9
11. MgO-sag - Skibstedgård.....	9
12. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftale	10

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Sager til orientering.....	12
13. Økonomi for etablering af ejendomskontor	12
14. Kundetilfredshedsanalyse.....	12
15. MgO-sag – Irishaven.....	13
16. Smørum Gårdhuse – helhedsplan.....	14
17. Egedal Stationsby – nybyggeri	16
18. Opfølgning på 360 graders analyser	17
19. Udlejningsregler	18
20. Investeringsforeninger.....	19
21. Nyt fra afdelingerne.....	20
22. Kommende møder.....	21
23. Eventuelt.....	21
24. Referat fra mødet.....	22
25. Referat fra mødet - fortrolighed	22

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2018	3
Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2018-2019	6
Bilag 3: Aftale fleksibel udlejning AlmenBolig+	8
Bilag 4: Databehandleraftale – KAB.....	11
Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling 2017.....	13
Bilag 6: Anbefalinger til afdelingerne	17
Bilag 7: Udlejningsregler i Egedal Boligselskab	18

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

1. Dagsorden

Samlet dagsorden er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 26. april 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 9. november 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 9. november 2017 er udsendt via First Agenda den 29. november 2017.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, og det blev efterfølgende underskrevet af formanden.

3. Referat af repræsentantskabsmødet den 23. november 2017

Referat af repræsentantskabsmødet afholdt den 23. november 2017 er udsendt den 7. december 2017.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2018
Udsendt den 8. maj 2018
Genfremsendt 24. april 2018

4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2018

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 1. februar 2018 er udsendt via First Agenda den 12. april 2018.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet, og det blev efterfølgende underskrevet af formanden.

5. Revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg
Formand	Per Husted Sørensen	2018
Næstformand	Bo Schytter	2019
Medlem	Annette Olsen Hussain	2018
Medlem	Pia Lafontaine	2019
Medlem	Kjeld Anderson	2018
Medlem	Rita Hardenberg	2019
Medlem	Jens Kirkegaard	2019

Referat

Egedal Boligselskab
Møde den 26. april 2018
Udsendt den 8. maj 2018
Genfremsendt 24. april 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. 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 bød velkommen til Sanne Kjær og Finn Larsen og orienterede om, at der p.t. er meget fokus på sammenlægning af Elmehøj og Møllebo.

Sager til beslutning

8. Afdelingernes budgetter 2018-2019

5302-7 – Smørum Gårdhuse

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 19. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 10.754.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 857,77 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 2.600.000 kr., hvilket svarer til 225 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 7.153.901 kr.

5304-1 - Møllebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 21. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 2.254.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 21.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 1.258,97 kr. pr. m².

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 310.000 kr., hvilket svarer til 174 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 1.602.185 kr.

5305-9 - Elmevej

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 22. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 2.186.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 13.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 1.222,54 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 270.000 kr., hvilket svarer til 153 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 1.181.982 kr.

5306-6 Kløveren

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 15. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 1.390.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 8.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 1.181,28 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 150.000 kr., hvilket svarer til 131 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 974.888 kr.

5307-3 Irishaven

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 20. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 1.341.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 31.000 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 968,00 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 100.000 kr., hvilket svarer til 73 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 160.452 kr.

5308-0 Skibstedgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 27. marts 2018. Driftsbudgettet for 2018-2019 balancerer med 1.484.000 kr., og forudsætter en nødvendig merindtægt på 0 kr. Lejen pr. 1. juli 2018 udgør herefter 930,01 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. juli 2018 udgør 135.000 kr., hvilket svarer til 87 kr. pr. m². Saldo pr. 1. juli 2017 udgør 103.412 kr.

Bilag 2: Afdelingernes budgetter 2018-2019

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne.

9. Aftale om fleksibel udlejning AlmenBolig+ afdelingerne Irishaven og Skibstedgård

Vedlagt som bilag er udkast til aftale om fleksibel udlejning for AlmenBolig+ afdelingerne Irishaven og Skibstedgård, idet aftalen skal fornys.

Udkastet er en tilpasning af de eksisterende aftaler, og det nuværende flekskriterium nr. 5 – "Boligsøgende med ønske om at bo i almene boliger præget af høj grad af egenindsats" – er lagt ud under kriterie 1 til 4 og der er nu krav om i kriterie 4 at de boligsøgende skal være i beskæftigelse eller på alderspension.

Begge afdelinger er relativt små, Irishaven med 13 boliger og Skibstedgård med 15 boliger. Det er derfor vigtigt at så mange som muligt af beboerne kan bidrage til den daglige ren- og vedligeholdelse i afdelingen.

Herunder er vist to forslag til hvordan de fleksible kriterier for de to AlmenBolig+ afdelinger kan justeres.

Forslag 1

For at øge antallet af boligsøgende der kan opfylde kriterierne, kan de ændres sådan at kravet om tilknytning til kommunen fjernes delvist således:

1. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.
2. Børnefamilier med bopæl eller beskæftigelse i kommunen og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.
3. Boligsøgende med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

4. Alle boligsøgende med beskæftigelse og med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger herunder seniorer over 55 år. Mindst ét medlem af husstanden skal være i beskæftigelse eller have fast indtægt fra aldersbetinget pension.

Forslag 2

I udkastet til aftalen er kriterierne ligestillede, det kan ændres til prioriteret rækkefølge således:

1. Alle boligsøgende med beskæftigelse og med erfaring fra vedligeholdelse af bygninger herunder seniorer over 55 år. Mindst ét medlem af husstanden skal være i beskæftigelse eller have fast indtægt fra aldersbetinget pension.
2. Børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.
3. Børnefamilier med bopæl eller beskæftigelse i kommunen og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.
4. Boligsøgende med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig der forudsætter en høj grad af egenindsats.

Det betyder i praksis, at boligsøgende der opfylder kriterium 1 går forud for de øvrige, selv om deres anciennitet på ventelisten er kortere.

Når organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om aftalen, skal den godkendes af kommunalbestyrelsen i Egedal Kommune.

Bilag 3: Aftale fleksibel udlejning AlmenBolig+

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og tager stilling til, hvordan aftalen for AlmenBolig+ afdelingerne ønskes udformet samt bemyndiger administrationen til at indlede forhandlinger med Egedal Kommune om aftalen.

Beslutning

Punktet blev behandlet som første punkt på dagsorden.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Finn Larsen orienterede om AlmenBolig+ afdelingerne, hvor der bl.a. er en bekymring om sammensætningen af beboere, da afdelingernes størrelse gør, at de er meget sårbare i forhold til, at der skal deltages i vedligeholdelsen af afdelingen. Derfor er der udarbejdet 2 forslag til justering af kriterierne for anvendelse af boliger i AlmenBolig+ afdelingerne.

Organisationsbestyrelsen godkendte forslag 2 samt bemyndigede administrationen til at indlede forhandlinger med Egedal Kommune om aftalen.

10. Ændring af betaling af grundbidrag

Der er et ønske om at motivere afdelingerne til sammenlægning, og dermed opnå en væsentlig besparelse på grundbidraget til administrationen. Der henvises bl.a. til de nyligt udarbejdede 360 graders analyser for afdelingerne.

Derfor foreslås det at alle boligafdelinger i Egedal Boligselskab selv afholder grundbidraget (administration) med virkning fra den 1. juli 2019. Således vil den solidariske betaling bortfalde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at alle boligafdelinger selv afholder grundbidraget pr. 1. juli 2019.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen traf beslutning om at alle boligafdelinger selv afholder grundbidraget pr. 1. juli 2019.

11. MgO-sag - Skibstedgård

I forbindelse med afslutning af byggesagen Skibstedgård blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at der var anvendt MgO plader i Skibstedgård. I det afsluttende byggeregnskab blev der afsat 322.000 kr. til dækning af eventuel selvrisko i forbindelse med udskiftning af MgO plader.

MgO plader har vist sig at være uegnede i det danske klima. Når pladerne mættes af fugt, afgiver de fugt til omgivelserne. Det kan medføre skader på omkringliggende konstruktioner.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Efter en principiel dom vedrørende brugen af MgO plader i juni 2017, hvor bygherren vandt, har Byggeskadefonden i august 2017 opfordret alle boligselskaber med byggeri med MgO-plader til at anmelde svigtet til Byggeskadefonden, uanset om der pt. er skader eller ej. Dette har til formål at sikre, at sagen ikke falder for forældelse iht. gældende juridiske regler på området.

KAB har anmeldt afdelingens MgO plader til Byggeskadefonden den 13. september 2017.

KAB har den 14. december 2017 modtaget Byggeskadefondens anerkendelse af anmeldte skader i et brev med dertilhørende byggeprogram og økonomisk ramme. Heri fremgår det, at Byggeskadefonden erfaringsmæssigt skønner, at udbedring af skaderne i Skibstedgård kan ske for et beløb på ikke under 4.400.000 kr. inkl. moms. Der er en selvrisiko på 5 % svarende til minimum 220.000 kr., som skal betales af afdelingen eller af dispositionsfonden i Egedal Boligselskab.

Det er Byggeskadefonden, der iværksætter udbedring (udskiftning af pladerne) og som beslutter, hvornår dette skal ske. Beslutningen vil have baggrund i resultater fra overvågningsprogrammet, som er etableret for at følge udviklingen i de enkelte sager.

For Skibstedgård er udbedringssagen startet, og rådgiver har været på besigtigelse. De er nu ved at projektere opgaven, der herefter bliver udbudt. Udskiftningen forventes at ske i perioden august 2018 – marts 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at selvrisikoen på 5 % svarende til forventeligt 220.000 kr. afholdes af det afsatte beløb i byggeregnskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at selvrisikoen på 5 % svarende til forventeligt 220.000 kr. afholdes af det afsatte beløb i byggeregnskabet.

12. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftale

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr.- numre og adresseoplysninger.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden den 28. maj 2018 (se bilag).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer.
- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor.
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med.
- At vi kan dokumentere hvilke personoplysninger, vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes.
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.

Generelt betyder forordningen, at kun personer der har brug for de enkelte oplysninger må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

Datatilsynet vil fra den 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning. Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlinger. Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes informationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 4: Databehandleraftale – KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte og underskrev databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

Sager til orientering

13. Økonomi for etablering af ejendomskontor

Driften fik tilsagn fra organisationsbestyrelsen på 250.000 kr. til at flytte ejendomskontoret (i selskabet) til nye faciliteter (til det gamle vaskeri i Smørum Gårdhuse), da de eksisterende rammer ikke var tidssvarende.

Arbejderne blev tilendebragt i efteråret 2017 og det samlede byggeregnskab lyder på 206.342 kr. Det var således ikke det fulde beløb fra organisationsbestyrelsen, som blev benyttet til opgaven.

Samtidig er opgaven mht. etablering af nyt vaskeri færdiggjort.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Kundetilfredshedsanalyse

KAB har i lighed med tidligere år gennemført en digital kundetilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet. Tilfredshedsmålingen er gennemført i 4. kvartal 2017.

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

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Af vedlagte bilag kan ses resultaterne for både Egedal Boligselskab og det samlede resultat for KAB-fællesskabet. Heraf ses desuden, at besvarelsesprocenten for Egedal Boligselskab er 58,8 %.

Bilag 5: Kundetilfredshedsmåling 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Egedal Boligselskab og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechefen orienterede om, at besvarelsesprocenten er 50 % og ikke 58,8 %, som beskrevet i dagsordenen. Organisationsbestyrelsen drøftede resultatet, hvor selve resultatet er meget tilfredsstillende, men hvor svarprocenten godt kunne være højere. Fremadrettet vil der blive gjort mere opmærksom på vigtigheden af at svare.

15. MgO-sag – Irishaven

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 1. februar 2017, blev der orienteret om byggeskaden som følge af anvendelsen af MgO plader i Irishaven (se i øvrigt punkt 11 i denne dagsorden om samme problematik). Organisationsbestyrelsen godkendte afsætning af 200.000 kr. fra dispositionsfonden til egenbetaling af sagen.

Ligesom i Skibstedgårdsagen er det Byggeskadefonden, der iværksætter udbedring samt beslutter hvornår udskiftning af pladerne skal ske, og Byggeskadefonden har nu udpeget en rådgiver. Denne rådgiver har udarbejdet en tidsplan for udskiftning af MgO pladerne i Irishaven. Tidsplan er som følger:

Udarbejdelse af udbudsmateriale og forundersøgelse	April - juni 2018
Udførelse, skønnet	August 2018 – marts 2019

Afdelingen og organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret omkring sagens fremdrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Smørum Gårdhuse – helhedsplan

Orientering om status for LBF støtte

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at følgende arbejder kan støttes:

- Krybekælderen skal fyldes op med isolering, og der skal udstøbes et betonterrændæk inkl. ny gulvbelægning.
- Nye badeværelser.
- Udskiftning af lette partier imod haven.
- Etablering af mekanisk ventilation i alle boliger.
- Renovering af taget (nye ovenlys og nyt lag pap oven på det gamle).
- Fjernelse af indvendig isolering af betonelementer.

Støtteforhold for den samlede helhedsplan ser således ud:

Samlede udgifter	202 mio. kr.
Heraf støttet	140 mio. kr.
Gr. 2 arbejder	15 mio. kr.
Heraf ustøttet, private arbejder	46 mio. kr.

Energirenoveringspuljen i Landsbyggefonden

Efter dialog med Landsbyggefonden om ekstra støttepulje, som omhandler midler til innovative energirenoveringsprojekter, er tilbagemelding og konklusion, at der ikke kan opnås støtte.

Studietur

Studietur er afholdt med besøg på relevante byggerier, hvor følgegruppen fik et stort indblik i lignende renoveringer og processer.

Økonomi

Finansieringsbudget af den 11. april 2018 inkl. huslejekonsekvenser er forelagt følgegruppen den 12. april 2018 med godkendelse til videre arbejde frem til en Skema A-ansøgning.

Huslejestigning i henhold til finansieringsbudget af den 11. april 2018 er 147,93 kr. pr. m².

Nedenstående vises en gennemsnitlig månedlig lejestigning i kr.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

- 51 m² 629 kr.
- 84 m² 1.036 kr.
- 96 m² 1.183 kr.
- 110 m² 1.356 kr.

Ved helhedsplanens gennemførelse vil der være en gennemsnitlig varmebesparelse på ca. 400-500 kr./md. i henhold til Rambølls beregning. Denne besparelse er ikke indregnet i finansieringsbudget/gennemsnitlig månedlig lejestigning i kr.

Organisationsbestyrelsen har, af flere omgange samlet, bevilget 537.000 kr. og 254.000 kr. Der anmodes om yderligere bevilling fra organisationsbestyrelsen for videre arbejde frem til Skema A-ansøgning som omfatter:

Miljøscreening/rapport på primære bygningsdele med beskrivelse af omfanget, samt kategorisering af de miljøskadelige stoffer. 167.000 kr. inkl. moms

Rambølls afslutning af fase til Skema A-ansøgning som omfatter tre indretningsforslag til boliger/badeværelser, udarbejdelse af plancher for infomøde/cafémøde med deltagelse i efterfølgende afstemningsmøde samt div. opfølgninger. 187.000 kr. inkl. moms

Nybyggeri, afsat beløb til skitsering af rækkehus (21 stk. på eksisterende sokler/fundamenter) inkl. økonomi/budget samt plan, principsnit og facader med projektbeskrivelse, som kan anvendes i forbindelse med kommunens ændringer af lokalplanen og i dialog med følgegruppen. 138.000 kr. inkl. moms

I alt 492.000 kr. inkl. moms

Endelig skal det for en god ordens skyld nævnes, at der også vil være udgifter til KAB's honorar for byggeforretningsførelse. Dette honorar faktureres i forbindelse med Skema A-tilsagn, og der vil derfor ikke være behov for udlæg fra organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen anmodes om bevilling af 492.000 kr. inkl. moms til afholdelse af ovenstående omkostninger og at organisationsbestyrelsen herefter tager orienteringen til efterretning.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Beslutning

Kundechefen orienterede om, at dette punkt rettelig burde være et beslutningspunkt. Organisationsbestyrelsen accepterede at behandle det som sådan.

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og de mange rygter, der går i bebyggelsen – specielt om planerne for nybyggeri. Organisationsbestyrelsen understregede vigtigheden af kontinuerlig information til beboerne om sagen. Administrationen orienterede om, at der er planlagt udsendelse af nyhedsbrev til ultimo maj.

Organisationsbestyrelsen godkendte en bevilling på 492.000 kr. fra dispositionsfonden som udlæg til sagens videreførelse.

17. Egedal Stationsby – nybyggeri

Status

Der blev afholdt licitation i oktober 2017 hvorefter der blev udpeget en vinder af totalentreprisekonkurrencen.

Projektet indeholder 58 familieboliger fordelt på 3 blokke i henholdsvis 2-5 etager, fordelt på

- 2-rums boliger á ca. 70 m²
- 3-rums boliger á ca. 85 m²
- 4-rums boliger á ca. 100 m²

Siden der blev udpeget en vinder af totalentreprisekonkurrencen er der arbejdet stødt med udarbejdelse af tegninger for opførelsen af byggeriet i samarbejde mellem totalentreprenørens rådgivere, følgegruppen og bygherrerådgiveren.

Totalentreprenørens rådgiverteam forventer at være færdige med at udarbejde myndighedstegninger for andragende ultimo april 2018, hvorefter de indsendes til myndighedsbehandling.

Der har været afholdt indledende ledningsejermøder med Egedal Kommune.

Byggeopstart forventes lige omkring sommerferien 2018.

Udarbejdelse af grundkøbsaftale pågår mellem Kammeradvokaten og Egedal Kommune for overtagelse af grunden pr. 1. maj 2018.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Forventet tidsplan

Godkendelse af myndighedsprojekt	juli 2018
Etablering af byggeplads	juli 2018
Opstart byggearbejder	august 2018
Aflevering	februar 2020
1-års eftersyn	februar 2021

Myndigheder

Skema B ansøgningen blev godkendt i Egedal Kommune den 7. februar 2018, med en foreløbig husleje ekskl. forbrug på 1.123 kr./m². Samlet anskaffelsessum er opgjort til 132.518.400 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Opfølgning på 360 graders analyser

Den 1. marts 2018 blev der afholdt temamøde om 360 graders analyserne for afdelingsbestyrelserne i Smørum Gårdhuse, Elmehøj, Møllebo, Kløveren samt organisationsbestyrelsen.

Temamødet var velbesøgt og efter en introduktion til analyserne af kundesupportchef Lone Skriver, blev mødets deltagere bedt om i grupper (inddelt efter afdelingerne) at forholde sig til anbefalingerne fra analyserne. Til slut præsenterede afdelingsbestyrelserne resultaterne af gruppearbejdet for hinanden. Resultaterne er opsummeret i vedlagte bilag.

En af anbefalingerne i analyserne er at drøfte en sammenlægning af seniorbofællesskaberne.

Møllebo og Elmehøj stillede sig umiddelbart positive overfor dette på temamødet, og der arbejdes hen imod et fællesmøde snarest muligt, gerne før sommerferien, med en drøftelse af en sammenlægning af de 2 afdelinger.

Bilag 6: Anbefalinger til afdelingerne

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter det videre arbejde med anbefalingerne fra 360 graders analyserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte orienteringen og besluttede at sende sammenskrivningen af temamødets drøftelser til afdelingernes formænd.

19. Udlejningsregler

Vedlagt som bilag er notat der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence enten alene eller sammen med Egedal Kommune.

Det er organisationsbestyrelsen der har det overordnede ansvar for at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger.

Notatet bliver gennemgået på mødet.

Der har været administreret efter, at beboerne i boligselskabets tre seniorbofællesskaber har oprykningsret i egen afdeling, men ikke oprykningsret til andre afdelinger i Egedal Boligselskab og KAB-fællesskabet.

Seniorbofællesskaberne er familieboliger, hvor der er indgået særskilt aftale med kommunen om ventelister og udlejning. Seniorbofællesskaberne er derfor omfattet af udlejningsbekendtgørelsens regler om fortrinsret.

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker denne praksis skal fortsætte, kræver det en særskilt aftale med Egedal Kommune.

Bilag 7: Udlejningsregler i Egedal Boligselskab

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til vedlagte notat om udlejningsregler for Egedal Boligselskab samt om der skal søges indgået en særskilt aftale med Egedal Kommune om, at beboerne i de 3 seniorbofællesskaber kun har oprykningsret i egen afdeling.

Beslutning

Punktet blev behandlet som andet punkt på dagsordenen – det skulle være et punkt til beslutning. Organisationsbestyrelsen accepterede at ændre punktet til et beslutningspunkt.

Finn Larsen gennemgik udlejningsreglerne for Egedal Boligselskab.

Der blev særlig drøftet oprykningsret i de 3 seniorbofællesskaber, hvor der nu administreres efter, at man kun har oprykningsret i egen afdeling (hvilket er en afgrænsning ift. loven). Hvis det skal fortsætte, skal det aftales med Egedal Kommune. Umiddelbart var organisationsbestyrelsen stemt for, at der skal være oprykningsret til alle 3 seniorbofællesskaber.

Det blev aftalt, at Finn Larsen deltager på næste organisationsbestyrelsesmøde med forslag til revidering af seniorbofællesskabsaftale. Det vil desuden være hensigtsmæssigt, hvis Finn Larsen forud for næste organisationsbestyrelsesmøde deltager i møde med de 3 seniorbofællesskaber til drøftelse af oprykningsretten.

Organisationsbestyrelsen godkendte orienteringen.

20. Investeringsforeninger

2018 startede med forholdsvis kraftige rentestigninger, der medførte kursfald for de tre afdelinger under Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest. Årets første store begivenhed var mødet i Den Europæiske Centralbank (ECB), hvor centralbankchef Mario Draghi fremhævede den stigende økonomiske vækst i Europa. Herefter har den amerikanske præsident Donald Trump primært været i rampelyset, hvor handelskrigen har fået investorerne til at trimme deres porteføljer blandt aktierne. Det har givet kursfald i den del af markedet, mens der igen sendes flere penge over mod "sikker havn". Det har betydet stigende kurser og faldende renter, som har bevirket, at afdelingerne er tilbage ved udgangspunktet for indgangen til 2018.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Indre værdi (Kurs) 30. marts 2018	Værdiudvikling hele 2018	Værdiudvikling hele 2017
Danske Capital	6.967.331	116,53	116,37	-0,16 %-point	+1,79 %-point
SEB Invest	7.024.969	118,35	118,50	+0,15 %-point	+3,05 %-point
Nykredit Port.	7.447.400	121,08	121,15	+0,07 %-point	+2,63 %-point

Indskud i investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra afdelingerne

Der er generelt udarbejdet 360 graders analyser for afdelingerne (dog ikke Almen Bolig+).

Smørum Gårdhuse

Ejendomskontoret og vaskeriet er færdigetableret i efteråret 2017.

Der er ligeledes etableret ekstra belysning i afdelingen.

Afdelingen er pt. i gang med drøftelserne omkring helhedsplan for renovering i afdelingen.

Møllebo

Der pågår drøftelser omkring opsætning af hegn mv. i forhold til råderetskataloget, og kommunen har varslet, at de kommer på en kort besigtigelse i afdelingen.

Elmehøj

Der pågår drøftelser omkring ændring af stianlæg ved det kommende nybyggeri (og dermed "lån" af el fra afdelingen). Omlægning af stianlægget er en opgave som dog varetages af kommunen.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

Kløveren

Der pågår drøftelser omkring vedtægterne til grundejerforeningen.

Irishaven og Skibstedgård

Driftssupport har overtaget den daglige drift med afdelingerne i KAB regi.

Der pågår drøftelser omkring MgO plader pt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 8. november 2018 i KAB kl. 17.00

Repræsentantskabsmøde

Torsdag den 29. november 2018 i Fælleshuset i Elmehøj kl. 18.00

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

Referat

Egedal Boligselskab

Møde den 26. april 2018

Udsendt den 8. maj 2018

Genfremsendt 24. april 2018

24. Referat fra mødet

Organisationsbestyrelsen udtrykte ønske om, at regnskaberne også bliver leveret på papir til organisationsbestyrelsen i forbindelse med repræsentantskabsmødet.

25. 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

Der var intet til fortrolighed.