

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2018 kl. 9.00 KAB, Studiestræde 38, Mødelokale 2, 1552 København V

Tilstede: *Erik Nielsen, Kirsten Persson, Bent Andrup, Niels-Christian Andersen, Orla Andersen, Bo Zabel og Iris Gausbo, næstformand i BL's 9. kreds (under punkt 14)*

Afbud: *Ole Bech, Carsten Andersen, Teis Bo Rasmussen og Lars Riis Holck*

Fra KAB: *Peter Rørbye, Dorte Hald, Pia Søndergård (revisor), Sanne Kjær, Lars Gordon Madsen, Helene Hagemann Østergård og Kurt Rytter*

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A).....	3
2. Revisionsprotokol (A).....	3
3. Godkendelse af referat (A).....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Udkast til beretning (A).....	4
5. Godkendelse af årsregnskab 2017/2018 (A).....	4
6. Budget for Herlev Boligselskab 2019/2020 (A).....	7
7. KAB's studietur 2019 (A).....	7
8. Rameaftaler for teknisk rådgivning (A).....	8
9. KAB's sommerophold 2019 (A).....	9
10. Muleposer (A).....	11
11. Organisationsændring i Herlev Boligselskab (A).....	11
Sager til orientering:.....	12
12. Personalesag (B).....	12
13. Orientering fra formanden (A).....	13
14. Besøg af formandskabet for BL 9. kreds (B).....	13
15. Nørrevang – status på udlejning (A).....	14
16. Driftsfællesskaber i Herlev Boligselskab – status (A).....	14
17. Ekspropriation af arealer til Letbane (B).....	15
18. BL – Danmarks Almene Boliger (B).....	17

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

19. Afdeling 39-19 Enebærstien – MgO-plader – status (B).....	18
20. Afdeling 39-4 Kirkehøj Etagehuse – Tagboliger – status (B).....	19
21. Afdeling 39-21 Nørrevang – Nye familieboliger – status (B).....	19
22. Afdeling 39-12 Tubberupvænge II - badeværelser – status (B).....	20
23. Afdeling 39-20 Edison Park – status (B).....	21
24. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (B).....	22
25. Investeringsfonden (B).....	25
26. Kursusoversigt (A).....	26
27. Beboerklagenævns sager (B).....	26
28. Mødeplan 2019 (A).....	26
29. Planlagte møder 2018 (B).....	27
30. Planlagte møder 2019 (B).....	27
31. Eventuelt (B).....	28

Bilag 2: Revisionsprotokollat vedrørende regnskabet for 1. maj 2017 – 30. april 2018 –

bilaget eftersendes	3
Bilag 4: Udkast til beretning.....	4
Bilag 5: Årsregnskaber for selskabet samt afdelingerne 2017/2018.....	7
Bilag 6: Budget for Herlev Boligselskab 2019/2020.....	7
Bilag 6.1: Arbejdsbudget for Herlev Boligselskab 2019/2020.....	7
Bilag 7: Information om KAB's studietur 2019.....	7
Bilag 8: Rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	9
Bilag 15: Notat – Driftsfællesskaber.....	15
Bilag 25: Herlev Boligselskab - Kursusoversigt for perioden 1. maj 2018 til den 31. maj 2019.....	26
Bilag 26: Statistik for beboerklagenævns sager 2014 – 2018 i Herlev Boligselskab.....	26
Bilag 27: 39 Mødeplaner 2019.....	26

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Følgende punkter ønskes tilføjet dagsordenen:

Personalesag (B) - Nyt punkt 12

Organisationsændring i Herlev Boligselskab (A) - Nyt punkt 11

Punkt 24 fra B til A

Punkt 14 fra B til A

2. Revisionsprotokol (A)

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Udskrift af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs seneste indførelse i protokollen er forud for mødets afholdelse tilsendt organisationsbestyrelsesmedlemmerne som **bilag 2**.

Bilag 2: Revisionsprotokollat vedrørende regnskabet for 1. maj 2017 – 30. april 2018 – **bilaget eftersendes**

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

Pia Søndergård gennemgik nøgletallene i revisionsprotokollen og bemærkede, at protokollen er med blank påtegning. Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning med disse bemærkninger og underskrev den efterfølgende.

3. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 29. august 2018 er fremsendt til organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er indkommet følgende bemærkninger til referatet:

Fra Niels-Christian Andersen:

Under "Pkt. 6, Forhøjelse af indskud i afdelinger" foreslås følgende afklarende tilføjelse: "Det skal undersøges, om indskuddet i Kirkehøj Kædehuse og den gamle Kagsgården ligger under lovens maksimum. Såfremt dette er tilfældet, reguleres indskuddet i disse afdelinger også."

Fra Orla Andersen:

Under "Pkt. 11, Afdelingsbestyrelsen i Kilometergården" ønskes tilføjet:

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

”Peter Rørbye skriver til afdelingsbestyrelsen i Kilometergården, hvor han gør opmærksom på, at afdelingsbestyrelsen ikke er beslutningsdygtig.”

Bliver ovenstående rettelser/ændringer godkendt, tilrettes referatet og underskrives efterfølgende af formanden.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender referatet, som efterfølgende underskrives af formanden.

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet med ovenstående tilføjelser, og formanden underskrev det efterfølgende.

Sager til beslutning

4. Udkast til beretning (A)

Udkast til organisationsbestyrelsens beretning for Herlev Boligselskab 1. maj 2017 – 30. april 2018 vedlægges som **bilag 4** til organisationsbestyrelsens drøftelse med henblik på at godkende beretningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet den 4. december 2018.

Bilag 4: Udkast til beretning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender beretningen til fremlæggelse på repræsentantskabsmødet den 4. december 2018.

Der var mindre redaktionelle ændringer, som tilføjes dokumentet.

Organisationsbestyrelsen godkendte beretningen.

5. Godkendelse af årsregnskab 2017/2018 (A)

Resultatopgørelsen for selskabet og de enkelte afdelinger, vedlagt som **bilag 5**, udgør følgende:

39000 Herlev Boligselskab

Driftsregnskabet for Herlev Boligselskab for perioden 01.05.2017 til 30.06.2018 balancerer med 34.015.770 kr. og slutter med et overskud på 170.075 kr., som overføres til arbejdskapitalen.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Status balancerer med 123.586.948 kr. og dispositionsfonden udgør, inklusive renter, ydelser fra udamortiserede lån og efter fradrag af indbetalinger til Landsbyggefonden 44.280.453. Den disponible likvide del udgør 10.917.657 kr., svarende til 7.470 kr. pr. lejemålsenhed.

Selskabets arbejdskapital udgør 5.107.849 kr. pr. 30.06.2018, hvor 5.065.349 kr. er til fri disposition.

Vedrørende afdelingerne kan oplyses følgende:

39001 Kilometergården

Driftsregnskabet balancerer med 10.206.120 kr. og slutter med et overskud på 830.724 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 28.690.696 kr.

39002 Herlev Ringgård

Driftsregnskabet balancerer med 3.802.778 kr. og slutter med et overskud på 176.451 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 20.148.412 kr.

39003 Banevænget

Driftsregnskabet balancerer med 33.762.843 kr. og slutter med et overskud på 1.452.036 kr., der overføres til:

Afvikling af underfinansiering: 1.433.364 kr. på sag 39031036 med 460.330 kr. og sag 39031037 med 973.034 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 18.673 kr.

Status balancerer med 219.285.235 kr.

39004 Kirkehøj Etagehuse

Driftsregnskabet balancerer med 9.565.514 kr. og slutter med et overskud på 831.253 kr., der overføres til:

Afvikling af egenfinansiering: 309.123 kr. på sag 39040051

Resten overføres til opsamlet overskud: 522.130 kr.

Status balancerer med 32.236.980 kr.

39006 Kirkehøj Kædehuse

Driftsregnskabet balancerer med 7.685.519 kr. og slutter med et overskud på 1.018.264 kr., der overføres til opsamlet overskud.

Status balancerer med 35.554.736 kr.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

39007 Nørrevang – er sammenlagt med 39012 pr. 01.05.2014.

39008 Kagsgårdens Boliger

Driftsregnskabet balancerer med 25.133.336 kr. og slutter med et overskud på 2.216.314 kr., der overføres til:

Afskrivning af underfinansiering på sag Ny traktor: 312.381 kr.

Resten overføres til opsamlet overskud: 1.903.933 kr.

Status balancerer med 173.746.279 kr.

39009 Kagsgårdens Børneinstitution

Driftsregnskabet balancerer med 1.323.463 kr. og slutter med et overskud på 135.977 kr., der overføres til afskrivning på sag 39031005.

Status balancerer med 4.699.201 kr.

39011 Tubberupvænge I

Driftsregnskabet balancerer med 2.377.670 kr. og slutter med et overskud på 59.641 kr., der afskrives på sag 390111010: Gas til fjernvarme.

Status balancerer med 25.628.509 kr.

39012 Tubberupvænge II

Driftsregnskabet balancerer med 8.756.915 kr. og slutter med et overskud på 178.297 kr., der overføres til opsamlet resultat

Status balancerer med 155.526.585 kr.

39014 Lærkegård Center

Driftsregnskabet balancerer med 5.445.574 kr. og slutter med et underskud på 132.082 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.999.469 kr.

39017 Cederbo

Driftsregnskabet balancerer med 2.132.284 kr. og slutter med et overskud på 103.887 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 30.008.429 kr.

39019 Enebærstien

Driftsregnskabet balancerer med 3.997.253 kr. og slutter med et overskud på 65.916 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Status balancerer med 73.481.020 kr.

39020 Edison Park

Driftsregnskabet balancerer med 12.496.023 kr. og slutter med et overskud på 274.296 kr., der afskrives på sag 390201003 Hårde hvidevarer.

Status balancerer med 230.995.089 kr.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Afdelingernes regnskaber har ikke givet anledning til forbehold i revisionsprotokollen.

Bilag 5: Årsregnskaber for selskabet samt afdelingerne 2017/2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Herlev Boligselskabs årsregnskab for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Organisationsbestyrelsen godkendte de fremlagte regnskaber.

6. Budget for Herlev Boligselskab 2019/2020 (A)

Budget for perioden 1. maj 2019 - 30. april 2020, vedlagt som **bilag 6**, fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag 6: Budget for Herlev Boligselskab 2019/2020

Bilag 6.1: Arbejdsbudget for Herlev Boligselskab 2019/2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender Herlev Boligselskabs budget for periode 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Organisationsbestyrelsen godkendte Herlev Boligselskabs budget for perioden 1. juli 2019 – 30. juni 2020.

7. KAB's studietur 2019 (A)

KAB's studieturen 2019 går til Rotterdam. Forårsturen er den 8. maj 2019 til den 11. maj 2019. Efterårsturen er den 25. september 2019 til den 28. september 2019. Turen er skåret ned fra 5 til 4 dage og den sidste dag er en lørdag. Dette er dels efter ønske fra tidligere deltagere, dels for at holde omkostningerne nede. Læs mere om turen i **bilag 7**.

Bilag 7: Information om KAB's studietur 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og tager beslutning om deltagelse i studieturen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det fremadrettet er muligt for bestyrelsens medlemmer at deltage i KAB's studietur. Det blev samtidig besluttet, at Herlev Boligselskab fortsat afholder "egne" studieture efter sædvanligt koncept.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Beslutningen afstedkom en tilmeldelse af Erik Nielsen, Kirsten Persson, Niels-Christian Andersen og Bent Andrup. Sidstnævntes deltagelse skal planlægges med togrejse t/r, da han ikke flyver. De ikke tilstedeværende høres om deres eventuelle deltagelse. Det bemærkes ligeledes, at Kirsten Persson deltager i sin egenskab af bestyrelsesmedlem i KAB.

Administrationen foretager tilmelding jf. ovenstående.

8. Rammeaftaler for teknisk rådgivning (A)

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale som beskrevet i bilaget.

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges 5-6 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver, **se bilag 8**. Som en ny kategori er tilføjet "byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder éngangsudgiften til rammeudbuddet og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

Forholdet til andre aftaler

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette. Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

Bilag 8: Rammeaftaler for teknisk rådgivning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2019-2022.
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Organisationsbestyrelsen besluttede at tilmelde sig rammeaftaleordningen jf. ovenstående og bevilgede 25.000 kr. til projektet.

9. KAB's sommerophold 2019 (A)

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i 2018 havde i alt 170 deltagere. Heraf deltog 123 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. KAB's familieophold i Pindstrup Centeret (mellem Randers og Århus) fik en flot evaluering af deltagerne. Senioropholdet fik ligeledes en tilfredsstillende evaluering.

Også i 2019 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil.

Familieopholdet vil som i 2018 gennemføres i Pindstrup Centeret. Der er større søgning på deltagelse i familieopholdet, end der er pladser. Derfor forsøger KAB at arrangere to ophold i 2019. En forudsætning for at kunne gennemføre dette er dog, at KAB får tilstrækkelig med midler fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Senioropholdet afholdes i 2019 i september på seniorhøjskolen Rude Strand i Østjylland, og der forventes 50-60 deltagere.

Økonomi seniorophold

Prisen for senioropholdet dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Eneværelse kan tilkøbes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Pris i alt	5.150 kr.
Tilskud fra organisationen	1.050 kr.
Maksimalt	
Egenbetaling	4.100 kr.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Økonomi familieophold

Når KAB arrangerer familieophold er målgruppen først og fremmest familier, som ellers ikke ville have mulighed for at komme på ferie.

Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond, og det er stort set 100 % af deltagerne, ved hvert familieophold. Når KAB omtaler prisen for ophold skyldes det, at der kan være familiemedlemmer (bedsteforældre) eller beboere, som selv har betalingsevne, der gerne vil deltage. Det er dog undtagelsen, idet Arbejdsmarkedets Feriefond netop ligger vægt på, at det er de familier, der ikke har mulighed for ferie, som prioriteres.

Familier som bor i udsatte boligområder (definitionen varierer fra år til år), kan deltage uden dokumentationskrav.

	Voksne	Børn
Pris i alt *	4.350 kr.	2.550 kr.
Tilskud fra organisation maksimalt	1.050 kr.	1.050 kr.
Egenbetaling	3.300 kr.	1.500 kr.

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, får tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond.

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris er maksimalt 1.050 kr. pr. plads i 2019, afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser.

Fordeling af pladser sikrer, at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

For familieopholdets vedkommende er Arbejdsmarkedets Feriefonds kriterier for udbetaling af tilskud, grundlaget for fordeling. For senioropholdet vil det være først-til mølle-princippet, der gælder, i tilfælde af overtegning.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

I 2018 deltog ingen beboere fra Herlev Boligselskab i KAB's sommerophold. Organisationsbestyrelsen godkendte på organisationsbestyrelsesmødet i november 2017 at tilbyde 7 familiepladser og 3 seniorpladser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Herlev Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at kunne tilbyde.

Organisationsbestyrelsen godkendte at tilbyde 7 familiepladser og 3 seniorpladser og bemyndigede samtidig formandskabet til at udvide rammen, hvis der viser sig et behov herfor.

10. Muleposer (A)

Efter aftale, er der indhentet tilbud på levering af 2.500 muleposer med Herlev Boligselskab logo påtrykt.

Herlev Boligselskab har for år tilbage også omdelt muleposer til samtlige boliger i selskabet og har også brugt dem ved selskabelige anledninger som gave.

Samlet pris er 48.256,25 kr. inkl. moms, svarende til 19,30 kr. stk.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til om de ønsker at indkøbe muleposer.

Organisationsbestyrelsen godkendte at indkøbe muleposer jf. ovenstående.

11. Organisationsændring i Herlev Boligselskab (A)

I forlængelse af den opståede personalesituation i afdeling Lærkegård Center foreslås det administrativt at sammenlægge servicekontoret på Lærkegård Center med servicecenter Herlev Nord, som anbefalet i den tidligere gennemførte 360° analyse for afdelingen. Lærkegård Center betjenes i dag af 1 driftsleder og ½ servicemedarbejder i fleksjob. Sidstnævnte har dog været sygemeldt længe og forventes ikke at kunne vende tilbage i jobbet.

Ved sammenlægningen erstattes disse medarbejdere med 2 serviceassistenter på fuld tid, da Nørrevang går i drift pr. 1. december 2018 med 61 nye boliger. I det gamle Nørrevang var der 34 boliger. Mens byggesagen har kørt har Servicecenter Herlev Nord være nednormeret med en halv stilling.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender organisationsændringen vil den samlede bemanning af Servicecenter Herlev Nord bestå af 1 serviceleder, 1 driftslederassistent og 2 servicemedarbejdere, hvor den 1 servicemedarbejder primært vil blive tilknyttet Lærkegård Center i en funktion som servicemedarbejder med særlige drifts- og sociale opgaver på plejecentret, som er aftalt med Herlev Kommune.

Fordelingsnøgle Herlev Nord

Afdeling	Antal boliger	Andel i %
Tubberupvænge 1	27	11
Tubberupvænge 2	92	37
Cederbo	18	7
Nørrevang	61	25
Lærkegård	48	20
I alt	246	100

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender ovenstående.

Organisationsbestyrelsen godkendte organisationsændringen jf. ovenstående. Peter Rørbye sørger for, at VN-D orienteres om organisationsændringen snarest belejligt.

Sager til orientering:

12. Personalesag (B)

Det har været nødvendigt at stoppe samarbejdet med driftsleder Bo Nielsen på Lærkegård Center. Bo Nielsen har haft sidste arbejdsdag. Supplerende mundligt orientering gives på mødet, hvis der er behov herfor. Den daglige drift varetages af Servicecenter Herlev Nord

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kurt Rytter gav en kort redegørelse for sagen. Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

13. Orientering fra formanden (A)

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik Nielsen oplyste, at der fremadrettet vil blive afholdt to årlige formandsmøder med de bestyrelser, der ikke er repræsenteret i organisationsbestyrelsen. Møderne lægges kl. 17.00 forud for planlagte organisationsbestyrelsesmøder i Herlev.

Edison Park ønsker, at Lars Riis Holck fortsætter i organisationsbestyrelsen.

Problemer med ændring af hosting af hjemmeside i Edison Park. Administrationen foreslog, at boligorganisationens afdelinger vælger at lade KAB's platform hoste hjemmesiderne, da ejendomsretten til domænenavnet pr. automatik ejes af boligorganisationen.

Orla Andersen fra Herlev Ringgård orienterede om, at Herlev Bymidtes ejere, NREP, gerne vil erhverve et mindre stykke jord i Herlev Ringgård med henblik på at forbedre forholdene for tilkørsel af varetransport til centret, hvilket vil være til stor gavn for afdelingen. Der pågår forhandlinger om dette. Han oplyste endvidere, at der arbejdes med en ny affaldsløsning i afdelingen, men da NREP samtidig gerne vil lave en lejeaftale til placering af byggekran og arbejdsskure på ejendommen, skal dette ligeledes forhandles på plads. En løsning forventes at være kendt i det sene forår 2019. Når forhandlingerne er tilendebragt, og der er noget faktisk at fortælle, orienteres beboerne.

Bo Zabel ønskede ført til referat, at han gerne ser, at beboerne i Ringgården orienteres hurtigst muligt.

Multimediebrochuren udvides med 8 sider til 16 sider for 25.000 kr. ekskl. moms, således, at afdelingerne bliver bedre repræsenteret pjecen.

Erik Nielsen orienterede om ændringerne til dagens dagsorden vedr. brandsikring. Der var enighed om, at punktet var blevet overflødig. Det tages således ikke op på kommende møder.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Besøg af formandskabet for BL 9. kreds (B)

Kredsformand Iris Gausbo, kreds næstformand Katja Adelhøj Lindblad og kredskonsulent Christina Krog for BL's 9. kreds fortæller om kredsarbejdet. Herefter har organisationsbestyrelsen mulighed for at stille spørgsmål til formandskabet.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Erik Nielsen bød gæsten fra BL velkommen, som herefter fortalte om kredsarbejdet i 9. Kreds.

Iris Gausbo oplyste, at Katja Adelhøj Lindblad desværre var blevet syg. Formandskabet i BL's 9. kreds har som målsætning at besøge alle boligorganisationer i kredsen. Hun orienterede bredt om arbejdet i BL, blandt andet at der er 4 kreds møder årligt samt 4 årlige bestyrelsesmøder i BL. Erik Nielsen foreslog, at BL igen forsøger at få en basisindboforsikring indarbejdet i de særlige BL-vilkår. Det vil også være en god ide med en artikel i "Beboerbladet".

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Nørrevang – status på udlejning (A)

Efter aftale med Herlev Kommune fik kommunen mulighed for at anvise de sidste ledige boliger i afdelingen. Kommunen betingede sig dog, at det skal være muligt at returnere ledige boliger til Herlev Boligselskab, hvis ikke der er egnede kandidater blandt kommunens opnoterede. Det har resulteret i, at der p.t. er 2 ledige boliger, som er sendt til eksternt opnoteringsventeliste, da der heller ikke er flere interesserede ansøgere på den interne liste i Herlev Boligselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Driftsfællesskaber i Herlev Boligselskab – status (A)

Herlev Midte/Herlev I-Kobbervej/Kiselvej

Der blev den 31. oktober 2018 afholdt møde mellem AKB, Herlev og Herlev Boligselskab. Fra AKB, Herlev deltog formand for organisationsbestyrelsen Connie Mankov, formand afdelingsbestyrelsen Finn Pedersen. Fra Herlev Boligselskab deltog formand organisationsbestyrelsen Erik Nielsen og formand afdelingsbestyrelsen Niels-Christian Andersen. Fra KAB deltog driftschef Jens Løth og Peter Rørbye.

På mødet blev der gennemgået et oplæg til mulige løsningsmodeller i forhold til eventuelt driftsfællesskab mellem de to selskaber, se **bilag 15**.

Dette blev efterfølgende drøftet og debatteret. Herlev I-Kobbervej/Kiselvejs bekymringer er primært afstand til nyt ejendomskontor, forhold for de ansatte, økonomi, og at den tætte kontakt til ejendomskontoret vil forsvinde ved at blive en afdeling af flere.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Det blev aftalt, at Jens Løth og Peter Rørbye udarbejder et notat vedrørende de økonomiske forhold og omkostninger ved at lave driftssamarbejde. Dette skulle foreligge den 14. november 2018, hvor Herlev I-Kobbervej/Kiselvej holdt bestyrelsesmøde. Den 15. november 2018 mødtes deltagerne igen. Her skulle de give tilsagn om, at AKB, Herlev med stor sandsynlighed ønsker at deltage i et driftssamarbejde, før der kunne arbejdes videre med projektet. Såfremt dette ikke kan gives, vil der ikke blive arbejdet videre med projektet.

Herlev Nord/Herlev Huse

Driftschef Viggo Strøm Børsting og Peter Rørbye har afholdt det første indledende møde sammen med en konsulent fra KAB. Økonomiske beregninger er under udarbejdelse. Der er aftalt møde den 14. november 2018, med Afdelingsleder Carsten Andersen og Driftslederen i Herlev Huse for at tale om den videre proces.

Bilag 15: Notat – Driftsfællesskaber

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Peter Rørbye oplyste, at interessen ikke er så stor i afdelingsbestyrelsen, men organisationsbestyrelsen i AKB, Herlev er interesseret. Notatet til beslutning her justeres med en nedlæggelse af en lederstilling.

Peter Rørbye oplyste om de ændrede signaler fra Herlev Huse. Der var enighed om, at modellen skal være et fuldt driftsfællesskab under ledelse af Herlev Nord, hvis aftalen skal gennemføres.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Ekspropriation af arealer til Letbane (B)

I forbindelse med etablering af Letbane fra Lyngby til Ishøj skal der ske Ekspropriation af arealer tilhørende Herlev Boligselskab. De berørte afdelinger er Edison Park, Banevænget, Herlev Ringgård, Kilometergården og Kirkehøj Etagehuse.

Der blev i oktober 2017 afholdt besigtigelse med Ekspropriationskommissionen, hvor de forskellige ejere, kunne komme med bemærkninger til de planlagte arealinddragelser. Der vil ske to typer ekspropriationer: Permanent arealerhvervelse og midlertidig arealerhvervelse til midlertidige arbejdsarealer.

Permanent arealerhvervelse er arealer, som Letbanen skal bruge til vejudvidelse, da Letbanen som udgangspunkt skal placeres imellem de to vejretninger, hvorfor cykelsti og fortov skal rykkes ud.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Midlertidige arealerhvervelser er arealer, der inddrages i en kortere periode på op til et par år. Disse arealer skal bl.a. bruges til udførsel af anlægsarbejdet og nogle steder til etablering af byggeplads. De midlertidige arealerhvervelser ryddes for beplantning, parkeringspladser, byudstyr m.m. De vil blive returneret i reetableret stand.

Edison Park

På skråning etableres spunsvæg. Dette betyder muligvis, at stensætning, der er der i dag, ikke kan beholdes. Affaldsstation til fælles affald (stort affald, pap osv.) skal flyttes midlertidigt. Foreløbig er der varslet nedlæggelse af 10 parkeringspladser (i modsatte ende af Edison Park).

De midlertidige arealerhvervelser vedrører ejerforeningens arealer, ikke Edison Parks arealer.

Permanente indgreb 1.420 m².

Banevænget

På skråning på af begge sider af Ringvejen skal der etableres spunsvæg. Dette er både på Herlev Kommunes og Herlev Boligselskabs arealer. De inddrages permanent. I forbindelse med etablering af spunsvæg laves der adgangsforhold over græsplæne ved Gåseholmvej i stedet for den planlagte inddragelse af parkeringsarealer. På Baneløkken inddrages midlertidigt sti langs Ringvejen til etablering af spunsvæg. Containere, affaldsskur og tørrestativer skal flyttes midlertidigt, og det samme gør sig gældende for stibelysning. På Baneløkken spærres kældertrapper mod sti midlertidigt under byggeperioden.

Permanente indgreb 520 m².

Midlertidige indgreb 3.521 m².

Herlev Ringård

Her fjernes hæk foran bygning på Herlev Ringvej og areal inddrages permanent. Eksisterende affaldsstation fjernes på grund af etableringen af letbanen, da skraldevogn fremadrettet ikke kan parkere på Herlev Ringvej.

Permanente indgreb 305 m².

Midlertidige indgreb 70 m².

Kilometergården

Lyskasser i gavle skal fjernes, da fortov kommer helt op mod bygningen. Nuværende støjværn fjernes og nyt etableres tættere på afdelingen. I nogle af haverne tilhørende boliger i Kilometergården sker der også indgreb.

Parkeringspladsen mellem Kilometergården og Kirkehøj Etagehuse skal delvis inddrages i en periode på mellem 18 og 24 måneder, da der skal laves byggeplads her. Skuret var planlagt fjernet midlertidigt, men dette er bortfaldet. Gavlen i skuret skal ombygges, da udhæng rager for langt ud.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Trafik til byggepladsen vil foregå fra Herlev Ringvej og ikke via Tornerosevej.

Permanente indgreb 290 m².

Midlertidige indgreb 320 m².

Midlertidige indgreb 675 m² (containerplads).

Kirkehøj Etagehuse

Bortset fra den fælles containerplads og arealet ved Blok 1, så bliver afdelingen ikke direkte berørt, da banen slår et sving ind over sygehusgrunden på modsatte side af Ringvejen.

Permanente indgreb 65 m² (Blok 1).

Midlertidige indgreb 60 m² (Blok 1).

Midlertidige indgreb 120 m² (Containerplads).

Generelt

Såfremt der efter ibrugtagning af letbanen opleves gener som f.eks. støj, kan der rejses krav om erstatning. Frist for dette er 1 år efter anlæggets ibrugtagning.

Der er i øjeblikket ekspropriationsforretning i gang, hvor det aftales endeligt, hvad der skal ekspropriationeres permanent og midlertidigt. Ekspropriationskommissionen fremsender derefter opgørelse over erstatning. Erstatning tilfalder Herlev Boligselskab.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bo Zabel oplyste, at der er mindre ændringer i planerne, efter ekspropriationsforretningen har været afholdt. Blandt andet nedlægges der ikke 10 p-pladser i Edison Park. Han gav en kort gennemgang af det samlede projekt, der vedrører Herlev Boligselskabs afdelinger.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. BL – Danmarks Almene Boliger (B)

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde har BL's 9. kreds afholdt en arbejdsweekend, et medlemsmøde og et repræsentantmøde.

På arbejdsweekenden arbejdede repræsentanterne med den lokale udmøntning af BL's arbejdsprogram, som er bygget op omkring realiseringen af FN's verdensmål. En nærmere analyse viser, at den almene boligsektor kan bidrage til opfyldelsen af en forbavsende stor del af verdensmålene. Finansministeriet skal hvert år indsende en samlet rapport til FN vedr. Danmarks arbejde med verdensmålene, og BL vil fremover bidrage til denne rapport.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Medlemsmødet handlede også om verdensmålene og om, hvordan man lokalt kan arbejde med dem.

BL arbejder fortsat politisk for at afbøde de værste skadevirkninger af regeringens parallelsamfundspakke. I dette arbejde gør man opmærksom på, at antallet af udsatte boligområder har været støt faldende de seneste år, når de gøres op efter de gamle kriterier. Øgningen af antallet på regeringens lister skyldes, at kriterierne er blevet ændret. Yderligere er de såkaldte "hårde ghettoer", hvor der er krav om, at antallet af almene familieboliger skal reduceres til max. 40 %, fanget i en musefældeklause, som betyder, at selv om boligafdelingen ikke længere lever op til ghettokriterierne, så rammes den alligevel af kravet om nedrivning af boliger.

BL's bestyrelse indstiller til repræsentantskabet, at organisationen indmeldes i Dansk Erhverv for at stå styrket i rollen som arbejdsgiverorganisation.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Afdeling 39-19 Enebærstien – MgO-plader – status (B)

Byggeskadefonden har truffet afgørelse omkring de anmeldte byggeskader i bebyggelsen.

Byggeskadefonden har givet tilsagn om at ville dække indtil 95 % af udgifterne til udbedring af de anderkendte skader, mens boligafdelingen selv skal dække de resterende 5 %.

Byggeskadefonden er i gang med at udarbejde udbudsmateriale og udføre undersøgelser ude i afdelingen med henblik på at sende opgaven i udbud.

Byggeskadefonden skønner på baggrund af deres erfaringer, at udbedringerne kan gennemføres for ca. 8.000.000 kr.

Det bemærkes, at det af Byggeskadefondens seneste konklusionsrapport af 20. februar 2018 fremgår, at udskiftningen af MgO-vindspærrepladerne og udbedring af følgevirkningerne fra fugt fra pladerne kan udsættes uden at indeklimaet i boligen påvirkes, og uden at dele af facaden kollapser.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

20. Afdeling 39-4 Kirkehøj Etagehuse – Tagboliger – status (B)

Der pågår stadig forhandlinger om slutdokumentet med modparten, så der er intet nyt i sagen for nærværende.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Afdeling 39-21 Nørrevang – Nye familieboliger – status (B)

Indledning

Herlev Boligselskab blev sidst orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2018. Her gik orienteringen på, at der kan forventes en budgetoverskridelse på ca. 2,7 mio. kr., og at KAB vil søge at begrænse dette underskud. Derudover blev det meddelt, at tidsplanen holder. Desuden var der foretaget mangeludbedring, og man afventede terrænarbejder og beplantning samt hårde hvidevarer.

Der blev også orienteret omkring naboer, og deres utilfredshed omkring problematikken med hegn og hæk.

Sagsbeskrivelse

1. oktober 2018 blev projektet afleveret til bygherre, og nøgler blev overdraget.

4. oktober 2018 var der beboerinformationsmøde for kommende beboere.

8. oktober 2018 afholdtes der Åbent hus nr. 2 for kommende beboere.

Alle boliger er udlejet på nær to, som Herlev Kommune har givet tilbage til KAB. De er sendt i tilbud igen med henblik på lejekontrakt.

Alle terrænarbejder og beplantning er udført, og der mangler aflevering af dette, som pågår i indeværende uge.

Da boligerne har stået tomme i små to måneder, har følgegruppen valgt at indgå aftale med SSP i Herlev samt lokalpoliti, som har runderet i området. Derudover er G4S vagtordning sat på til at rundere om aftenen/natten. Slutteligt er der opstillet to digitale vagttårne med lys, optagelse samt opkald, så centralen kan tale til ubudne gæster. Indtil videre har der været indbrud i en enkelt skurvogn, men intet blev taget. Ellers har det mest været hundeluftere på aftentur.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Pladsen er ikke afskærmet af byggepladshegn udover indkørsler, hvor der er opsat vagtskilte, da der er etableret hæk i vejskel. Dog har ovenstående foranstaltninger vist sig at være effektive.

De sidste arbejder, som pågår, er tilpasning af køkkener til hårde hvidevarer og montage af disse, samt slutrengøring og klargøring af fælleshus med inventar, service m.v. Derudover er KAB i gang med en funktionstest af alle boliger.

Økonomi

På nuværende tidspunkt ser budgettet ud til at ende med et underskud på 3,3 mio. kr. Der arbejdes løbende på at holde merudgifter nede, og der ses desuden på mulige besparelser, selvom projektet er så langt henne, at det er vanskeligt.

Der er foretaget arbejder på sagen, som kan henledes til nedrivning, da jordbundsforholdene var mere vanskelige end vurderet ved grundkøbet. Disse udgifter vil ikke få indflydelse på nybyggerisagen, men vil kunne vurderes overført til nedrivningssagen. Der er tilkommet udgifter i forbindelse med byggepladssikring, tilpasning af hårde hvidevarer og indkøb af inventar, service m.v. til fælleshus.

Tidsplan

Afleveringsforretning skete fem dage før planlagt og blev afholdt den 1. oktober 2018, og nøgleudlevering samt indflytning foregår den 28., 29., og 30. november 2018.

I mellemprioriteten vil der foregå mangeludbedringer samt stress- og funktionstest. Hårde hvidevarer vil ligeledes blive leveret og monteret lige frem til indflytning inkl. slutrengøring.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Afdeling 39-12 Tubberupvænge II - badeværelser – status (B)

Stade

Arbejdet med badeværelserne er færdigt, og der er aftalt afleveringsforretning fredag den 23. november 2018. Herefter resterer der kun eventuelle mangler i boligerne og eventuelt i udearealerne. Det sidste stykke tid er det gået rigtig godt med udførelsen af arbejderne, så det forventes ikke, at der vil komme mange mangler.

Derudover skal tanken og solfangerne fjernes. Efter aftale med følgegruppen forhandles der med BNS om at lade det arbejde indgå i løsningen af uoverensstemmelsen om den forsinkede opstart, hvor BNS har krav på op til 4,2 mio. kr. Der tegner sig en løsning, hvor BNS står for at fjerne tank og solfangere til den oprindelige pris tillagt ekstraarbejder og prisregulering ef-

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

ter byggeprisindekset. Herudover betales lige under 1 mio. kr. for forsinkelsen til fuld og endelig afgørelse.

Samlet set forventes det, at økonomien holder inklusiv tank og forsinket opstart. Det bliver desværre nødvendigt at lade driften betale for ekstraarbejder, som er bestilt af dem, men forhåbentlig behøver vi ikke at lade det hele gå tilbage til driften, men det vil byggeegnenskab vise.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Afdeling 39-20 Edison Park – status (B)

Arbejdet med at få udbedret de sidste fejl og mangler i forhold til Jönsson byggeriet er ikke afsluttet.

As-built på kloaktegninger, herunder:

Tegninger As-built - pågår

Udbedring af kloak

Stikdræn/faskine – er aftalt udført sammen med andet kloakarbejde

Ventilation, herunder:

a. CE-mærkning og mærkning af ledninger - ok

b. Udvendige ventilationsdåser på alle 3 bygninger tættes, så der ikke kommer vand ind - udført.

Betonplader på svalegange vipper:

Udføres når garantien er nedskrevet.

Glas i værn ved terrasser

Det er konstateret, at det opsatte glas ikke er lamineret, men kun hærdet. Der er krav til lamineret glas, når der er et niveauforskel på over 0.5 m. Glas er udskiftet.

Fejl på installationen for lamper placeret på facade og stålsøjler

De opsatte lamper er en tilpasset udgave af en standard CE godkendt lampe. Der er dog ingen CE mærkning på de opsatte. Det er aftalt, at lamper skiftes. Arbejdet er igangsat.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Depotdøre og gelænder på hovedtrappe

Depotdøre er flere steder begyndt at ruste i hjørner, og der er på udvendige gelænder registreret krakeleringer i galvaniseringen.

Driften har registeret samtlige døre og kan konstatere, at der på ca. 30 % af dørene er mindre/middel rust i geringer.

Elevatorer

Reklamation er sendt direkte til Schindler. Der er ingen afklaring p.t.

Det er aftalt med afdelingsbestyrelsen, at projektleder Heidi Gregersen deltager i et møde med afdelingsbestyrelsen for at orientere dem om status og plan for udbedring.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (B)

Kilometergården

Følgegruppen vedr. renoveringssagen har afholdt flere møde og gennemgået projektet. Projekt sendes i udbud ultimo november 2018 og licitation medio december 2018.

I juli 2018 er Peter Vigand trådt ud af afdelingsbestyrelsen, og det samme er de to suppleanter. Den 6. november 2018, blev der afholdt ekstra ordinært afdelingsmøde for at supplere den ledige post i afdelingsbestyrelsen. På mødet blev der valgt et bestyrelsesmedlem og to suppleanter. På samme møde blev der stillet mistillid til formand Ralf Johansen, og ved afstemning var der flertal for mistillid til formanden, som derfor er trådt tilbage. Afdelingsbestyrelsen er derfor ikke beslutningsdygtig.

Arbejde med etablering af nyt tv-anlæg og beboernet pågår og er færdigt medio december 2018. Det forventes, at opkrævning af tv-pakker stopper pr. 31. december 2018 og derefter overgår til YouSee.

Herlev Ringgård

Afdelingsbestyrelsen arbejder med at flytte eksisterende affaldsstation på grund af etableringen af Letbanen. Der vil skulle etableres en ny affaldsplads, og der påtænkes at lave en løsning med nedgravede affaldsstationer. Der er tilknyttet rådgiver, og der er dialog med Herlev Kommune.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Arbejdet med etablering af nyt tv-anlæg og beboernet pågår og er færdigt medio december 2018. Det forventes, at opkrævning af tv-pakker stopper pr. 31. december 2018 og derefter overgår til YouSee.

Banevænget

Arbejder med udskiftning af hoveddøre og adgangssystem pågår og er ca. 50 % færdig. Det samlede projekt er færdigt 21. december 2018.

Arbejde med etablering af nyt tv-anlæg og beboernet er færdigt og afventer endelig godkendelse af YouSee. Det forventes, at opkrævning af tv-pakker stopper pr. 31. december 2018 og derefter overgår til YouSee.

Mangeludbedring af fejl og mangler vedr. tag og badeværelser pågår stadigvæk.

Kirkehøj Kædehuse

På et afdelingsmøde er det besluttet, at Fibia skal lægge fibernet ind i alle boliger. Dette pågår i øjeblikket.

Endvidere skal der også trækkes kabler til levering af YouSee, så beboerne har flere valgmuligheder. Kabler til YouSee pågår også i øjeblikket.

Alt arbejde forventes at være færdigt før jul 2018.

Kagsgården

Åbningstider på ejendomskontoret er minimeret i henhold til anbefaling 360° analysen, og det har fungeret ok, uden de store bemærkninger fra beboeren.

Der er tilknyttet rådgiver i forbindelse med større renoveringsprojekt, hvor de større ting er udskiftning af faldstammer, stigestrange vand, udskiftning af hoveddøre og overdækning af terrasser på tagboligerne.

Kagsgårdens Børnehave

Der er tilknyttet rådgiver til at lave budget på udskiftning af vinduer og døre samt etablering af ventilationsanlæg pga. dårligt indeklima.

Tubberupvænge I

Der arbejdes sammen med Tub 2 om asfaltering af fælles p-plads og bedre belysning på samme.

Tubberupvænge II

Afdelingen arbejder med afklaring af, hvad der skal ske med arealet, hvor vandtanken har været, når byggesagen er færdig, og arealet frigives til afdelingen.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Der arbejdes i samarbejde med Tub 1 om asfaltering af fælles p-plads og bedre belysning på samme.

Badeværelsessagen er ved at blive afsluttet, og mangeludbedringen pågår.

Lærkegård Center

I samarbejde med Herlev Kommune arbejdes der på at opstribning af p-pladserne og på p-begrænsninger på vendepladsen, da der opleves stigende belastning af p-pladserne.

Cederbo

I forbindelse med nybyggeri på nabogrund, er der fjernet levende hegn mellem de to grunde. Afdelingsbestyrelsen og Peter Rørbye har afholdt møde med bygherren, og det er aftalt, hvad der skal plantes i stedet for.

Edison Park

Ejerforeningen har indført p-begrænsninger for at frigøre p-pladser, efter at den Grønne Fatning er taget i drift.

Der er udført cykelrazzia, da fraflyttere har efterladt mange cykler. Det har frigivet en del pladser i afdelingen.

Generelt

Servicemedarbejder Simon Berg fra Banevænget, starter uddannelse til ejendomsservicetekniker via Merit primo januar 2019. Der ansættes en afløser.

Enebærstien

Vandskadesagen i Enebærstien 11:

Forsikringen Gjensidige har, som der tidligere er orienteret om, afvist at dække sagen, da der ikke er tale om en pludselig opstået skade.

Det er således afdelingen, som selv skal afholde udgifterne til retablering af sagen.

Der arbejdes i afdelingen på, hvorvidt udfordringen i Enebærstien 11 er noget som beboeren selv skal holde øje med, eller om det kan omfattes af en serviceaftale.

Det bemærkes, at Enebærstien er ikke den eneste AlmenBolig+ afdeling, som har problemer med Nilan-anlæg.

De fleste af de AlmenBolig+ afdelinger som KAB administrerer, har udfordringer med Nilan-anlæg.

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

KAB har anlagt sag ved Voldgiftsnævnet. Der er i nævnet udpeget en syn- og skønsmand som bl.a. har været på bestigelse i Enebærstien 27 + 30. Bestigelsen blev foretaget den 7. november 2018. KAB afventer de næste skridt i sagen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Investeringsfonden (B)

Forløbet om Italiens statsbudget fortsætter med at præge stemningen på obligationsmarkedet, som også er påvirket af nyt omkring handelskrigen mellem USA og Kina samt tidens andre makroøkonomiske temaer.

I USA er der fortsat gang i det økonomiske tandhjul. Der er skabt 250.000 nye job i oktober, langt flere end de omkring 200.000 nye job, markedet havde forventet. Det viser den nye jobrapport fra USA, der også er kendt som kongen af nøgletal. Den meget stærke jobrapport fra USA fortæller, at amerikansk økonomi kører på højtryk. På baggrund af den stærke jobrapport steg de amerikanske renter.

I denne uge er alles fokus på midtvejsvalget i USA som starter tirsdag den 6. november og de endelige resultater forventes onsdag den 7. november. Valgets resultat er meget vigtigt for Trump. Forventningerne for valget er at det ender med en delt Kongres og dette vil kraftigt begrænse præsident Trumps muligheder for at gennemføre yderligere stimulustiltag.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Indre værdi (Kurs) 5. nov. 2018	Værdiudvikling hele 2018	Værdiudvikling hele 2017
Danske Capital	17.748.700	116,53	116,87	0,30 %-point	+1,79 %-point
SEB Invest	26.822.000	118,35	119,44	0,92 %-point	+3,05 %-point
Nykredit Port.	25.977.000	121,08	121,90	0,68 %-point	+2,63 %-point

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

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Kursusoversigt (A)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt over kursusforbruget for perioden den 1. maj 2018 til den 31. maj 2019, som **bilag 25**.

Bilag 25: Herlev Boligselskab - Kursusoversigt for perioden 1. maj 2018 til den 31. maj 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Oversigt over kursusforbrug fungerer ikke i det nuværende format. Kurt Rytter tager fat i sekretariatet i KAB og beder dem finde en løsning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt, som **bilag 26**, over verserende og afsluttede beboerklagenævnsager i Herlev Boligselskab for perioden 2014 – 2018.

Bilag 26: Statistik for beboerklagenævnsager 2014 – 2018 i Herlev Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Mødeplan 2019 (A)

Der vedlægges, som **bilag 27**, mødeplan for Herlev Boligselskab for 2019. Mødeplanen viser kendte punkter på kommende møder i boligorganisationen. Mødeplanen vil tilbagevendende blive taget op og revideret i forbindelse med organisationsbestyrelsesmøderne.

Bilag 27: 39 Mødeplaner 2019

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender mødeplanen for 2019.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Planlagte møder 2018 (B)

Repræsentantskabsmøde:

Tirsdag den 4. december 2018, kl. 18.00 i Herlev i Kagsgården

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Planlagte møder 2019 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder:

Onsdag den 30. januar 2019, kl. 19.00 i Herlev

Onsdag den 15. maj 2019, kl. 9.00 i KAB

Onsdag den 28. august 2019, kl. 19.00 i Herlev

Onsdag den 27. november 2019, kl. 9.00 i KAB

Formandsmøder:

Onsdag den 30. januar 2019, kl. 17.00 i Herlev (*nyt møde*)

Onsdag den 28. august 2019, kl. 17.00 i Herlev (*nyt møde*)

Repræsentantskabsmøde:

Onsdag den 4. december 2019, kl. 18.00 i Herlev

Afdelingsmøder:

Lærkegårdscenter - tirsdag den 8. januar 2019, kl. 16.00

Nørrevang - tirsdag den 15. januar 2019, kl. 19.00 – ny dato

Kilometergården - onsdag den 16. januar 2019, kl. 19.00

Kirkehøj Kædehuse - onsdag den 6. februar 2019, kl. 19.00

Kagsgårdens Boliger - torsdag den 7. februar 2019, kl. 18.00

Herlev Ringgård - tirsdag den 12. februar 2019, kl. 19.00

Kirkehøj Etagehuse - mandag den 19. februar 2019, kl. 19.00 (*ny dato*)

Tubberupvænge II - onsdag den 20. februar 2019, kl. 19.00

Cederbo - torsdag den 21. februar 2019, kl. 19.00

Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Enebærstien - tirsdag den 26. februar 2019, kl. 19.00 – ny dato

Tubberupvænge I - torsdag den 28. februar 2019, kl. 18.00

Banevænget - torsdag den 14. marts 2019, kl. 19.00 – ny dato

Edison Park - onsdag den 20. marts 2019, kl. 19.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Eventuelt (B)

Intet til referat