

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 17. januar 2018, kl. 19.00 i mødelokalet i Kagsgården, Stationsalleen 38 A, 2730 Herlev

Til stede: *Bent Andrup, Bo Zabel, Carsten Andersen, Erik Nielsen, Kirsten Persson, Lars Riis Holck, Niels-Christian Andersen, Ole Bech, Orla Andersen og Teis Bo Rasmussen*

Afbud: -

Fra KAB: *Peter Rørbye og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Godkendelse af referat (A).....	3
3. Revisionsprotokol (B).....	3
4. Bestyrelsesforhold (B).....	4
Sager til beslutning:.....	4
5. Afdelingernes budgetter 2018/2019 (A).....	4
6. Aftale med Herlev Kommune om udlejning af Nørrevang (A).....	5
7. Opstilling af kandidat til BL's repræsentantskab (A).....	6
8. Forslag til vedtægtsændring vedr. suppleanternes deltagelse i bestyrelsesmøder (A).....	6
9. Brandsikkerhed i boligen (A).....	6
10. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler (A).....	7
11. Byggeskadesag vedr. Enebærstien (A).....	9
12. Ombygning af tv-anlæg i Herlev Ringgård (A).....	9
13. SSP-samarbejde med Herlev Kommune (A).....	10
14. Kursus om hjertestartere (A).....	10
Sager til orientering:.....	10
15. Orientering fra formanden (A).....	10
16. Kundetilfredsmåling 2017 (A).....	10
17. KAB's honorar i forbindelse med byggesagen i Kirkehøj Kædehuse (B).....	11
18. Enebærstien – MGO – status (A).....	12
19. Udvikling af Herlev Bymidte (A).....	12
20. Tagboliger Kirkehøj Etagehuse – status (B).....	13
21. Nybyggeri Nørrevang (A).....	13
22. Edison Park – status (B).....	14

Referat



Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

23. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (B)	14
24. Afdeling 3912 Tubberupvænge II – badeværelser – status (B)	16
25. Investeringsfonden (B).....	17
26. Kursusoversigt (B).....	18
27. Beboerklagenævnsager (B)	18
28. Eventuelt (B).....	19
Bilag 5: Afdelingernes budgetter 2018/2019	5
Bilag 6: Herlev Boligselskab, Nørrevang - aftale om fleksibel udlejning	5
Bilag 8: Forslag til vedtægtsændring vedr. suppleanternes deltagelse i bestyrelsesmøder.....	6
Bilag 10: Databehandleraftale - KAB	8
Bilag 12: Kundetilfredsmåling OB 2017.....	11
Bilag 13: Prisblad byggesagshonorar KAB-Herlev Boligselskab	12
Bilag 22: Kursusoversigt beboervalgte for perioden 1. maj 2017 til den 30. april 2018.....	18
Bilag 22.1: Kursusoversigt decentrale medarbejdere for perioden 1. maj 2017 til den 30. april 2018.....	18
Bilag 23: Statistik for beboerklagenævnsager 2014 – 2017 i Herlev Boligselskab.....	18

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Kurt Rytter foreslog at medtage et ekstra beslutningspunkt vedr. den kommende byggeskadesag i Enebærstien samt et ekstrapunkt om antenneanlæg i Herlev Ringgård efter den seneste udvikling i sagen.

Erik Nielsen foreslog ligeledes, at dagordenen tilføres et beslutningspunkt om SSP-samarbejde med Herlev Kommune og kursus i hjertestartere i Herlev Boligselskabs regi.

Dette blev tiltrådt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 8. november 2017 er fremsendt til organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, og efterfølgende underskrives det af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol (B)

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog ovenstående til efterretning.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

4. Bestyrelsesforhold (B)

På repræsentantskabsmødet den 15. november 2017 foretog forsamlingen valg til organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen konstituerede sig med Erik Nielsen som formand og Kirsten Persson som næstformand. Efterfølgende har Herlev Kommune udpeget 2 medlemmer til Herlev Boligselskabs bestyrelse for en fireårig periode frem til november 2021. Organisationsbestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Erik Nielsen, Kagsgården (formand)	2019
Kirsten Persson, Tubberupvænge I (næstformand)	2018
Teis Bo Rasmussen, Herlev Kommune	2021
Bo Zabel, Herlev Kommune	2021
Orla Andersen, Herlev Ringgård	2019
Ole Bech, Cederbo	2018
Bent Andrup, Banevænget	2019
Lars Riis Holck, Edison Park	2019
Niels-Christian Andersen, Kirkehøj Kædehuse	2018
Carsten Andersen, ejendomsfunktionær (observatør)	2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning:

5. Afdelingernes budgetter 2018/2019 (A)

Budgetter for 2018/2019 for Herlev Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 5**. Budgetterne udviser følgende regulering for det kommende budgetår:

Afdeling:	Antal lejemål:	Ny m ² -leje:	Stigning procent:	Hjemfald kr./ m ²
3901-5 Kilometergården	144	927,04	0,00	-
3902-2 Herlev Ringgård	42	901,33	0,00	-
3903-0 Banevænget	412	772,12	1,75	-
3904-7 Kirkehøj Etagehuse	106	995,80	0,00	30,10
3906-1 Kirkehøj Kædehuse	77	810,31	5,13	30,10

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

3908-6 Kagsgårdens Boliger				
Familieboliger	211	817,95	0,00	30,10
Familietagboliger	68	986,46	0,00	-
Ungdomsboliger	2	840,90	0,00	30,10
3909-3 Kagsgårdens Børneinstitution				
Børnehave	1	980,47	2,34	-
Vuggestue	1	952,69	2,34	-
3911-0 Tubberupvænge I	27	901,83	0,00	-
3912-8 Tubberupvænge II	84	1.059,09	0,00	-
Ungdomsboliger	8	833,59	0,00	-
3914-2 Lærkegård Center	48	1.346,74	0,00	-
3917-4 Cederbo				
Familieboliger	7	964,21	0,68	-
Medejerbolig	7	877,88	-0,88	-
Ældreboliger	4	1.053,87	0,34	-
3919-9 Enebærstien	36	914,04	0,00	-
3920-0 Edison Park	100	1.087,35	0,00	-

Budgetterne er behandlet og godkendt på afdelingsmøderne i november 2017 og januar 2018. Dog afholder Enebærstien, Herlev Ringgård og Edison Park først deres ordinære afdelingsmøder efter dagsordenens udsendelse.

Bilag 5: Afdelingernes budgetter 2018/2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte budgetter.

Erik Nielsen bemærkede, at datoerne på budgetter ikke svarer til ændringen af regnskabsåret for de budgetter, der blev udarbejdet og vedtaget før beslutningen om at skifte regnskabsår. Kurt Rytter oplyste, at det teknisk ikke har betydning og henviste til, at beslutningen om at ændre regnskabsår er kommunikeret til beboerdemokratiet.

Budgetterne blev godkendt med ovenstående bemærkninger.

6. Aftale med Herlev Kommune om udlejning af Nørrevang (A)

Udkast til aftale med Herlev Kommune om førstegangsbolig- og genudlejning af Nørrevang vedlagt som **bilag 6**.

Bilag 6: Herlev Boligselskab, Nørrevang - aftale om fleksibel udlejning

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til udkast til aftale.

Der var en del debat om kriterierne, men konklusionen blev, at udlejningsaftalen blev godkendt.

7. Opstilling af kandidat til BL's repræsentantskab (A)

Det er organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at indstille valg af kandidater til BL's repræsentantskab. Niels-Christian Andersen er i dag valgt til BL's repræsentantskab og modtager gerne genvalg for en ny periode.

Indstilling: Herlev Boligselskab indstiller Niels-Christian Andersen til valg for en ny periode i BL's repræsentantskab.

Organisationsbestyrelsen tiltrådte ovenstående. Niels Christian Andersen sørger selv for tilmelding af sit kandidatur i samarbejde med administrationen.

8. Forslag til vedtægtsændring vedr. suppleanternes deltagelse i bestyrelsesmøder (A)

Organisationsbestyrelsesmedlem Orla Andersen fra Herlev Ringgård har fremsendt forslag til vedtægtsændring vedr. suppleanternes deltagelse i organisationsbestyrelsesmøder, hvor et bestyrelsesmedlem har meldt afbud. Forslaget er vedlagt som **bilag 8**.

Bilag 8: Forslag til vedtægtsændring vedr. suppleanternes deltagelse i bestyrelsesmøder

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående.

Der var en del debat om emnet. Konklusionen blev, at det blev foreslået at nedsætte en arbejdsgruppe til at fokusere på, hvordan de ikke-repræsenterede afdelinger i organisationsbestyrelsen bedre kan inddrages. Forslaget faldt på stemmelighed.

Der ændres således ikke noget, men den personlige suppleant kan deltage i organisationsbestyrelses møder, hvis bestyrelsesmedlemmet har forfaldt jf. vedtægternes bestemmelser herom.

9. Brandsikkerhed i boligen (A)

I samarbejde med Sikkerhedsalliancen, foreslås det at tilbyde de enkelte beboere i afdelingerne et kursus med brandsikkerhed som emne.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Kurserne kan afholdes afdelingsvis eller flere afdelinger sammen.

Ideen med kurset er, at beboerne kan gøre en forskel for sig selv, de nærmeste og for hele afdelingen. Det vigtige er at vide, hvordan man skal handle, når man står i en kritisk situation.

Med udgangspunkt i boligerne og beboersammensætninger i afdelingerne sættes der fokus på manglende viden og manglende brandsikkerhed i boligerne. Der arbejdes ud fra specielt udviklet forebyggelsespakke "Hvordan står det til med brandsikkerheden i DIT hjem".

- Der tages udgangspunkt i hele familien uanset alder.
- Børn, ældre og familier får indsigt i hvorfor, hvordan, hvor ofte og hvornår brande opstår i hjemmet.
- Beboerne lærer at forebygge brand i hjemmet ("dit brandsikre hjem") og i boligejendommen.
- Beboerne får folder om brandsikring af hjemmet.
- Beboerne lærer at lave egen flugtvejsplan.
- Beboerne får gode råd om røgalarmer.
- Beboerne får gode råd om den rette handling i tilfælde af brand.
- Beboerne lærer at slukke og håndtere en brand.

Underviser er en uddannet underviser fra beredskabet, og kurserne er gratis.

Det foreslås også at give deltagerne en røgalarm efter kurset er slut. Omkostning til dette vurderes til at være maksimalt 5.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter forslaget og tager beslutning om kurset skal tilbydes afdelingerne. Endvidere træffes beslutning om en ramme på 5.000 kr. til indkøb af røgalarmer.

Peter Rørbye uddybende baggrunden for punktet. Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

10. EU's persondataforordning og indgåelse af databehandleraftaler (A)

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.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

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

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 28. maj 2018 (se bilag).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimligt 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 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 10: Databehandleraftale - KAB

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

Organisationsbestyrelsen godkendte databehandlingsaftalen med KAB.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

11. Byggeskadesag vedr. Enebærstien (A)

KAB har modtaget besked om, at Byggeskadefonden har anerkendt skadesanmeldelsen vedr. MgO-plader. Det fører til, at alle facader skal renoves i byggeriet med størst mulig genanvendelse af såvel skiferbeklædning som vinduer i bebyggelsen. Byggeskadefonden har foreløbigt anslået, at den samlede sag inkl. moms løber op i en udgift på 8 mio. kr., og efter gældende regler medfører det en egenbetaling for boligorganisationen/afdelingen på 400.000 kr., hvilket svarer til 5 %. I tilsagnsbrevet gøres der opmærksom på, at den anslåede økonomi både kan øges eller mindskes efter licitation. Denne budgetusikkerhed vedrører naturligvis også egenbetalingen.

Der skal også nedsættes en følgegruppe til projektet, hvor det administrativt foreslås en følgegruppe med 2-3 medlemmer fra boligorganisationen, 2 medlemmer fra afdelingsbestyrelsen samt kundechef Kurt Rytter og driftschef Peter Rørbye.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt nedsætter en følgegruppe.

Organisationsbestyrelsen til orienteringen til efterretning og følgegruppen blev med Erik Nielsen, Kirsten Persson samt 2 medlemmer fra afdelingen. Perter Rørbye og Kurt Rytter deltager ligeledes i følgegruppen. Administrationen kontakter afdelingsbestyrelsen.

12. Ombygning af tv-anlæg i Herlev Ringgård (A)

I forbindelse med at NPV har trukket sig fra projektet omfattende udvidelse af Herlev By-midte og nedrivning af Herlev Ringgård, er det nødvendigt, at afdelingens tv-anlæg ombygges, så det opfylder lovkravet om frit tv-valg.

Der er endnu ikke tilknyttet en rådgiver på sagen, da sagen p.t. ikke har været drøftet med afdelingsbestyrelsen, men for at sikre at ombygningen kan ske hurtigst muligt, ansøges der om trækingsret fra Landsbyggefonden allerede nu.

Alternativt kan sagen først fremlægges for Herlev Boligselskabs organisationsbestyrelse i forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2018.

Den overslagsmæssige anlægssum er på 600.000 kr. Det ansøgte LBF-tilskud er på 25 % svarende til 150.000 kr.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovennævnte ansøgning og træffer beslutning om bevilling af tilskud fra egen trækingsret i Landsbyggefonden.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

13. SSP-samarbejde med Herlev Kommune (A)

Herlev Almennyttige Boligselskab har gjort nogle erfaringer med dialog med SSP. Erik Nielsen foreslog, at han forsøger at få et arrangement sat i stand for Herlev Boligselskabs vedkommende. Der var enig om dette.

14. Kursus om hjertestartere (A)

Erik Nielsen foreslog, at Herlev Boligselskab udbyder kursus i brug af hjertestartere og i førstehjælp. Projektet blev godkendt. Der indhentes tilbud fra for eksempel Røde Kors. Herlev Boligselskab afholder udgiften.

Sager til orientering:

15. Orientering fra formanden (A)

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- *Der har været afholdt styringsdialog med Herlev Kommune, som udtrykte stor tilfredshed med Herlev Boligselskab. De var meget interesserede i en tæt dialog med afdelingerne.*
- *Alle afdelinger er i gang med at opfylde de nye regler for tv-valg.*
- *Der blev gjort opmærksom på KAB's kursuskatalog, specielt kurser om renoverings- og byggesager.*

16. Kundetilfredsmåling 2017 (A)

I december 2017 gennemførte KAB en kundetilfredsmåling af samarbejdet med KAB i de administrerede boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Resultatet af undersøgelsen fra Herlev

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Boligselskab vedlægges som **bilag 12**. Resultatet er alt i alt tilfredsstillende set med administrationens øjne, når man ser bort fra vurderingen af samarbejdet omkring byggeri. Det noteres samtidigt, at dele af bestyrelsen ikke kan anbefale KAB som samarbejdspartner overfor andre. I KAB vil vi jo gerne opnå den bedste vurdering på alle parametre, og der er derfor brug for noget uddybende feedback på, hvor KAB skal sætte ind for at højne boligorganisationens oplevelse af det gode samarbejde mellem Herlev Boligselskab og KAB.

Bilag 12: Kundetilfredsmåling OB 2017

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående.

Der var en god debat om resultatet af undersøgelsen, som påpegede følgende temaer, der har betydning for kundetilfredsheden:

- *Der blev udtrykt meget stor tilfredshed med de daglige samarbejdsrelationer i Kundecenter B., men der skal være mere fokus på backoffice-funktioner og specialenheder.*
- *Generelt er der mange eksempler på i løbende byggesager, at nødvendige ændringer, som følge af enten økonomi eller andre tekniske grunde, bliver meldt for sent ud, så følgegruppemedlemmer ikke får den fornødne tid til at drøfte konsekvenser af for skellige valgmuligheder.*
- *Der blev givet udtryk for, at KAB samlet set er en så stor organisation, at det er svært at opleve mulighederne for at være individuelle.*
- *Kommunikationen internt i KAB kunne være bedre.*
- *I flere backoffice-funktioner er man skiftet fra "egne" sagsbehandlere til en teamstruktur. Her opleves et videnstab, for eksempel i udlejningsforhold i boligorganisationen, som giver problemer.*
- *Der blev efterlyst mere individualitet i fællesskabet og mindre "metervarer" produkter i KAB's ydelser.*

Organisationsbestyrelsen tog med ovenstående bemærkninger debatten til efterretning.

17. KAB's honorar i forbindelse med byggesagen i Kirkehøj Kædehuse (B)

På seneste organisationsbestyrelsesmøde rejste Niels-Christian Andersen et spørgsmål om, hvorvidt KAB's honorar i byggeregnskabet var udregnet på et korrekt grundlag. Spørgsmålet er relevant, da det samlede honorar på 420.500 kr. er det samme i såvel budgetkolonnen som i regnskabskolonnen, og da byggeregnskabet udviser en lavere balance end budgettets balance, er her selvfølgelig en forventning om, at honoraret ligeledes skulle være lavere i regnskabet. Kurt Rytter har undersøgt sagen nærmere, og det må konstateres, at honoraret er

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

udregnet korrekt i henhold til KAB's prisblad, **bilag 13**, mens der har indsneget sig en beklagelig fejl i budgetkolonnen i byggeregnskabet, da beløbet her skulle have været højere.

Ved en anlægssum på 11.889.311 kr. (balancen i byggeregnskabet) giver det et byggesagshonorar inkl. moms på 358.026 kr. – afrundet til 358.000 kr. i henhold til prisbladet for KAB. Herlev Boligselskab har tidligere vedtaget, at udgifter til 1- og 5-års eftersyn ligeledes afsættes i byggesager, så her ikke kommer en driftsudgift for afdelingen på et senere tidspunkt. Denne udgift andrager 62.500 kr. Samlet set giver det en honorarudgift på i alt 420.500 kr.

Bilag 13: Prisblad byggesagshonorar KAB-Herlev Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik Nielsen og Niels-Christian Andersen mente, at honoraret er beregnet ca. 13.000 kr. for højt i forhold til prisbladet. Honoraret eftergås igen, og afdelingen refunderes for meget opkrævet honorar, når beregning foreligger. Der er reserveret 17.900 kr. til betaling af honorar i byggeregnskabet og en eventuel modregning vil ske her.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Enebærstien – MGO – status (A)

Der er ikke væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Seneste ændringer er behandlet under punktet om byggeskadesag. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Udvikling af Herlev Bymidte (A)

Kundechef Kurt Rytter har haft kontakt med NPV A/S for at undersøge status på sagen. NPV A/S oplyser, at de fortsat mangler at afklare nogle centrale forhold, dels med Dansk Supermarked, dels med Herlev Kommune. Disse forhold forventes afklaret primo 2018, hvorefter de vender tilbage til 3B og Herlev Boligselskab, som er de boligorganisationer, der står bag de almene boliger i projektet. KAB afventer dette.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

NPV A/S har meddelt, at sagen ikke bliver til noget af økonomiske grunde andetsteds i Centerprojektet. Beboerne og organisationsbestyrelsen er orienteret om dette.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Tagboliger Kirkehøj Etagehuse – status (B)

Siden sidste møde har administrationen været i kontakt med tilsynet med henblik på at få afklaret, hvorvidt den oprindelige vurdering fra 2015 kan danne baggrund for prisfastsættelsen af byggeretten. Herlev Kommune har oplyst, at det vil være nødvendigt at få genvurderet ejendommen med henblik på at fastsætte den korrekte markedspris. Dette vil ske snarest. Samtidig har der været interne problemer i investorkredsen. Dette skyldes, at den ene investor er underkonkursbegæring, hvilket har ført til, at der er en "skilsmisse" på vej her, hvilket har forsinket fremdriften en smule. Dette skulle være løst nu, så forhandlinger om kontrakt kan gå videre i løbet af et par uger. Der er ingen økonomisk risiko for Herlev Boligselskab i forbindelse med skiftet i investorkredsen, da økonomien er dækket 100 % med diverse garantistillelser inden der vil ske byggestart.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nybyggeri Nørrevang (A)

Der er ikke væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik Nielsen oplyste, at der desværre har været problemer med at få de køkkener lavet, som det oprindeligt var ønsket. Der er nu fundet en løsning på dette. Han oplyste samtidig, at det desværre af økonomiske grunde ikke bliver muligt at få grønne tage på boligerne, selvom det var medtaget indenfor den økonomiske ramme. Det er meget beklageligt. I forlængelse af disse nødvendige projektændringer bemærkede Erik Nielsen, at udmeldingerne om disse ændringer kommer meget sent i forløbet.

Der afholdes rejsegilde den 12. marts 2018 kl. 13.00.

Kurt Rytter oplyste, at der ikke er nogen af de oprindelige beboere, som har ønsket at bruge deres fortrinsret til en ny bolig i Nørrevang.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.

22. Edison Park – status (B)

Der er modtaget indstilling fra eksternt elevatorrådgiver med liste til reklamation vedrørende elevatorer.

Der er udført kloakinspektion af samtlige kloakker for at sikre, at der ikke er fejl på det udførte, før 5-års perioden udløber.

I forbindelse med at garantistiller har udbedret fejl på ventilationsanlægget, har KAB's rådgiver gennemgået af anlægget. Gennemgangen viser, at der stadig er en del udestående arbejder.

I C.G. Jensen byggeriet har der været en utæthed fra taget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (B)

Kilometergården

Der er afholdt møde med rådgiver Gaihede, KAB projektleder, driften og afdelingsbestyrelsen. Det blev aftalt at indkalde til ekstraordinært afdelingsmøde i februar 2018 med forslag til en samlet renovering af bl.a. vandrør, dørtelefoner, varmeanlæg, kælderdøre m.m.

Herlev Ringgård

Ingen bemærkninger.

Banevænget

Låneoptagelse er godkendt af Herlev Kommune til udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg. Arbejdet forventes at starte op i februar 2018.

Arbejdet med at skifte ventiler til varme efter renoveringssagen, har voldt lidt problemer og gener for beboerne, da varslingen ikke har været god nok. Herudover er der ikke konsekvent blevet lukket for ventilerne efterfølgende. Der mangler nu kun endelig indregulering.

Udskiftning af hoveddøre er sat i gang og forventes at være færdigt i indeværende budgetår.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Kirkehøj Etagehuse

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 5. december 2017 vedr. udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg. Forslaget blev godkendt. Afventer nu godkendelse i Herlev Kommune vedr. låneoptagning.

Kirkehøj Kædehuse

Arbejder vedr. udskiftning af vandrør er afsluttet, men endelig afklaring vedr. utæt kældervæg er endnu ikke afsluttet.

Igangsætning af trækning af kabler til tv og fiber, er ikke startet endnu, da der har været skift af rådgiver og tilretning af projektet. Ny rådgiver arbejder på, at YouSee afholder udgifter til tv-anlægget mod at binde afdelingen til tv-signalforsyningen. Der har været afholdt møde med afdelingsbestyrelsen før jul, og der afventes tilbagemelding fra YouSee.

Kagsgården

Arbejdet med udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg er færdigt og sat i drift.

I forbindelse med strømsvigt brændte dele af CTS-styringen af i varmecentralen. Dette gav driftsforstyrrelse, og meget varmt brugsvand blev sendt rundt i vandrørene.

Motorer til ventilationsanlægget er skiftet. Rensning og indregulering af ventilationsanlægget pågår.

Tubberupvænge I

Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 23. oktober 2017 vedr. udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg. Forslaget blev godkendt.

Tubberupvænge II

Arbejdet med udskiftning af antenneanlæg og etablering af bredbåndsanlæg igangsættes i uge 4, 2018 og forventes at vare 3 uger.

Badeværelsesudskiftningen giver problemer i forbindelse med parkering, da byggepladsen har inddraget halvdelen af parkeringspladserne i afdelingen. Et fælles forslag for Tubberupvænge I og II om p-restriktioner blev nedstemt på afdelingsmødet.

Det er aftalt i følgegruppen, at der laves opmærkninger af p-båse for at sikre, at der er plads til så mange biler som muligt.

Lærkegård Center

Der er afholdt møde med Herlev Kommunes driftsafdeling med henblik på at samordne driftsopgaver og muligvis fælles udbud af opgaver, f.eks. maling af vinduer og lignede.

Beredskab Øst har gennemført brandsyn af afdelingen, og der var ingen bemærkninger.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Cederbo

Ibrugtagningen af Klausdalshave har givet udfordringer, idet beboerne i Klausdalshave skyder genvej via Cederbos fællesarealer, når de skal ud på Klausdalsbrovej. Der aftales møde med nabo for at finde løsning på problemet.

Edison Park

Afdelingen ønsker at finde et nyt rengøringsfirma, da der er utilfredshed med kvaliteten af det arbejde det nuværende rengøringsfirma leverer. Der udarbejdes udbudsmateriale, og det forventes, at der er fundet et nyt rengøringsfirma i løbet af februar/marts 2018.

Arbejdet med etablering af cykelskure er igangsat og forventes at være færdigt medio februar 2018.

Generelt:

Driftslederassistent Jonathan Westbrook har opsagt sin stilling og er fratrukket den 31. december 2017.

Tidligere driftsleder i Tubberupvænge I, Kim Bruun er død i november måned.

Henrik Vestergaard, gartner i Herlev Midte fyldte 60 år i den 5. januar 2018.

Enebærstien

Der er opstået en ny vandskade i nr. 11 i forbindelse med en stoppet vandlås ved Nilan-anlægget i teknikerrummet. Der er skadesfirma og forsikring på.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Afdeling 3912 Tubberupvænge II – badeværelser – status (B)

Stade

Der er nu gang i hele Blok 1, og der er varslet til Blok 2 med start i februar 2018. Der har været mange overraskelser, hvor det har vist sig, at husene er bygget anderledes, end KAB har været bevidst om. På konstruktionsområdet har det betydet, at der skulle findes nye måder at udføre arbejdet på. Det er lykkedes fint, og især for rækkehusene kommer det til at betyde, at arbejdet bliver lettere, og at beboerne bliver forstyrret mindre.

Lige nu er der problemer med installationerne, som i virkeligheden også er anderledes end forventet. Der arbejdes med disse problemer i håb om at løse det fornuftigt også.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Økonomi

Det ser rimeligt ud i øjeblikket. På grund af de mange ændringer er der en del, der skal afklares, hvoraf noget koster mere, men der er bestemt også en del, der koster mindre.

Tidsplan

Der er nu endelig ved at være styr på tidsplanen, og det forventes, at arbejderne er færdige med udgangen af november.

Beboerforhold

Den nye tidsplan betyder, at der skal omvarsles i forhold til beboerne. Der er en del problemstillinger i forhold til beboerne, da arbejderne jo fortages uden genhusning, og der er bestemt mange gener for beboerne, mens arbejderne står på. Vi forsøger at løse dem løbende, som de opstår.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Investeringsfonden (B)

2017 endte med et beskedent rentefald i markedet for statsobligationer efter et år med begrænsede udsving. Realkreditobligationerne oplevede gennem året større rentefald, og vi skal helt tilbage til tiden før finanskrisen for at se lavere rentespænd til statsobligationerne.

De primære årsager til udviklingen i 2017 var den lave inflation samt den Europæiske Centralbanks meget lempelige pengepolitik med negative renter og fortsatte store obligationsopkøb. De meget lave globale renter understøttede yderligere danske realkreditobligationer. Udenlandske investorer købte af danske realkreditobligationer var med til at indsnævre rentespændet til statsobligationer.

Rentefaldet gennem året betød at de højeste afkast blev opnået på afdelingens længste obligationer. Som følge af den store interesse for realkreditobligationer, var det derfor de helt lange 20 og 30-årige realkreditobligationer med kuponrenter på 2 pct. og derunder, som gav de højeste afkast.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Værdiudvikling hele 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	24.599.100	114,48	116,53	+1,79 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	25.135.600	114,84	118,35	+3,05 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	24.328.800	117,96	121,08	+2,63 %-point	+4,13 %-point

Indskud i Investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Kursusoversigt (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt over kursusforbruget for perioden den 1. maj 2017 til den 30. april 2018, som **bilag 22**.

Bilag 22: Kursusoversigt beboervalgte for perioden 1. maj 2017 til den 30. april 2018

Bilag 22.1: Kursusoversigt decentrale medarbejdere for perioden 1. maj 2017 til den 30. april 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt, som **bilag 23**, over verserede og afsluttede beboerklagenævnsager i Herlev Boligselskab for perioden 2014 – 2017.

Bilag 23: Statistik for beboerklagenævnsager 2014 – 2017 i Herlev Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Herlev Boligselskab

Møde den 17. januar 2018

Udsendt den 26. januar 2018

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Eventuelt (B)

Planlagte møder 2018:

Organisationsbestyrelsesmøder:

Onsdag den 2. maj 2018, kl. 9.00 i KAB

Onsdag den 22. august 2018, kl. 19.00 i Herlev

Onsdag den 7. november 2018, kl. 9.00 i KAB

Repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 14. november 2018, kl. 18.00 i Herlev – Kagsgårdens Boliger er vært

Afdelingsmøder:

Herlev Ringgård, onsdag den 24. januar 2018, kl. 19.00, i Herlev

Edison Park, onsdag den 25. januar 2018, kl. 19.00, i Herlev

Bo Zabel fortalte, at han flere gange vil få problemer med at komme til tiden grundet dobbeltbooking med kommunalbestyrelsens møder. Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at han støder til så hurtigt som muligt, når dette er tilfældet.