

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

## Repræsentantskabsmøde den 16. november 2016, kl. 18.00 i selskabslokalet, Tornerosevej 91 (i gavlen), 2730 Herlev

### Bemærk, at mødet starter kl. 18.00 til besigtigelse i Kirkehøj Etagehuse

- Tilstede:** Erik Nielsen, Bent Andrup, Birger Andersen, Bjørn Rasmussen, Bo Zabel, Flemming A. Nielsen, Frank Lind, Grethe Ørsted, Henning Hansen, Jan Skov, Kaj Boesen, Kirsten Persson, Kurt Gjerstof, Liv Westengen, Mogens Refsgaard Lindskog, Niels-Christian Andersen, Ole Bech, Ole Hjortholm, Orla Andersen, Ralf Sandgaard Johansen, Randi Dufva, S. Thillainathan, Ulla Løvhøj, Mia Jannsen, Mette Larsen, Lise Eliasson og Charlotte Krøll
- Afbud:** Kjeld Hansen, Anne Lise Bloch, Esben Løvenholdt, Finn Gram og Carsten Andersen
- Fra KAB** Peter Rørbye og Kurt Rytter

### Indholdsfortegnelse

|   |   |
|---|---|
| 1. Valg af dirigent .....   | 3 |
| 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år .....     | 3 |
| 3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget..... | 4 |
| 4. Godkendelse af vedtægtsændringer.....  | 4 |
| 5. Delegering af beslutningskompetencen i vedtægternes § 5, stk. 5 til organisationsbestyrelsen .....                       | 5 |
| 6. Godkendelse af målsætningsprogram 2016-2020 for Herlev Boligselskab .....  | 5 |
| 7. Godkendelse af nybyggeri i Nørrevang.....  | 5 |
| 8. Godkendelse af salg af areal i Herlev Ringgård.....  | 6 |
| 9. Status for afdelingerne.....   | 7 |
| 10. Behandling af eventuelt indkomne forslag.....   | 8 |
| 11. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter for disse.....   | 8 |
| 12. Valg af delegerede til Kreds 9 i BL.....  | 9 |
| 13. Valg af delegerede til KAB's repræsentantskab.....  | 9 |

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 14. Valg af revisor..... | 10 |
| 15. Eventuelt.....       | 10 |

|   |   |
|---|---|
| Bilag 2: Beretning 2015/2016.....                                       | 3 |
| Bilag 3: Årsregnskab for Herlev Boligselskab 2015/2016 .....            | 4 |
| Bilag 3.1: Revisionsberetning 2015/2016.....                            | 4 |
| Bilag 3.2: Budget for Herlev Boligselskab 2017/2018 .....               | 4 |
| Bilag 4: Ordlyd til ny normalvedtægt med visning af tekstændringer..... | 4 |
| Bilag 6: Målsætningsprogram 2016-2020 for Herlev Boligselskab .....     | 5 |

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

## 1. Valg af dirigent

*Kurt Rytter blev foreslået og valgt. Han takkede for valget og konstaterede herefter, at mødet var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtigt.*

## 2. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning, herunder om forretningsførelsen for det seneste forløbne år

Herlev Boligselskabs formand Erik Bjarne Nielsen aflægger organisationsbestyrelsens beretning for det senest forløbne år. Den skriftlige beretning blev fremlagt til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet den 2. november 2016, hvor den blev godkendt. Beretningen vedlægges som **bilag 2**.

Bilag 2: Beretning 2015/2016

Indstilling: Repræsentantskabet godkender den fremlagte beretning for 2015/2016.

*Erik Nielsen supplerede den skriftlige beretning med bemærkninger om følgende:*

- *Kontanthjælpsloftet*
- *360 graders analyser er bestilt af Herlev Boligselskab til alle afdelinger*
- *Resolution fra Kirkehøj Kædehuse vedr. den igangværende byggesag. Erik Nielsen bemærkede, at forløbet, som ikke fuldtud har været tilfredsstillende, på organisationsbestyrelsesmødet den 2. november 2016 er sat på organisationsbestyrelsens næste dagsmøde i maj 2017, hvor mange af de nævnte forhold vil blive drøftet*
- *De store stigninger i huslejen som følge af hjemfaldsaftalen er indarbejdet i bugetterne for 2017/18. Herefter vil hjemfaldslånet kun i beskedent omfang påvirke huslejen i de berørte afdelinger*
- *E- cigaretter sidestilles med almindelig tobak, og det betyder, at rygeloven også omfatter E- cigaretter*
- *TV-signal til boliger med sløjfeanlæg skal ombygges til stikledningsanlæg, så det bliver muligt for beboerne at vælge TV-kanaler.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

### 3. Endelig godkendelse af boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning og forelæggelse af budget

Årsregnskabet for Herlev Boligselskab (**bilag 3**) med tilhørende revisionsberetning for perioden den 1. maj 2015 – den 30. april 2016 (**bilag 3.1**) fremlægges til repræsentantskabets behandling.

Herefter forelægges Herlev Boligselskabs budget for perioden den 1. maj 2017 - den 30. april 2018 til orientering som **bilag 3.2**.

Bilag 3: Årsregnskab for Herlev Boligselskab 2015/2016

Bilag 3.1: Revisionsberetning 2015/2016

Bilag 3.2: Budget for Herlev Boligselskab 2017/2018

Indstilling: Repræsentantskabet godkender årsregnskab for Herlev Boligselskab for perioden den 1. maj 2015 - den 30. april 2016 og tager revisionsprotokol samt budgettet for regnskabsåret den 1. maj 2017 - den 30. april 2018 til efterretning.

*Bo Zabel oplyste: Renovationsafgiften fra Herlev Kommune bliver nedsat med 500 kr. årligt pr. husstand for 2017.*

*Repræsentantskabet godkendte årsregnskab med tilhørende revisionsprotokol samt tog budgettet for året 2017/18 til efterretning.*

### 4. Godkendelse af vedtægtsændringer

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af boligorganisationens vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Ordlyden af den nye normalvedtægt fremgår af vedlagte **bilag 4**. Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vedledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske, og de kan derfor ikke ændres.

Bilag 4: Ordlyd til ny normalvedtægt med visning af tekstændringer

Indstilling: Repræsentantskabet godkender ordlyden til ny normalvedtægt.

*Kurt Rytter gemmemgik ændringerne i den nye normalvedtægt, som skal indarbejdes i Herlev Boligselskabs vedtægter, da ændringerne er ufravigelige og er lovmæssigt trådt kraft pr. 1. juli 2016.*

*På spørgsmålet om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen skal stille forslag om digital afstemning, oplyste Kurt Rytter, at dette ikke er tilfældet.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

*Der blev forespurgt, om det er et privat firma eller et offentligt firma, der står for afstemningssystemet. Kurt Rytter oplyste, at det er et privat firma, der er godkendt til at håndtere anvendelsen af digital signatur.*

## 5. Delegering af beslutningskompetencen i vedtægternes § 5, stk. 5 til organisationsbestyrelsen

Da der er ændringer i vedtægternes § 5 stk. 5, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet godkende delegation af de nye bestemmelser.

Indstilling: Repræsentantskabet delegerer beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen i vedtægternes § 5, stk. 5.

*Repræsentantskabet godkendte delegationen jævnfør ovenstående.*

## 6. Godkendelse af målsætningsprogram 2016-2020 for Herlev Boligselskab

Herlev Boligselskabs eksterne konsulent har i samarbejde med organisationsbestyrelsen udarbejdet nyt målsætningsprogram for Herlev Boligselskab. Målsætningsprogrammet blev godkendt af bestyrelsen på organisationsbestyrelsesmødet den 2. november 2016. Målsætningsprogrammet er vedlagt som **bilag 6**.

Bilag 6: Målsætningsprogram 2016-2020 for Herlev Boligselskab

Indstilling: Repræsentantskabet godkender målsætningsprogrammet.

*Kirsten Perrson gennemgik målsætningsprogrammet og ideen bag det nye målsætningsprogram. Hun oplyste også, at der bliver udarbejdet et nyt logo.*

*Repræsentantskabet godkendte nyt målsætningsprogram med ovenstående bemærkninger.*

## 7. Godkendelse af nybyggeri i Nørrevang

Herlev Boligselskabs bestyrelse har efter dialog med Herlev Kommune igangsat forberedelserne til et nybyggeri på arealet, hvor den nedrevne afdeling Nørrevang lå. Det er tanken, at

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

der opføres 1 fælleshus og 61 rækkehuse i 1 og 2 plan. Arealet, som i dag er en del af Tubberupvænge II, udskilles herfra, og der opføres en ny afdeling på området, som en selvstændig boligafdeling i Herlev Boligselskab under navnet Nørrevang.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender ovenstående.

*Repræsentantskabet godkendte ovenstående.*

## 8. Godkendelse af salg af areal i Herlev Ringgård

Udviklingselskabet NPV A/S har tilbudt Herlev Boligselskab at købe en byggeret i Herlev Ringgård med henblik på at udvide Herlev Bymidte. Konsekvensen af dette frasalg betyder, at Herlev Ringgård nedrives for derefter at blive genopført på samme location ovenpå det nybyggede bycenter. Ved frasalget bliver Herlev Ringgård en del af en ejerlejlighedskonstruktion. Hele byggesagen er uden udgifter for beboerne og Herlev Boligselskab, ligesom der ikke er offentlige udgifter i sagen.

Som en del af projektudviklingen undersøges det, om det er muligt at supplere de nuværende 42 boliger med yderligere 18 – 20 boliger, således at den "nye" Herlev Ringgård efter genopførelsen består af ca. 60 boliger. Udvidelsen skal politisk behandles i Herlev Kommune, da de ekstra boliger skal finansieres som alment nybyggeri med 10 % kommunal indskudskapital. Sagen afventer dette. Såfremt det besluttet at udvide afdelingen, vil den indbyrdes lejevfordeling betyde, at de oprindelige 42 boliger videreføres med uændret budgetleje på projektstarttidspunktet, mens ekstraboligerne udlejes til balancelejen for nybyggeri.

Indstilling: Repræsentantskabet godkender frasalg af byggeret som ovenfor beskrevet samt, at afdelingen udvides med et antal boliger som nybyggeri, hvis Herlev Kommune godkender dette.

*Der var en del debat pro et contra om forslaget, herunder hvorvidt de nuværende beboere er blevet hørt om spørgsmålet. Det blev oplyst, at der har været et informationsmøde, hvor alle lejemaal var repræsenteret, og hvor stemningen blandt beboerne var overvejende positiv.*

*Orla Andersen opfordrede til, at der informeres intenst, når der sker udvikling i sagen. Erik Nielsen tilkendegav, at Herlev Boligselskab vil gøre alt for, at der er maksimal information til beboerne. Han understregede samtidigt, at det er vigtigt for Herlev Boligselskab, at forslaget vedtages.*

*Et enigt repræsentantskab godkendte såvel frasalg af byggeret som beskrevet ovenfor som muligheden for supplementsbyggeri som nybyggeri.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

## 9. Status for afdelingerne

Afdelingsbestyrelsesformænd for de enkelte afdelinger orienterer repræsentantskabet om året, der er gået i afdelingerne.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringerne til efterretning.

- *Kilometergården: Mange beboere deltog i grisefest og i beboermøde samt mange var aktivt deltagende. Arbejder på et større renoveringsprojekt med flere delprojekter. Afdelingsbestyrelsen har efter dialog med Herlev Kommune et ønske om at øge anvisningen til 100 %.*
- *Herlev Ringgård: Ingen bemærkninger.*
- *Banevænget: Er i gang med renovering af tag og rør, med store udfordringer med entreprenøren. Byggesag er færdig til sommer. Forslag om udskiftning af garagerne til afdelingsmøde.*
- *Kirkehøj Etagehuse: Ingen yderligere bemærkninger.*
- *Kirkehøj Kædehuse: Igangværende byggesag med udfordringer. Manglende koordinering mellem håndværkere, manglende styr på nøgler og ulåste døre. Der er afholdt ekstra informationsmøde om byggesagen, hvor entreprenør, rådgiver og KAB deltog. Afdelingsmøde har lavet resolution, og den er sendt til Herlev Boligselskab. Der er lavet kunstgræsplæne med lysmaster, der giver gener for beboerne.*
- *Kagsgården: Skraldeordning er ændret. Storskrald skal nu afleveres i containergård af beboerne, og ca. 80 % gør det. Der er også lavet kildesortering. I gang med 14 forskellige renoveringssager, der mangler to sager. Der er ikke den forventede besparelse ved udskiftning af bl.a. batterier endnu. Antenneanlægget er i udbud og er færdigt i juni 2017. Der laves også internet til 65 kr. for 200/200 MB.*
- *Tubberupvænge I: Skiftet fra gas til fjernvarme i varmecentral. Mange indbrud i boliger. Der er opsat sensorlamper på havesider og indbrudssikre havedøre. Der er kommet et økologisk haveudlæg, som passer grønne områder og dyrker grøntsager.*
- *Tubberupvænge II: Ingen fremmødte. Kurt Rytter: Renoveringssag på vej. Økonomiske udfordringer i forhold til budget og licitation.*
- *Lærkegård Center: Ingen afdelingsbestyrelse. Godt samarbejde med Herlev Kommune.*
- *Cederbo: Mange indbrud. Der er nedsat en beboergruppe. Opsat lamper. Fælles legeplads med Kai Dige Bach. Nybyggeri på nabogrund.*
- *Enebærstien: MgO-plader (opfugtet plader bag facadebeklædning). Er på observationslisten, og når pladerne er dårlige nok, skiftes de. 5-års eftersyn er i gang. Rapport klar i foråret 2017. Der er en håndfuld, der ikke deltager i fællesskabet, og de opgaver, der ligger der.*
- *Edison Park: Konkurs giver stadigvæk problemer. Ikke tilfredse med ejendomskontor og entreprenørerne. Ved at finde fodslag sammen med ejendomskontoret.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

## 10. Behandling af eventuelt indkomne forslag

Eventuelt indkomne forslag fremsendes senest en uge før mødets afholdelse. Ved udsendelsen af dagsordenen var der ikke indkommet forslag.

Indstilling: Repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

*Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.*

## 11. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer samt suppleanter for disse

Den nuværende organisationsbestyrelse sammensætning:

| Navn  | På valg: |
|---|----------|
| Erik B. Nielsen, Kagsgården (formand)             | 2017     |
| Kirsten Persson, Tubberupvænge I (næstformand)    | 2016     |
| Kjeld Hansen, Herlev Kommune                      | 2017     |
| Bo Zabel, Herlev Kommune                          | 2017     |
| Orla Andersen, Herlev Ringgård                    | 2017     |
| Ole Bech, Cederbo                                 | 2016     |
| Bent Andrup, Banevænget                           | 2017     |
| Kurt Gjerstof, Kirkehøj Etagenhuse                | 2017     |
| Niels-Christian Andersen, Kirkehøj Kædehuse       | 2016     |
| Carsten Andersen, ejendomsfunktionær (observatør) | 2017     |

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg i 2016:

Kirsten Persson, Ole Bech og Niels-Christian Andersen

Følgende personlige suppleanter er på valg i 2016:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Finn Bloch Gram    | (suppleant for Kirsten Persson)          |
| Vacant             | (suppleant for Ole Bech)                 |
| Mogens R. Lindskog | (suppleant for Niels-Christian Andersen) |

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode. Den nyvalgte organisationsbestyrelse konstituerer sig med formand og næstformand umiddelbart efter repræsentantskabsmødet samt fastlægger møderækken i organisationsbestyrelsen i 2016. Repræsentantskabet vælger ligeledes 3 personlige suppleanter for de nyvalgte organisationsbestyrelsesmedlemmer.



# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

*Der var genvalg til alle for en 2 årig periode. Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:*

| <i>Navn</i>  | <i>På valg:</i> |
|--|-----------------|
| <i>Erik B. Nielsen, Kagsgården (formand)</i>             | <i>2017</i>     |
| <i>Kirsten Persson, Tubberupvænge I (næstformand)</i>    | <i>2018</i>     |
| <i>Kjeld Hansen, Herlev Kommune</i>                      | <i>2017</i>     |
| <i>Bo Zabel, Herlev Kommune</i>                          | <i>2017</i>     |
| <i>Orla Andersen, Herlev Ringgård</i>                    | <i>2017</i>     |
| <i>Ole Bech, Cederbo</i>                                 | <i>2018</i>     |
| <i>Bent Andrup, Banevænget</i>                           | <i>2017</i>     |
| <i>Kurt Gjerstof, Kirkehøj Etagehuse</i>                 | <i>2017</i>     |
| <i>Niels-Christian Andersen, Kirkehøj Kædehuse</i>       | <i>2018</i>     |
| <i>Carsten Andersen, ejendomsfunktionær (observatør)</i> | <i>2017</i>     |

*Følgende personlige suppleanter blev valgt:*

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <i>Mette Larsen (Herlev Ringgård)</i> | <i>(suppleant for Kirsten Persson)</i>          |
| <i>Frank Lind (Kagsgården)</i>        | <i>(suppleant for Ole Bech)</i>                 |
| <i>Mogens R. Lindskog</i>             | <i>(suppleant for Niels-Christian Andersen)</i> |

## **12. Valg af delegerede til Kreds 9 i BL**

Der skal vælges 6 kredsdelegerede.

Følgende er på valg: Kaj Boesen, Frank Lind, Orla Andersen, Flemming A. Nielsen, Niels-Christian Andersen og Knud Dohm.

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 6 kredsdelegerede til Kreds 9 i BL.

*Følgende blev valgt: Kaj Boesen, Frank Lind, Orla Andersen, Flemming A. Nielsen, Niels-Christian Andersen og Grethe Ørsted*

## **13. Valg af delegerede til KAB's repræsentantskab**

Følgende er på valg: Kaj Boesen, Kurt Gjerstof og Kirsten Persson.

Bent Andrup er på valg som suppleant.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 16. november 2016

Udsendt den 22. november 2016

Indstilling: Repræsentantskabet vælger 3 medlemmer til KAB's repræsentantskab samt 1 suppleant.

*Der var genvalg til Kaj Boesen, Kurt Gjerstof og Kirsten Persson. Erik Nielsen blev valgt som suppleant.*

## 14. Valg af revisor

Der stilles forslag om genvalg af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab for regnskabsåret 2016/17.

Indstilling: Repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab som revisor for Herlev Boligselskab for regnskabsåret 2016/17.

*Revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret revisionspartnerselskab blev valgt som revisor for Herlev Boligselskab for regnskabsåret 2016/17.*

## 15. Eventuelt

*Er der noget nyt om tagsagen i Etagehusene. Kurt Rytter oplyste, at efter mødet er der i august 2016 fremsendt købskontrakt, men der er ikke kommet noget svar retur. KAB rykker for svar.*

*Kurt Rytter  
Dirigent*

*Peter Rørbye  
Referent*