

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Organisationsbestyrelsesmøde den 28. januar 2025, kl. 17.00 i mødelokalet Kagsgården, Stationsalléen 38 A, 2730 Herlev

Der serveres en varm ret og drikkevarer til mødet

- Tilstede:** *Kirsten Persson, Ole Bech, Erik Nielsen, Bent Andrup, Niels-Christian Andersen, Jeffery McCammon Solstorm, Bo Zabel, Martin Potestas og Carsten Andersen*
- Afbud:** *Carsten Bjørn Larsson og Kurt Gjerstof*
- Fra KAB:** *Lisa Lund Holst, Morten Hellsten, Peter Rørbye og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A)	3
2. Godkendelse af referat (A)	3
3. Revisionsprotokol (A)	3
Sager til beslutning:.....	4
4. Henlæggelser (A)	4
5. Nørrevang – Hegnssag (A)	5
6. Budget for driftsfællesskab og fordelingsnøgler (A)	6
7. Udlejning garager i Kirkehøj Kædehuse (A)	7
8. Kirkehøj Etagenhuse – brugsvandsinstallationer m.fl. (A).....	8
9. Aflevering af historiske dokumenter fra Herlev Boligselskab til Herlev Lokalarkiv (A).....	11
Sager til orientering:	11
10. Orientering fra formanden (A)	11
11. Mailhøring: Individuel moderniseringspulje i Kagsgården (A)	12
12. FORTROLIGT PUNKT (A)	13
13. Orientering om egen trækningsret i Landsbyggefonden (A)	13
14. BL- Danmarks Almene Boliger (B)	13
15. Nyt fra driften (A).....	14

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

16. Investeringsstatus for Herlev Boligselskab (B)	17
17. Kursusoversigt (A).....	18
18. Møder i 2025 (B)	19
19. Eventuelt.....	20

Bilag 4: Plan for indfasning af øgede henlæggelser for de enkelte afdelinger	4
Bilag 6: Budget driftsfællesskab Herlev 2025-2026	7
Bilag 6.1: Økonomifordeling på løn Herlev Boligselskab	7
Bilag 8: KAB Budget_2025-01-15.....	10
Bilag 11: Mailhøring 20.12.2024 - Modernisering Kagsgården	12
Bilag 11. 1: Mailhøring 20.12.2024 - Dagsorden	12
Bilag 11.2: Mailhøring 20.12.2024 - Ansøgning Herlev Kommune.....	12
Bilag 13: Oversigt over egen trækingsret i Herlev Boligselskab.....	13
Bilag 17: Kursusoversigt Herlev Boligselskab.....	18

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt med følgende ændring. Punkt 11 bliver ændret til A punkt.

2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 19. november 2024 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, som efterfølgende underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet.

3. Revisionsprotokol (A)

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.

Erik Nielsen efterlyste den korrigerede side 1269 jf. hans bemærkninger fra sidste møde.

Bestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning med disse bemærkninger.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Sager til beslutning:

4. Henlæggelser (A)

I forbindelse med budgetlægning af budget 2025/2026 er de enkeltes afdelingers henlæggelser blevet gennemgået i henhold til Herlev Boligselskabs henlæggelsespolitik.

Flere afdelinger har et sundt henlæggelsesniveau og som ikke kræver yderligere henlæggelses stigninger end de 4 % der tidligere er vedtaget for at kunne holde i forhold til inflation og generelle prisstigninger.

Flere afdelinger har brug for yderligere stigninger for at kunne nå et niveau svarende til 2½ gange henlæggelser. Her er der lavet en maksimal stigning på 8 % årligt.

Til større opgaver i driftsplanerne, er der indsat en ekstern finansiering på maksimalt 50 %.

Videre proces

Budgetterne præsenteres for afdelingerne med vedhæftede forslag til henlæggelsesniveau, **bilag 4**. Vælger en afdeling et lavere niveau, så skal organisationsbestyrelsen om afvigelsen. Organisationsbestyrelsen skal derefter afgøre om budgetterne kan godkendes.

Bilag 4: Plan for indfasning af øgede henlæggelser for de enkelte afdelinger

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om henlæggelsesniveauet i de enkelte afdelinger.

Morten Hellsten indledte med en kort gennemgang af projekt-materialet.

Der var en debat om granskningsrapporternes kvalitet i forhold til vedligeholdelsesplanerne. Der blev efterlyst en mere differentieret tilgang til anbefalingerne i rapporterne.

Lisa Lund Holst bemærkede, at ekstern rådgiver har givet bedste bud ud fra deres forudsætninger. Den interne viden i KAB-Fællesskabet blandt personale og folkevalgte vil betyde en tilretning af vedligeholdelsesplanerne.

Der var enighed om, at redskabet er godt, men det skal forfines, forbedres og tilpasses.

Organisationsbestyrelsen godkendte de overordnede rammer for henlæggelsesniveauet. Likviditeten sættes til 2% og ikke 2,5%, som det fremgår af materialet samt at den vedtagne politik i Herlev Boligselskab respekteres.

5. Nørrevang – Hegnssag (A)

Herlev Boligselskabs advokat i sagen om terrænregulering Nørrevang, er blevet kontaktet af modparten i retssagen. De oplyser, at ejerne af Meteorvej 60C og Meteorvej 60B og de tidligere ejere af Meteorvej 58C, har overvejet samlet at hæve sagerne mod Herlev Kommune og Herlev Boligselskab med henblik på at søge sagsomkostningerne minimeret.

De har derfor fremsat tilbud om at hæve de anlagte sager betinget af, at hver part bærer egne omkostninger. Forligstilbuddet er afgivet uden præjudice.

Nørrevang har på organisationsbestyrelsesmødet den 10. maj 2022 modtaget tilskud fra Dispositionsfonden. Henholdsvis 350.000 kr. til udgifter til påbud/skel sagen og 50.000 kr. til advokatombkostninger. På mødet fremlægges oplysninger om Boligselskabets samlet afholdte udgifter på sagen.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

Ved at acceptere fremsendte tilbud betyder det, at afdelingen ikke er forpligtiget til at regulere eksisterende terræn, ikke at etablere plantestensmur, ikke at etablere hegn/eller hæk i 180 cm højde, ikke at etablere dræn på nabogrund og ikke at tinglyse vedligeholdelsesforpligtigelsen til plantestensmuren.

Herlev Boligselskabs advokat anbefaler, ud fra en ren og skær omkostningsbetragtning at sige ja, til det fremsendte tilbud.

Skriftvekslingen er genoptaget, og der er afsat to hele retsdage til sagen. De beskedne sagsomkostninger, som boligselskabet vil få hvis sagen vindes, står ikke på nogen måde mål med omkostningerne forbundet med det resterende arbejde i sagen, såfremt sagen skulle tabes. Herlev Boligselskabs advokat understreger, at procesrisikoen i sagen fortsat er beskeden, men hvis sagen forliges, er risikoen jo helt væk.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at tiltræde tilbud fra modparten om at de hæver sagen, mod at Herlev Boligselskab afholder egne udgifter.

Det skal indgå i forliget, at Herlev Boligselskab får adgang via brandvejen til at reparere vores planestensmur. Herlev Boligselskab afholder fortsat denne omkostning.

Forliget blev herefter tiltrådt.

6. Budget for driftsfællesskab og fordelingsnøgler (A)

Vedhæftet er budgettet for driftsfællesskabet, **bilag 6**. Der er taget udgangspunkt i de kendte kommende omkostninger. Det budget, som driftsfællesskabet kører med i dag, blev vedtaget med udgangspunkt i økonomien fra før sammenlægningen.

Der har været adskillige overvejelser omkring den korrekte fordelingsnøgle til udgifterne. Det er tidligere besluttet, at intentionen er at følge branchestandarden med fordeling på lejemål, men da der var store udsving i tidligere udgiftsniveauer, kunne der i en overgang bruges en fordeling med udgangspunkt i budget 2023/2024 tal. Denne fordelingsnøgle er beklageligvis født med nogle indbyggede fejl, som beskrives i vedhæftede notatet, **bilag 6.1**. Notatet gennemgår udgangspunktet for beregningerne, og beskriver hvorfor det anbefales, at fordelingen fremover laves med udgangspunkt i antal lejemål. Notatet gennemgås på mødet.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Videre proces

Fremadrettet skal budgettet for driftsfællesskabet også fremlægges for formandsforum. Dette var på grund af tidspres desværre ikke muligt denne gang.

Bilag 6: Budget driftsfællesskab Herlev 2025-2026
Bilag 6.1: Økonomifordeling på løn Herlev Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen godkender budget for driftsfællesskabet, og fordelingsnøglen laves med udgangspunkt i antal lejemål.

Niels-Christian Andersen kritiserede fordelingsnøglen, som han mener, tilgodeser Herlev Nord på bekostning af Herlev Syd.

Morten Hellsten gennemgik herefter baggrunden for udgiftsfordelingsforlaget. Han beklagede i den forbindelse, at der har været fejl i det oprindelige budgetoplæg.

Der var en længere debat om emnet om fordeling.

Det blev aftalt, at Kagsgården skal have en indtægt på 600 kr. pr. m². Det afgøres efterfølgende, hvor stort areal der skal indregnes (mellem 180 m² og 240 m²).

Organisationsbestyrelsen godkendte, at fordelingsnøglen sker på grundlag af lejemål (boliger).

7. Udlejning garager i Kirkehøj Kædehuse (A)

Afdelingen har i 2015 vedtaget at leje afdelingens garager ud til eksterne, hvis afdelingen ikke selv har været i stand til at skaffe lejere internt i Kirkehøj Kædehuse. Garager, der er udlejet til eksterne, kan opsiges med en måneds varsel, hvis en beboer i afdelingen ønsker en garage.

I forbindelse med udskiftning/renovering af tag i afdelingen skal afdelingen selv bruge en af garagerne til opbevaring af tagsten.

Der er lige nu udlejet 5 garager til eksterne lejere. Heraf lejer en de eksterne lejere 2 garager. Herudover er der en intern lejer, der ønsker at leje en garage.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Afdelingen ønsker derfor at opsigte eksterne de lejere af garager, selv overtage en garage samt tilbyde øvrige garager til interne lejere.

Udlejningsforhold i forbindelse med erhvervsleje hører under organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelse skal derfor træffe beslutning om opsigelse af garagelejere i Kirkehøj Kædehuse.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om opsigelse af garagelejemål, der er udlejet til eksterne lejere.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

8. Kirkehøj Etagehuse – brugsvandsinstallationer m.fl. (A)

Vedrørende kommende projekt om udskiftning af brugsvandsinstallationer, opdatering af varmeinstallationer, altanprojekt samt ny containergård til affaldshåndtering mv., skal organisationsbestyrelsen tage stilling til nedenstående.

Sagsfremstilling

Der blev afholdt et første møde med følgegruppen og afdelingsbestyrelsen den 23. maj 2024, hvor deltagere fra Byggepartnerskabet &Os og repræsentanter fra KAB drøftede renoveringssagen og den videre proces. På dette møde blev projektets overordnede mål og rammer gennemgået, og det blev aftalt, at projektet ville blive videreudviklet i tæt dialog med følgegruppen og afdelingsbestyrelsen.

Siden mødet i maj 2024 er der blevet afholdt fem yderligere følgegruppemøder, hvor status for projektet, ændringer i omfanget og fremdriften er blevet drøftet. Det sidste møde i denne række er planlagt til slutningen af januar 2025 eller starten af februar 2025, hvor det endelige præsentationsmateriale vil blive præsenteret for følgegruppen til accept. Dette møde vil være en vigtig milepæl, hvor den endelige version af projektet bliver godkendt.

I perioden siden maj 2024 er der blevet foretaget flere justeringer af projektets omfang. Både tilføjelser og fravalg har fundet sted, hvilket har været nødvendigt for at afstemme projektet med de økonomiske rammer og de behov, der er blevet identificeret af følgegruppen og afdelingsbestyrelsen.

Projektet er nu afstemt og godkendt af følgegruppen, og det forventes at omfatte som minimum følgende elementer:

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

- Udskiftning af brugsvandsinstallationer
- Renovering af varmeinstallationer
- Renovering af altaner
- Etablering af affaldsskure i terræn
- Etablering af brandvæg i tagrummet i Blok 1

Disse tiltag udgør kernen i renoveringen og er afstemt med beboernes ønsker og de tekniske krav for at sikre både funktionalitet og langtidsholdbare løsninger.

Derudover vil der være mulighed for at tilvælge ekstra opgaver, som beboerne vil kunne stemme om på afdelingsmødet i slutningen af marts 2025. Disse tilvalgpakker omfatter:

- Udvidelse af altaner med 350 mm (ny stålbundskonstruktion)
- Etablering af markiser på de nye altaner
- Nye opgangsdøre

Disse muligheder vil blive præsenteret for beboerne, og beslutningen vil blive truffet baseret på afdelingsmødets afstemning.

Administrativ bemærkning

Byggepartnerskabet &Os varetager totalrådgivningen samt udførelsen af renoveringssagen, mens KAB varetager bygherrens interesser. Projektets omfang og det forventede budget er nu fastlagt på et niveau, der giver et klart grundlag for at udarbejde en byggeforretningsfører aftale. Dette betyder, at KAB nu er klar til at indgå en byggeforretningsfører aftale med Boligforeningen Herlev Boligselskab.

Økonomiske konsekvenser

Byggepartnerskabet &Os har udarbejdet forslag til aftaletrin 1, som indeholder forslag til supplerende forundersøgelser samt oplæg til byggeprogram for det videre arbejde. Når det endelige omfang og økonomi af projektet er fastlagt, vil det blive sat til afstemning i afdelingen. Herefter vil det midlertidige udlæg blive indfinansieret i den samlede finansiering for sagen.

På nuværende stadie, har partnerskabet fremsendt et foreløbigt budget, hvori det også fremgår hvad tilvalg koster, såfremt disse bliver vedtaget til afdelingsmødet. Den samlede anlægssum de forskellige løsninger er som følger:

1. Standardpakken (beskrevet længere oppe) er ca. 43 mio. kr.
2. Standardpakken + udvidelse af altan + markiser er ca. 56 mio. kr.
3. Standardpakken inkl. pkt. 2 + nye opgangsdøre er ca. 58 mio. kr.

Se **bilag 8** KAB Budget_2025-01-15.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

Ud af de 43 mio. kr. er der afsat ca. 1,5 mio. kr. til rådgiverydelser med loft til projektering frem til afdelingsmøde. De 1,5 mio. kr. udgør risikovilligt udlæg. Det risikovillige udlæg på 1,5 mio. kr., er gældende uanset hvilken løsning der arbejdes videre med.

Det videre forløb

KAB ønsker at blive bemyndiget til at indgå nødvendige aftalesedler med Byggepartnerskabet &Os for at sikre, at projektet kan fortsætte uden forsinkelser. Aftalesedlerne vil blive indgået i tæt koordinering med afdelingsbestyrelsen, så alle beslutninger er afstemt med beboernes ønsker og behov. Dette giver en fleksibilitet i projektets fremdrift og sikrer, at de vigtigste opgaver bliver udført til rette tid og med den nødvendige kvalitet

Byggepartnerskabet &Os og KAB arbejder derfor videre sammen med afdelingsbestyrelsen hen imod et projekt som skal fremvises til et informationsmøde den 19. februar, og herefter til afstemning i afdelingen forventeligt i marts 2025.

Kommunikation

Organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret under sagens fremdrift. Når der foreligger en godkendelse fra afdelingen, vil organisationsbestyrelsen blive forelagt en indstilling til godkendelse.

Bilag 8: KAB Budget_2025-01-15

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- KAB får bemyndigelse til at handle på vegne af afdelingen omkring indgåelse af aftaletrin 1 med Byggepartnerskabet forinden der foreligger en reel Byggeforretningsfører aftale imellem Boligforeningen Herlev Boligselskab og KAB.
- Godkende, at afdelingen udsteder et risikovilligt udlæg på 1.525.656 kr. frem til afdelingens godkendelse – udlægget vil blive indfinansieret i byggesagen.
- Godkende at formandskabet kan tiltræde byggeforretningsfører aftalen med et estimeret honorar til KAB på 1.523.100 kr. inkl. moms.
- Honoraret bliver efterreguleret ved indgåelse af Skema B.

Organisationsbestyrelsen godkendte ovenstående.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

9. Aflevering af historiske dokumenter fra Herlev Boligselskab til Herlev Lokalarkiv (A)

Herlev Boligselskab og vores aktiviteter gennem tiden er en vigtig del af Herlevs historie. Herlev Lokalarkiv er derfor interesseret i at bevare dokumenter fra boligselskabet for eftertiden, således at fremtidens historikere kan få indblik i vores aktiviteter. Vi har mulighed for at aflevere dokumenter klausuleret, således at offentligheden først får adgang til dem efter en årrække, men når de afleveres sikrer vi, at de bliver bevaret for eftertiden.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen giver tilladelse til, at historiske dokumenter fra Herlev Boligselskab bliver afleveret til Herlev Lokalarkiv, og tager stilling til i hvilket omfang afleveringen skal klausuleres.

Der laves en opgørelse over, hvad KAB ligger inde med. Herefter tages der stilling til formidling af det materiale.

Lokalt arbejder Niels-Christian Andersen og Erik Nielsen videre.

Sager til orientering:

10. Orientering fra formanden (A)

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Herlev Skole, 3B: projektet er sat på stand by.

Bangs Torv projektet går snart i gang.

Snarligt møde med borgmesteren, hvor han vil fremlægge sine visioner for kommunen.

Affaldstaksterne stiger igen.

Vandprisen stiger også (er sket 1. januar 2025)

Produktionen på Papyrotex er indstillet.

11. Mailhøring: Individuel moderniseringspulje i Kagsgården (A)

Den 20. december 2024 blev der udsendt en mailhøring til organisationsbestyrelsen om, at Kagsgården ønsker kollektiv råderet på køkkener og bad (individuel modernisering). Afdelingen har tidligere haft puljer hertil. Denne gang søges der om en pulje på 4 mio. kr. Da der skal optages et lån, kræver det organisationsbestyrelsen godkendelse, og efterfølgende Herlev Kommunens godkendelse. Et flertal af organisationsbestyrelsesmedlemmerne i Herlev Boligselskab godkendte, at Kagsgården søger Herlev Kommune om optagelse af lån til individuel modernisering af køkkener. Mailhøringen og bilag til denne er vedlagt som **bilag 11, bilag 11.1 og bilag 11.2**.

Bilag 11: Mailhøring 20.12.2024 - Modernisering Kagsgården

Bilag 11. 1: Mailhøring 20.12.2024 - Dagsorden

Bilag 11.2: Mailhøring 20.12.2024 - Ansøgning Herlev Kommune

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

12. FORTROLIGT PUNKT (A)

13. Orientering om egen trækingsret i Landsbyggefonden (A)

Organisationsbestyrelsen besluttede på bestyrelsesmødet den 25. november 2020 at sætte et nyt fast orienteringspunkt "Orientering om egen trækingsret i Landsbyggefonden" på dagsordenen. Som **bilag 13** er vedlagt en oversigt over egen trækingsret i Herlev Boligselskab.

Bilag 13: Oversigt over egen trækingsret i Herlev Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. BL- Danmarks Almene Boliger (B)

Der blev afholdt Kredsrepræsentantskabsmøde den 28. november 2024. Vigtigste drøftelser handlede bl.a. om "Frivillighed og deltagelse" og demokratiets udfordringer. Lasse F. Petersen (Ingerfair) var inviteret til at fortælle om, hvordan man kan engagere frivillige blandt andet ved at tilbyde korte tidsafgrænsede opgaver og ved at uddelegere kompetence og økonomi. Herudover blev der talt om KV25. Vi diskuterede muligheden for en kampagne, der retter sig mod politikere.

Der blev afholdt repræsentantskabsmøde den 3. december 2024. Vigtigste emner fra denne dag var bl.a.:

- Parallelsamfundsområder/forebyggelseslister. Vi afventer stadig en udtalelse fra EU-domstolen vedrørende lovligheden (ulovligt diskriminerende?),
- Boligsociale indsatser. BL vandt Dansk Erhverv-prisen 2024 for arbejdet med at skabe social innovation gennem helhedsplaner til gavn for unge og udsatte på kanten af det danske arbejdsmarked. CFBU har nu lukket for støtte, så der er ønsker om politisk arbejde for at øge økonomien til boligsociale indsatser.
- Nærhed i sundhed. Det er lige nu den mest centrale dagsorden - også politisk. BL og KL har indgået partnerskab for at fremme arbejdet. Der ønskes mulighed/midler til nemmere at omdanne bl.a. tomme boliger og nedlagte erhverv.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

- Demokrati og deltagelse. Vi taler fortsat om den demokratiske struktur, om demokratiets udfordringer og om, hvordan vi kan mobilisere flere deltagere. Der afholdes Kreds-konference den 8. marts 2025, og hele dagen er afsat til at drøfte dette tema.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nyt fra driften (A)

Kilometergården

Afdelingen har haft udlånt et areal til C.G. Jensen i forbindelse med reetablering af tunnel Herlev Ringvej.

Den 18. januar 2025 er bestyrelsesformanden blevet orienteret om udbedring af varmtvandsinstallation efter udskiftning af brugsvandsinstallationen af KAB's byggeafdeling.

Herlev Ringgård

Der er etableret belysning ved den nye affaldsplads og langs stier i haven.

Ny affaldsplads er taget i brug.

Der er etableret små bede ved indgangspartierne. Afdelingsbestyrelsen er ikke tilfreds med det udførte arbejde og er i dialog med driften om det videre forløb.

Banevænget

Der er afholdt tryghedsvandring i samarbejde med SSP, Politi og Herlev Kommune.

Vinduesudskiftning forløber efter tidsplanen. Generelt har der været nogle problemer med manglende adgang til boliger, hvilket har givet ekstra omkostninger for byggesagen.

Afdelingsbestyrelsen ændrer på åbningstid for bestilling af selskabslokalet til en gang pr. måned.

Letbanen har fået svejst et gitter på spunsen på begge sider af Ringvejen, så beplantning nemmer kan klatre på spunsen.

Kirkehøj Etagehuse

Partnerskabet &Os er tilknyttet byggesagen med udskiftning af vandrør, varmecentral, toiletter m.m. og endeligt omfang og økonomi er godkendt af følgegruppen.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Der er planlagt beboerinformationsmøde den 19. februar 2025 og ekstraordinært afdelingsmøde den 6. marts 2025.

Kirkehøj Kædehuse

Zoneterapeutskolen har opsagt deres lejemål i afdelingen med fraflytning pr. 1. marts 2025. Genudlejning pågår.

Der har været gennemført licitation på udskiftning/delvis renovering af tage. De indkomne tilbud har betydet, at et afdelingsmøde den 9. januar 2025 har godkendt en forhøjning af det vedtagne budget med 401.805 kr.

Afdelingen har igangsat sikring af betondæk over varmecentral pga. revnedannelse.

Kagsgårdens Boliger

Projekt med lovliggørelse af brandkarmserstatning, ny linoleumsbelægning på 3. sal, nye vandværter til 3. sal, vinduer, nye tætningslister, fuger i gesimsbånd, fornyelse af rondellen i det grønne areal, udskiftning af 3 bagtrapper udvendigt, nyt tag på garagebygningen, røgmelder i opgangene på elnettet og øvrige opgaver, afventer Kommunal godkendelse.

Der har været en sag med ulovlig fremleje, hvor en lejer har udlejet sin bolig ulovligt til en familie på 4 personer og udskiftet låsen, så de ulovlige fremlejer ikke kunne komme ind til deres ting. KAB forsøger at hæve lejemålet via fogedretten.

Tubberupvænge I

Afdelingen undersøger muligheder for renovering af badeværelser via Byggepartnerskabet, som har været drøftet på afdelingsmøder. Foreløbige byggetekniske vurderinger viser at renovering af badeværelser er mere "Nice-to-have" end "Need-to-have", og de økonomiske beregninger viser også, at en renovering vil være bekostelig. De foreløbige overslag fra Byggepartnerskabet kvalificeres via en eksterne rådgiver, før afdelingsbestyrelsen træffer endelig afgørelse om det videre forløb.

Tubberupvænge II

Afdelinger er i gang med at skifte samtlige termostatventiler i alle boliger. Arbejdet udføres af driften.

Driften har i samarbejde med KAB's energikonsulent fået etableret forbindelse til de otte undercentraler, så afdelingen kan få CTS-anlæg til styring af afdelingens varmeanlæg.

Lærkegård Center

Ingen bemærkninger.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

Cederbo

Afdelingen afventer godkendelse af ansøgning om låneoptagningen til udskiftning af gasfyr, som er fremsendt til Herlev Kommune.

Enebærstien

Afdelingen undersøger mulighed for at udvide eksisterende el-ladepladser, så der kan laves individuelle ladepladser til de beboere der måtte ønske det.

Edison Park

Der har før jul været en utæthed på varmeanlægget i terræn, hvilket har betydet at ca. seks boliger ikke havde varme. Heldigvis er det boliger, der er godt isoleret, så beboerne har kunnet holde varmen med hjælp fra elektriske radiatorer. Utæthed er fundet og udbedret.

I elevatorer er der monteret el-varmere med blæser for at sikre funktion og stabilitet.

Nørrevang

I forbindelse med en fraflytning har der været udfordringer med, at fraflytter har sat en container på afdelingens parkeringsplads, hvilket ikke er tilladt.

Driftsfællesskabet

Driftssamarbejdets startede den 1. juli 2024.

Ejendomskontoret Banevænget har en del personlige fremmøder, hvor en del er afledt af vinduesudskiftningen i Banevænget. Der er altid to personer til stede på kontoret i kontortiden til at besvare henvendelser.

Teknikteamet som står for syn, forsikringsager, malersyn, varmeteknik, skimmelsager m.m. er i drift, og alle syn er blevet afholdt som planlagt.

Fra- og indflytningssyn i Herlev Nord er ikke overført til teknikteamet endnu, men forventes overført, når hele sammenlægningen er gennemført.

Nyt ejendoms kontor

Byggesagen har kørt tilfredsstillende og arbejdet er udført i en god kvalitet.

Rådgiver har oplyst, at afleveringsforretning forventes gennemført den 28. januar 2025.

Selve indflytningen, indretning af kontor, flytning af tele og IT forventes gennemført primo februar 2025.

Når alt og alle er kommet på plads, er planen at holde housewarming, hvor beboerdemokrater, beboere og samarbejdspartnere inviteres. Der informeres mere om dette senere.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 28. januar 2025

Udsendt den 6. februar 2025

Personale

Pr. 31. december 2024, er Thomas Månsson stoppet som servicemedarbejder for at gå på pension.

Pr. 31. november 2024, er Thomas Ege Christensen stoppet som servicemedarbejder for at skifte til andet arbejde.

1. december 2024 startede Henrik Fruerled som servicemedarbejder og har primært arbejdsområde i Kagsgården.

2. januar 2025 startede Jan Johansen som servicemedarbejder og har primært arbejdsområde i Edison Park og Banevænget.

1. december 2024, er servicemedarbejder Michael Fasting, skifte fra Kagsgården til Herlev Midte, som sit primære arbejdsområde.

17. december 2024, fyldte Palle Munck Larsen 65 år.

2. januar 2025, fyldte Henrik Fruerled 50 år.

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Investeringsstatus for Herlev Boligselskab (B)

Notatet har til formål at give et overblik over investeringerne for Herlev Boligselskab. Investeringerne i KAB-Fællesskabet forvaltes til daglig af Danske Capital, SEB og Nykredit. Investeringerne i KAB-Fællesskabet foretages altid i henhold til bekendtgørelse om Drift af Almene Boliger.

Positivt afkast i 2024

KAB-Fællesskabets investeringer er for året 2024 steget med 5,13 %. Det positive afkast er særligt kommet i 2. halvår, hvor vi så en flot stigning i kurserne. Kurserne er blandt andet steget efter, at ECB og FED valgte at sænke styringsrenten med 0,25 procentpoint ved deres seneste rentemøde. Derudover gav resultatet af præsidentvalget kursgevinster på store dele af de finansielle markeder.

Referat

Herlev Boligselskab
 Møde den 28. januar 2025
 Udsendt den 6. februar 2025

Forventninger til 2025

Det forventes, at der i 2025 fortsat vil komme rentenedsættelser, idet styringsrenten fortsat er højt sat i forhold til det nuværende inflationsniveau. Dog ser vi også ind i et år, hvor de geopolitiske spændinger kan påvirke de finansielle markeder, da det er uvist hvordan Donald Trump vil påvirke USA's pengepolitik, når han bliver indsat som præsident.

Tabellen nedenfor viser afkastet for 2024.

	Kursværdier pr. 31.12.2024	Indre værdi (Kurs) 01.01.2024	Indre værdi (Kurs) pr. 31.12.2024	Udvikling fra 01.01.2024 til 31.12.2024
Danske Capital	34.053.589 kr.	113,8050	119,7392	5,21 %
SEB Invest	33.491.864 kr.	112,7303	118,4249	5,05 %
Nykredit Port.	33.612.124 kr.	115,9184	121,8484	5,12 %

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

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Kursusoversigt (A)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 17**, oversigt over organisationsbestyrelsens, afdelingsbestyrelsernes og ejendomsfunktionærernes kursusforbrug for perioden den 1. juli 2023 til den 30. september 2023.

Bilag 17: Kursusoversigt Herlev Boligselskab

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

18. Møder i 2025 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder:

Tirsdag den 6. maj 2025, kl. 9.00 i KAB
Tirsdag den 19. august 2025 kl. 17.00 i Herlev
Tirsdag den 25. november 2025, kl. 9.00 i KAB

Repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 10. december 2025, kl. 18.00 i Herlev

Afdelingsmøder:

Kagsgården - tirsdag den 4. februar 2025, kl. 18.30
Kilometergården - onsdag den 5. februar 2025, kl. 19.00
Banevænget - mandag den 24. februar 2025, kl. 19.00
Kirkehøj Kædehuse - tirsdag den 25. februar 2025, kl. 19.00
Nørrevang - onsdag den 26. februar 2025, kl. 19.00
Tubberupvænge II - tirsdag den 4. marts 2025, kl. 19.00
Lærkegård Center - onsdag den 5. marts 2025 kl. 16.00
Kirkehøj Etagehuse - torsdag den 24. marts 2025, kl. 18.00 – **ny dato**
Cederbo - tirsdag den 11. marts 2025, kl. 19.00
Enebærstien - onsdag den 12. marts 2025, kl. 19.00
Tubberupvænge I - torsdag den 13. marts 2025, kl. 18.00
Herlev Ringgård - tirsdag den 18. marts 2025, kl. 19.00
Edison Park - onsdag den 19. marts 2025, kl. 19.00

Indstilling

Organisationsbestyrelsen tager mødedatoerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Herlev Boligselskab
Møde den 28. januar 2025
Udsendt den 6. februar 2025

19. Eventuelt

Niels Christian Andersen oplyste, at hjemmesiden skifter facilitator til næste år.

Den nuværende elev er stoppet. Skal man prioritere merit eller ungdomselever. Holdningen er måske begge dele.

Jeffery McCammon Solstorm belyste et problem med sikkerhedsdøre i boligerne, hvor der er meget vanskelige adgangsforhold.

Kirsten Persson, formand