

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde den 15. maj 2019, kl. 9.00 KAB, Studiestræde 38, Billedsalen, 1552 København V

**Tilstede:** Erik Nielsen, Kirsten Persson, Niels-Christian Andersen, Orla Andersen, Bent Andrup og Ole Bech

**Afbud:** Teis Bo Rasmussen, Bo Zabel og Lars Riis Holck

**Fra KAB:** Finn Larsen (under pkt. 18), Trine Sander, Helene Hagemann Østergaard, Lars Gordon Madsen, Dorthe Hald, Peter Rørbye og Kurt Rytter

### Indholdsfortegnelse

|  |    |
|--|----|
| 1. Godkendelse af dagsorden (A).....   | 3  |
| 2. Godkendelse af referat (A).....   | 3  |
| 3. Revisionsprotokol (B).....  | 3  |
| Sager til beslutning:.....   | 4  |
| 4. Afdelingernes budgetter 2019/2020 (A).....  | 4  |
| 5. Herlev Bymidte (A).....   | 5  |
| 6. Afdeling 3920 - Edison Park - 5-års eftersyn (A).....                                 | 5  |
| 7. Elevatorerne i Edison Park (A).....   | 6  |
| 8. Afdeling 39-21 Nørrevang – Nye familieboliger – godkendelse af byggeregnskab (A)..... | 7  |
| 9. Implementering af beboer-app og iOpgaver (A).....                                     | 8  |
| 10. Ansøgning til Herlev Boligselskabs egen trækningsret i Landsbyggefonden (A).....     | 9  |
| 11. HOFOR – Omlægning af kloaker ved Kirkehøj Etagehuse og Kilometergården (A).....      | 10 |
| 12. Indkøbspolitik for Herlev Boligselskab (A).....                                      | 11 |
| 13. Repræsentantskabsmøde i Herlev Boligselskab - den 4. december 2019 (A).....          | 12 |
| 14. Godkendelse af tilskud til personaleforeningen (A).....                              | 12 |
| Sager til orientering.....   | 13 |
| 15. Orientering fra formanden (A).....   | 13 |
| 16. YouSee – TV og internet (A).....   | 13 |
| 17. Retssag Glødelampegrunden (B).....   | 14 |
| 18. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger (A).....                 | 14 |
| 19. Opfølgning og næste fase i 360° analysen frem til 2020 (A).....                      | 15 |
| 20. BL- Danmarks Almene Boliger (B).....   | 15 |
| 21. Enebærstien skifter til stor pakke (B).....  | 16 |
| 22. Enebærstien – MgO-plader – status (B).....   | 16 |
| 23. Afdeling 39-4 Kirkehøj Etagehuse – Tagboliger – status (A).....                      | 16 |

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

|   |    |
|---|----|
| 24. Afdeling 39-12 Tubberupvænge II – Badeværelser – status (B).....  | 16 |
| 25. Afdeling 39-20 Edison Park – status (B).....  | 17 |
| 26. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (A).....   | 17 |
| 27. Investeringsfonden (B).....   | 20 |
| 28. Kursusoversigt (A).....   | 21 |
| 29. Beboerklagenævnsager (B).....   | 22 |
| 30. Planlagte møder 2019 (B).....   | 22 |
| 31. Eventuelt (B).....  | 23 |
| 32. Temadiskussion (A).....   | 23 |
| <br>  |    |
| Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2019/2020 .....  | 4  |
| Bilag 8: 01_20190424 - Byggeregnskab Nørrevang - GÆLDENDE .....   | 7  |
| Bilag 9: Kampagnemateriale og prisliste.....  | 9  |
| Bilag 12: Forslag til Indkøbspolitik for Herlev Boligselskab .....  | 11 |
| Bilag 14: Ansøgning om tilskud til PHB.....   | 12 |
| Bilag 14.1: Medlemsliste PHB .....  | 12 |
| Bilag 14.2: Regnskab 2018/2019 for PHB .....  | 12 |
| Bilag 14.3: Årsberetning 2018/2019 for PHB .....  | 12 |
| Bilag 14.4: Referat fra ordinær generalforsamling i PHB den 28. marts 2019 .....                              | 12 |
| Bilag 17: Notat ændring af oprykningsretten Herlev Boligselskab .....   | 14 |
| Bilag 27: Kursusoversigt for perioden 1. januar 2018 til den 31. maj 2019 –<br>organisationsbestyrelsen ..... | 21 |
| Bilag 27.1: Kursusoversigt for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 - decentrale<br>medarbejdere .....     | 21 |
| Bilag 28: Statistik for beboerklagenævnsager 2015 – 2019 i Herlev Boligselskab .....                          | 22 |

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 1. Godkendelse af dagsorden (A)

*Dagsordenen blev godkendt med følgende ændringer:*

*YouSee-aftaler nyt punkt 16.*

*Fra B til A: punkt 18, 22, 25 og 27.*

## 2. Godkendelse af referat (A)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 30. januar 2019 er fremsendt til organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er indkommet to bemærkninger til referatet:

### **Fra Erik Nielsen:**

Under "Pkt. 10, Formandsmødet den 30. januar 2019", ønskes tilføjet:

"Der var ingen repræsentant fra Kilometergården. Formanden kom først da formandsmødet var slut og gik hjem igen med det samme."

Under "Pkt. 18, Orientering om driftssager inkl. Enebærstien", 1. afsnit i indstillingen:

"Erik Nielsen oplyste, at alle boliger får nye komfurer, som overdrages til beboerne efter beslutning på et afdelingsmøde.", ændres til:

"Erik Nielsen oplyste, at alle boliger i Kagsgården får nye komfurer, som overdrages til beboerne efter beslutning på et afdelingsmøde."

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

*Referatet blev godkendt med ovenstående ændringer og efterfølgende underskrevet af formanden.*

## 3. Revisionsprotokol (B)

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

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning*

# Referat

Herlev Boligselskab  
 Møde den 15. maj 2019  
 Udsendt den 21. juni 2019

## Sager til beslutning:

### 4. Afdelingernes budgetter 2019/2020 (A)

Budgetter for 2019/2020 for Herlev Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 4**.

Budgetterne udviser følgende regulering for det kommende budgetår:

| Afdeling:                         | Antal lejemål: | Ny m <sup>2</sup> -leje: | Stigning procent: | Hjemfald kr./ m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------|------------------------------|
| 39-1 Kilometergården              | 151            | 927,09                   | 0,00              | -                            |
| 39-2 Herlev Ringgård              | 46             | 901,35                   | 0,00              | -                            |
| 39-3 Banevænget                   | 571            | 773,85                   | 0,50              | -                            |
| 39-4 Kirkehøj Etagehuse           | 113            | 1.025,89                 | 0,00              | 30,10                        |
| 39-6 Kirkehøj Kædehuse            | 98             | 841,54                   | 0,00              | 31,20                        |
| 39-8 Kagsgårdens Boliger          |                |                          |                   |                              |
| Familieboliger                    | 211            | 848,37                   | 0,00              | 30,42                        |
| Familietagboliger                 | 68             | 986,46                   | 0,00              | -                            |
| Ungdomsboliger                    | 2              | 871,32                   | 0,00              | 30,42                        |
| 39-9 Kagsgårdens Børneinstitution |                |                          |                   |                              |
| Børnehave                         | 1              | 890,49                   | 0,00              | -                            |
| Vuggestue                         | 1              | 952,72                   | 0,00              | -                            |
| 39-11 Tubberupvænge I             | 27             | 911,74                   | 1,10              | -                            |
| 39-12 Tubberupvænge II            |                |                          |                   |                              |
| Familieboliger                    | 84             | 1.069,05                 | 0,94              | -                            |
| Ungdomsboliger                    | 8              | 841,43                   | 0,94              | -                            |
| 39-14 Lærkegård Center            | 48             | 1.365,62                 | 1,41              | -                            |
| 39-17 Cederbo                     |                |                          |                   |                              |
| Familieboliger                    | 7              | 789,76                   | 2,65              | -                            |
| Medejerbolig                      | 7              | 902,42                   | 2,78              | -                            |
| Ældreboliger                      | 4              | 1.033,73                 | -1,91             | -                            |
| 39-19 Enebærstien                 | 36             | 925,20                   | 1,22              | -                            |
| 39-20 Edison Park                 | 100            | 1.114,31                 | 2,48              | -                            |
| 39-21 Nørrevang                   | 61             | 1.114,72                 | 1,80              | -                            |

Budgetterne er behandlet og godkendt på afdelingsmøderne i januar, februar og marts 2019.

Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2019/2020

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender de fremlagte budgetter.

*De fremlagte budgetter blev godkendt.*

## 5. Herlev Bymidte (A)

Det reviderede projekt omkring udviklingen af Herlev Bymidte har fået en lokalplan udarbejdet, som er i høring. Den forventes afsluttet medio 2019, hvor den forelægges kommunalbestyrelsen til endelig vedtagelse.

Et væsentligt punkt i denne lokalplan forudsætter, at NREP, som er bygherre på bycentret, dels skal erhverve et mindre jordstykke af Herlev Ringgårds matrikel, dels at NREP har brug for midlertidigt at kunne disponere over en væsentlig del af Herlev Ringgårds matrikel i en del af byggefasen, hvor der bygges tæt på afdelingen. Afdelingens formand Orla Andersen og Kurt Rytter har været til et par møder på Rådhuset med henblik på at forhandle en for begge parter rimelig løsning, herunder økonomisk kompensation til afdelingen samt diverse anlægsarbejder i afdelingen og en fremtidssikret parkeringsløsning for afdelingens beboere.

Næste møde blev afholdt den 2. maj 2019, hvor det forventes, at vi når i hus med en endelig aftale. Efter mødet havde modparten brug for at diskutere oplægget til aftalen, som herefter forventes afklaret inden informationsmødet med afdelingen den 13. maj 2019. Der vil blive givet en mundtlig orientering om dette på bestyrelsesmødet. Det foreslås administrativt, at organisationsbestyrelsen beslutter, at den samlede økonomiske kompensation på ca. 2,5 mio. kr. tilfalder afdelingen. KAB's honorar i sagen er 100.000 kr. ekskl. moms.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender ovenstående.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte ovenstående.*

## 6. Afdeling 3920 - Edison Park - 5-års eftersyn (A)

Bestyrelsen blev sidst orienteret om 5-års eftersynet den 30. januar 2019. Sagerne har nu følgende status:

Alle før udestående svigt/skader og manglende dokumentation er nu enten udbedret, blevet kapitaliseret eller skal betales til afdelingen. Derudover er der en fælles afklaring over de udgifter, som afdelingen har måttet afholde i forbindelse med hurtig og nødvendig afhjælpning,

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

men som skyldtes fejl og mangler ved byggeriet og derfor skal afholdes af sikkerhedsstiller Atradius.

KAB har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen, hvor mangelfhjælpsningen og kapitaliseringen er blevet forelagt. Det er derudover blevet oplyst, at alle synbare svigt og skader på elevatorerne er blevet eftergået. Ønskes en forbedring af elevatorerne, som f.eks. en bedre overdækning/afskærmning af de tekniske installationer for vind og vejr i elevatorerne, især på de øverste etager og/eller varme i styringen i elevatorskakten, er det en udgiftsforøgelse, som skal betales af afdelingen.

Det økonomiske forligstilbud ser ud som følgende:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Beløb vedr. tidligere opgjorte og forhandlet beløb | 138.282,88 kr. inkl. moms |
| Beløb for defekte lamper i depot rum               | 6.250,00 kr. inkl. moms   |
| Beløb vedr. udbedring af rust på depotdøre         | 6.250,00 kr. inkl. moms   |
| Forligstilbud - I alt                              | 150.078,88 kr. inkl. moms |

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, at acceptere det forligsmæssige tilbud fra Atradius på 150.078,88 kr. til fuld og endelige afslutning med Atradius.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte ovenstående.*

## 7. Elevatorerne i Edison Park (A)

Afdelingsbestyrelsen i Edison Park har henvendt sig til Erik Nielsen vedrørende eventuel udskiftning af elevatorer i "Jönsson"-delen af afdelingen. Der har siden ibrugtagningen været udfordringer med stabil drift af elevatorerne. Når de står stille, kan der gå op til flere dage, førend de kører igen, da relevante reservedele først har skullet skaffes hjem fra Tyskland. Entreprenørfirmaet er som bekendt gået konkurs og garantistillerne bag firmaet har jævnt hen afholdt de fornødne omkostninger, hvis det har kunnet godtgøres, at udgifterne til reparation har været dækket af garantien. Der er imidlertid ingen velvilje til at udskifte afdelingens elevatorer til en bedre kvalitet med større driftssikkerhed, så en samlet omkostning for udskiftning af 4 elevatorer løber hurtigt op i en udgift på ca. 5 mio. kr., som vil være en økonomisk svær opgave at løfte for afdelingen. Erik Nielsen ønsker en drøftelse af sagen i organisationsbestyrelsen, herunder Herlev Boligselskabs mulighed for at støtte afdelingen økonomisk.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

*Peter Rørbye fremlagde en status over de reelle omkostninger på reparation af elevatorerne gennem de sidste år. Der vil blive skiftet serviceoperatør på installationerne, og det foreslås administrativt, at det skal undersøges, om driften kan optimeres. Organisationsbestyrelsen tiltrådte med en bemærkning om, at sagen kan tages op senere, hvis det ikke lykkes at få orden i driftsproblemerne.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 8. Afdeling 39-21 Nørrevang – Nye familieboliger – godkendelse af byggeregnskab (A)

Herlev Boligselskab blev sidst orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmødet den 30. januar 2019. Her gik orienteringen på, at beboerne var indflyttet samt sikkerhedsovervågning på pladsen.

### Sagsfremstilling

På nuværende tidspunkt har nogle af gasfyrene voldt problemer, men de er nu udbedret. Derudover har der været problemer med rystelser i konstruktionen i badeværelserne, når beboere centrifugerer tøj i vaskemaskinerne. Dette er ved at blive undersøgt nærmere og skal naturligvis udbedres.

Byggeskadefonden har udmeldt opstart af deres 1-års eftersyn, som bliver varetaget af ingeniørfirmaet Okholm.

### Økonomi

Byggeregnskabet er udarbejdet og skal dernæst fremlægges på følgegruppemøde samt efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen.

Byggeregnskabet viser en budgetoverskridelse på 6.294.028 kr. Heri er indeholdt afsatte midler på 6.936.892 kr. til de sidste arbejder og omkostninger i sagen. Grunden til denne store budgetoverskridelse er større udgifter til bortkørsel af blød jord, tilbagekørsel af ny ren jord og grus, ekstrafundering samt vinterforanstaltninger. Følgegruppen og organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om disse forhold, som er søgt minimeret mest muligt.

### Det videre forløb

1-års eftersyn pågår.

Herudover pågår undersøgelser vedrørende rystelser i badeværelseskonstruktion, når vaskemaskinerne centrifugerer. Entreprenør er i gang med fejlsøgning og afhjælper efterfølgende.

Bilag 8: 01\_20190424 - Byggeregnskab Nørrevang - GÆLDENDE

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender byggeregnskabet samt finansiering af underskuddet på 6.294.028 kr.

*Erik Nielsen oplyste, at følgegruppen har behandlet byggeregnskabet, og det har her været muligt at reducere omkostningerne til et underskud på 3.129.706 kr., hvilket er på det forventede niveau. Underskuddet skyldes i al væsentlighed øgede byggeomkostninger blandt andet som følge af vejrlig og nødvendige ændringer i byggeriet. Overskridelsen af maksimalbeløbet for alment nybyggeri skal dækkes af Herlev Boligselskabs dispositionsfond.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet med ovenstående bemærkninger.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 9. Implementering af beboer-app og iOpgaver (A)

Ejendomskontorerne er i gang med at implementere det nye opgavesystem iOpgave, som giver mulighed for bedre og lettere arbejdsplanlægning og opfølgning.

Til systemet hører også beboer-appen som giver mulighed for, at beboere med en smartphone let kan melde opgaver direkte ind 24/7, i stedet for at skulle forholde sig til åbningstider eller telefontider. Appen giver også mulighed for at få push-besked fra ejendomskontoret, hvis der eksempelvis lukkes for vandet.

Der vil ligeledes være mulighed for at lægge videoer på, som viser, hvordan beboerne selv kan gennemføre simple vedligeholdelsesopgaver, for eksempel udskiftning af perlator på vandhaner.

Beboer-app'en er et supplement til de muligheder for kontakt til ejendomskontoret, beboerne allerede har. Beboer-app'en vil derfor være en tydelig serviceforbedring for en del beboere i Herlev Boligselskab. Samtidig vil opgaver, som meldes ind gennem app'en, også kunne spare ejendomskontorerne for noget administrationstid i form af telefon- og/eller skranke-tid samt registrering af opgaven. Den sparede tid vil kunne bruges til eksempelvis at løse flere opgaver uden brug af håndværkere.

- Før-kursus for beboervalgte (så afdelingsbestyrelsesmedlemmer kan vejlede andre beboere)
- Stickers og doorhangers (til at sikre opmærksomheden)
- Chokoladekampagne (for at få beboere til at melde sig)
- Beboercaféeer (der er gode erfaringer med at give beboere hjælp til at komme i gang)

Liste over kampagnemateriale og prisliste, som kan anvendes, er vedhæftede som **bilag 9**.

Af listen fremgår det, at der kan vælges forskellige muligheder.

Herlev Boligselskab har dog et lidt større behov qua boligmassen, og derfor er det også muligt at sammensætte egen pakke ved bestilling. Ved sammensætning efter egen pakke vil beløbet blive maks. ca. 7.000 kr. - 10.000 kr. for boligselskabet.

Det er op til den enkelte boligorganisation, om man ønsker at køre chokoladekampagnen, hvor beboerne kan få et stykke chokolade i postkassen, hvis de opretter en fiktiv opgave i appen indenfor en vis periode. Det er ejendomskontorerne, der skal lægge chokoladen i beboerens postkasse, og gerne hverdagen efter beboeren har indmeldt opgaven.



# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

Kampagnen er samtidig en mulighed for at synliggøre Herlev Boligselskabs ønske om at sikre god og effektiv beboerservice. Dette kan eksempelvis gøres på boligorganisationens hjemmeside.

Bilag 9: Kampagnemateriale og prislister

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre en implementeringskampagne for beboer-app'en i tilknytning til, at app'en sættes i drift den 13. juni 2019, vælger materiale og bevilger det fornødne beløb til bestilling af materialerne.

*Peter Rørbye redegjorde nærmere for processen omkring ideerne bag beboer-app'en/iOpgave administrationen samt kampagneforløbet.*

*Erik Nielsen foreslog at opgradere "chokoladegaven" for at tilskynde flere beboere til at tilmelde sig app'en.*

*Kirsten Persson opfordrede KAB til at lægge en intro-vejledning på hjemmesiden.*

*Der er lavet en Plakatplan sammen med ejendomskontorerne. Peter Rørbye orienterer de enkelte afdelingsbestyrelser.*

## 10. Ansøgning til Herlev Boligselskabs egen trækingsret i Landsbyggefonden (A)

### **Edison Park**

Afdelingen søger om tilskud til etablering af ny legeplads.

Afdelingen har på ordinært afdelingsmøde den 20. marts 2019 godkendt forslaget om etablering af legeplads.

Den budgetmæssige anlægssum er 509.000 kr. Det ansøgte tilskud er 25 % heraf svarende til 127.250 kr.

### **Kagsgårdens Boliger**

Afdelingen søger om tilskud til gennemførelse af en større moderniserings- og opretningsplan for afdelingen. Det samlede arbejde løber op i ca. 55 mio. kr. Det ansøgte tilskud er på 5 mio. kr. Sagen skal forelægges beboerne til endelig vedtagelse medio 2019. Ansøgningen er betinget af afdelingsmødets endelige vedtagelse af planen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ansøgningerne, og træffer beslutning om bevilning af tilskuddet fra egen trækingsret i Landsbyggefonden.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

*Niels-Christian Andersen ønsker en principiel debat om ansøgningsmetoden herunder fremlæggelse af en motiveret ansøgning, så organisationsbestyrelsen kan tage stilling til ansøgningen. Konklusionen blev, at der i forbindelse med ansøgninger medtages en aktuel opgørelse over trækningens størrelse i Herlev Boligselskab. Ansøgninger suppleres med en oversigt over arbejdernes omfang i hovedoverskrifter. Teksten indarbejdes i brødteksten.*

*Edison Park: Ansøgningen blev godkendt.*

*Kagsgårdens Boliger: Ansøgningen blev godkendt med forbehold for afdelingsmødets godkendelse af projektet.*

## 11. HOFOR – Omlægning af kloakker ved Kirkehøj Etagehuse og Kilometergården (A)

I forbindelse med omlægninger af kloakker, skal HOFOR lægge tre regnvandsledninger gennem arealer ved Kirkehøj Etagehuse, Kilometergården og Banevænget.

Der skal tinglyses servitut på de tre arealer, som begrænser brug af arealet i forhold til at bygge oven på arealet.

### **Kirkehøj Etagehuse**

De berørte arealer ligger i asfalt eller i græsplænen og påvirker ikke eventuelle tagboliger. Der kompenseres for brug af arbejdsareal, nedgravning og tinglysnings. HOFOR reetablere alle berørte overflader.

Ledning ved Kirkehøj Etagehuse ønskes udført fra den 1. juli 2019 og ca. 2 måneder frem.

### **Kilometergården**

Regnvandsledningen skal etableres foran Tornerosevej 23-27. Arbejder ved Kilometergården er planlagt til sommeren 2020.

### **Banevænget**

Regnvandsledningen skal etableres foran Baneløkken 2-6 og videre ud til Toggangen. Arbejder ved Banevænget er planlagt til sommeren 2020.

HOFOR har fremsendt erstatningsopgørelse:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Kirkehøj Etagehuse: | 45.100 kr.         |
| Kilometergården:    | 95.200 kr.         |
| Banevænget:         | 72.000 kr.         |
| I alt               | <u>212.300 kr.</u> |

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

Ovenstående beløb tilfalder Herlev Boligselskab, da det er Herlev Boligselskab, der juridisk er ejer af afdelingerne.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfte hvorledes pengene skal disponeres.

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at erstatningsbeløbene udbetales til afdelingerne som tilskud fra dispositionsfonden.*

## 12. Indkøbspolitik for Herlev Boligselskab (A)

For at systematisere boligorganisationers og boligafdelingers indkøb har KAB udarbejdet et forslag til en indkøbspolitik. Indkøbspolitikken skal være med til at sikre, at boligorganisationer og afdelinger opnår det bedste forhold mellem pris, kvalitet og leverandørbetingelser.

Indkøb udgør en stor andel af afdelingers driftsudgifter, og indkøbspolitikken skal være med til at skabe rammerne for effektivt indkøb til gavn for beboerne. Indkøbspolitikken vil kunne spare medarbejderressourcer, der i stedet kan bruges på at udføre andre opgaver.

Indkøbsportalen er et vigtigt værktøj til at opnå besparelser i driften. For at opnå de skarpeste priser, skal driften benytte Indkøbsportalen og være med til at udvikle den i forhold til f. eks. produktudvalget.

Derudover giver Indkøbsportalen KAB mulighed for at få et overblik over de samlede indkøb for både den enkelte organisation og for hele KAB Fællesskabet.

Indkøbspolitikken læner sig op af "Indkøbspolitik for KAB", som KAB's bestyrelse har godkendt.

Bilag 12: Forslag til Indkøbspolitik for Herlev Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter emnet og beslutter en indkøbspolitik med udgangspunkt i vedlagte forslag.

*Organisationsbestyrelsen besluttede at tilslutte sig KAB's indkøbspolitik jf. ovenstående.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 13. Repræsentantskabsmøde i Herlev Boligselskab - den 4. december 2019 (A)

Der afholdes repræsentantskabsmøde i Herlev Boligselskab den 4. december 2019, kl. 18.00 i Herlev, og i den forbindelse skal organisationsbestyrelsen beslutte, hvilken afdeling der skal arrangere repræsentantskabsmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, hvilken afdeling, der er ansvarlig for at arrangere repræsentantskabsmødet.

*Det blev foreslået, at Nørrevang er vært. Afdelingsbestyrelsen vil blive spurgt, og punktet tages op på næste møde til endelig afgørelse.*

## 14. Godkendelse af tilskud til personaleforeningen (A)

Herlev Boligselskab har på organisationsbestyrelsesmødet den 3. maj 2017 vedtaget at give et forhøjet tilskud på 500 kr. pr. medarbejder pr. år til personaleforeningen i Herlev Boligselskab (PHB). Personaleforeningens aktiviteter afrapporteres fortsat én gang årligt til Herlev Boligselskabs organisationsbestyrelse.

Personaleforeningen ansøger hermed Herlev Boligselskab om et tilskud på 500 kr. pr. medarbejder, som er medlem af personaleforeningen, se **bilag 14**. Liste over medlemmer fremgår af **bilag 14.1**.

Endvidere har foreningen udarbejdet regnskab for perioden 2018/2019, se **bilag 14.2**, og årsberetning 2018/2019, se **bilag 14.3**. Referat fra ordinær generalforsamling i PHB den 28. marts 2019 er vedlagt som **bilag 14.4**.

Bilag 14: Ansøgning om tilskud til PHB

Bilag 14.1: Medlemsliste PHB

Bilag 14.2: Regnskab 2018/2019 for PHB

Bilag 14.3: Årsberetning 2018/2019 for PHB

Bilag 14.4: Referat fra ordinær generalforsamling i PHB den 28. marts 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter ovenstående og træffer beslutning om forsættelse af tilskud til personaleforeningen i Herlev Boligselskab.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte tilskud, som ansøgt.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## Sager til orientering

### 15. Orientering fra formanden (A)

Formanden orienterer om aktuelle sager.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

- *En kort orientering om Radius-sagen herunder, at KAB's repræsentantskab skal behandle et forslag til, hvordan lignende situationer kan opstå i fremtiden.*
- *På forespørgsel fra afdelingsbestyrelsen i Edison Park har Erik Nielsen oplyst, at alle beboere er valgbare til organisationsbestyrelsen i Herlev Boligselskab.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 16. YouSee – TV og internet (A)

*Bent Andrup redegjorde for forløbet omkring overflytningen af kundeforholdet fra boligafdelingen til YouSee. Efter mange trakasserier er sagerne nu på plads, og der har været afholdt nogle tilfredsstillende orienteringsmøder fra YouSees side.*

*Orla Andersen orienterede om Herlev Ringgårds problemer, som ikke er afsluttet tilfredsstillende for nærværende.*

*Niels-Christian Andersen tilsluttede sig de øvrige.*

*Der var en generel tilkendegivelse af, at YouSee er den største "skurk" i dette uheldige sagsforløb.*

*Konklusionen på debatten blev, at der skal være mere fokus på kommunikation fremadrettet i den type sager.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 17. Retssag Glødelampegrunden (B)

Det fremgår af korrespondance, som er modtaget i KAB, at sagen er berammet til afgørelse i retten i maj 2019.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 18. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger (A)

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 30. april 2019 offentliggjort ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.:

"Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft 1. juli 2019."

De familieboliger i KAB-fællesskabet, der opsiges fra 1. juli 2019 og frem, udlejes efter den nye bekendtgørelse.

I vedlagte notat er ændringen og de afledte konsekvenser beskrevet nærmere.

Bilag 17: Notat ændring af oprykningens retten Herlev Boligselskab

Indstilling: Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Finn Larsen redegjorde nærmere for baggrunden for den nye bekendtgørelse. På næste møde medtages et oplæg om den fremtidige anvisning af bofællesskaberne i Tubberupvænge I og II med henblik på at undtage disse afdelinger fra den nye bekendtgørelse. Der vil i dette materiale ligeledes blive et samlet overblik over konsekvenser for den nuværende udlejningsaftale med kommunen.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 19. Opfølgning og næste fase i 360° analysen frem til 2020 (A)

Driftschef Peter Rørbye kommer med en status på 360° analysen samt eksempler på nogle af de konkrete effektiviseringstiltag, som afdelingerne i Herlev Boligselskab har gennemført i løbet af året. Herudover fortæller Peter Rørbye om, hvilke yderligere tiltag driften har fokus på frem til 2020 med udgangspunkt i LBF's besparelsesmål.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 20. BL- Danmarks Almene Boliger (B)

Der har siden sidste organisationsbestyrelsesmøde afholdt kredsconference i BL's 9. kreds samt et kredsrepræsentantmøde.

BL's målsætningsprogram er fortsat bundet op på FN's verdensmål, og BL anmoder alle boligorganisationer om at indrapportere deres bidrag til opfyldelse af verdensmålene, således at den almene boligsektor samlet kan indrapportere sit bidrag til regeringens afrapportering til FN.

På de indre linjer forberedes input til de boligpolitiske forhandlinger, der forventes at gå i gang kort efter folketingsvalget. Forhandlingerne vil finde sted på baggrund af en analyse af renoveringsbehovet i den almene sektor, som er ved at blive gennemført for øjeblikket.

Regeringens ghettoplan er nu ved at blive ført ud i livet. Det giver specielt problemer i de upåagtede "hårde ghettoer" i mindre provinsbyer.

Regeringen har planer om at ændre reglerne for intern oprykning, og BL har drøftelser med Boligministeriet om en lovændring, der skal gøre det lettere for boligorganisationer at købe nøglefærdige byggerier af private entreprenører.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 21. Enebærstien skifter til stor pakke (B)

Afdelingen har på det ordinære afdelingsmøde i februar 2019 besluttet at overgå til fuld-pakkeadministration i KAB på linje med de øvrige afdelinger i Herlev Boligselskab. Afdelingen knyttes administrativt til Servicecenter Herlev, som skal stå for det administrative vedrørende afdelingens drift herunder beboerkontakt samt ind- og udflytningssyn. Enebærstien er dog fortsat selv ansvarlig for organiseringen og udførelsen af udvendige vedligeholdelsesopgaver på ejendom og udearealer efter Almenbolig+ konceptets tanke og ide. For udførelsen af de administrative opgaver betaler afdelingen et beløb svarende til 20 timers kontorarbejde pr. måned i fast pris. Tidsforbruget evalueres efter 1 år. Peter Rørbye tilknyttes som driftschef. Ordningen træder i kraft den 1. juli 2019.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 22. Enebærstien – MgO-plader – status (B)

Status på MgO-plader er, at KAB vil blive kontaktet af BSF rådgiver om det videre forløb, herunder en udbedringstidsplan, når det er afdelingens tur i rækken.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Afdeling 39-4 Kirkehøj Etagehuse – Tagboliger – status (A)

Kurt Rytter giver en mundtlig orientering om den seneste udvikling i sagen siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 24. Afdeling 39-12 Tubberupvænge II – Badeværelser – status (B)

Der er ikke sket væsentligt nyt siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.



# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orientering til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

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

Udstående fejl/mangler med garantistiller, som er udført:

- Afløb/kloak, stikdræn og faskine - udført
- Glasværn ved terrasser - udført
- Svalegange / vippende plader - udført
- Facadeplade, der buler ud (Fatningen 10) - udført.
- Ventilationsanlæg - generel gennemgang af bokse for vandtæthed og tilgængelighed - udført
- Altanbeslag presser på altanplade – udført
- Elevator (Fatningen 5): Defekt vandtæt membran terrændæk/skakt - udført.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 26. Orientering om driftssager inkl. Enebærstien (A)

### **Kilometergården**

*Status renoveringssag:*

Sagen er opdelt i to udbud, adgangskontrol/dørtelefoner samt udskiftning af vandinstallationer, renovering trapper, ny varmecentral m.m.

Adgangskontrol/dørtelefoner er gennemført.

*Udskift af vandinstallationer:*

Der er udført prøveopgang, som er gennemgået med følgegruppen. Herefter igangsættes resterende opgange.

Projektet er endeligt færdigt medio december 2019.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## **Herlev Ringgård**

Rådgiver har udarbejdet oplæg til ny affaldsløsning, og det er gennemgået med afdelingsbestyrelsen i februar 2019.

I forbindelse med ombygning af Herlev Bymidte er udvikler muligvis interesseret i at købe ca. 400 m<sup>2</sup> grund af Herlev Ringgård til brug ved indkørsel til centret.

Den 13. maj 2019 afholdes informationsmøde for afdelingens beboere.

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er afsluttet og sat i drift.

## **Banevænget**

Udskiftning af opgangsdøre og adgangskontrol er afsluttet og mangelludbedring pågår.

På afdelingsmødet er det besluttet at udvide låneramme med 4 mio. kr. til individuelle moderniseringer.

På beboermødet blev det besluttet at arbejde videre med et beboeroplæg vedrørende udskiftning af vinduer.

I/S Vestforbrænding skal omlægge fjernvarme mellem Gåseholmvej og Baneløkken (under Ringvejen) pga. letbanen. Arbejdet forventes udført sommeren 2019.

## **Kirkehøj Etagehuse**

Afdelingen har afventet sag med salg af tagboliger, før den ville igangsætte større arbejder. Da dette desværre trækker lidt ud, er der igangsat udarbejdelse af budgetoplæg med arbejder, der kan udføres også selv om tagetagen efterfølgende bliver udført.

Budgetoplæg drøftes med afdelingsbestyrelse for at tilpasse projekt før end den bringes til et afdelingsmøde.

## **Kirkehøj Kædehuse**

Ombygning af tv-anlæg og etablering af internet er ikke afsluttet og er ikke sat i drift.

Afdelingens vaskeri overdrages til Pay Per Wash.

## **Kagsgården**

Etape 2 af diverse forbedringsarbejder er igangsat med rådgiver, som har lavet registreringer og budget. Dette blev forelagt afdelingsbestyrelsen den 7. februar 2019.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## **Tubberupvænge I**

På fællesmøde med Tubberupvænge II, som blev afholdt den 10. januar 2019, blev det vedtaget at asfaltere grus parkeringsareal mellem Tub. I og II.

## **Tubberupvænge II**

På fællesmøde med Tubberupvænge I, som blev afholdt den 10. januar 2019, blev det vedtaget at asfaltere grus parkeringsareal mellem Tub. I og II.

## **Lærkegård Center**

Herlev Kommune har fået udført Legionella undersøgelse i centret. Denne viste, at der nogle steder var for høje tal og nogle steder meget høje tal.

Driften har igangsat en gennemgang af anlægget og igangsat forbedringstiltag, bl.a. hævet fremløbstemperatur, udskiftning af en pumpe, udskiftning af bruserhoveder og påsætning af filter.

Herlev Kommune har fulgt op med nye målinger og har konstateret, at der ikke er legionella i nævneværdigt niveau.

Driften har skærpet opmærksomhed på problemstillingen.

## **Cederbo**

Ingen bemærkninger.

## **Edison Park**

Bestyrelsen arbejder med at erstatte affaldsstativet ved gården omkring Fatningen 1-17 med molokker, som flyttes ud i fællesområdet, så de kan nås fra vejen (Hørkær).

## **Enebærstien**

*Vandskadesagen i nr. 11/Nilan-anlæg*

Afdelingen har på baggrund af vandskadesagen i nr. 11, besluttet, at rens af afløbet i teknikrummet bliver udført af samme teknikker, som udfører service på den øvrige del af Nilan-anlæg i afdelingen.

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

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

KAB har anlagt sag ved Voldgiftsnævnet. Der er i nævnet udpeget en syn- og skønsmand, som bl.a. har været på besigtigelse i Enebærstien 27 + 30.

Bestigelsen blev foretaget 7. november 2018.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

Skønsmanden er gået i gang med at besvare de supplerende spørgsmål vedrørende Nilan-anlæg. Skønsmanden forventer at afgive sin erklæring medio maj 2019.

## *Indblæsningsventiler*

Scandic Byg har varslet adgang til enkelte boliger i afdelingen i uge 23, da de ønsker at udskifte disse på grund af et større antal reklamationer på indblæsningsventiler.

Ny drift i afdelingen pr. 1. juni 2019.

## **Generelt:**

### *Personale:*

Jesper Dræby er ansat som driftsleder i Herlev Midte pr. 1. marts 2019.

Rasmus Christensen er uddannet som ejendomsservicetekniker den 15. marts 2019. Rasmus er ansat i Herlev Nord pr. 18. marts 2019.

Henrik Reinhold Jensen er flyttet fra Kagsgården til Herlev Nord.

Søren Bruun Nielsen har den 20. april 2019 haft 30-års jubilæum.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Niels-Christian Andersen oplyste, at renoveringssagen i Kilometergården går godt. Han bemærkede samtidigt, at TV-anlægget i Kirkehøj Kædehuse er færdigt og taget i brug.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkninger.*

## **27. Investeringsfonden (B)**

Ganske overraskende viste 1. kvartal 2019 kraftigt stigende aktiemarkeder samtidig med kraftigt faldende renter. Det var specielt de lange renter, der faldt både i USA og Europa heriblandt Danmark. Baggrunden for de faldende renter er primært udsigten til lavere vækst og fortsat lav inflation.

Et andet omdrejningspunkt for markedet i USA var, at forskellen på de statslige amerikanske renter på tre måneders og ti års sigt gik i minus - for første gang siden 2007. En omvendt rentekurve, som det kaldes, fremhæves som en indikation på, at økonomien kan være på vej mod negativ vækst. Det har bl.a. bevirket, at udsigterne for den amerikanske centralbank i løbet af kvartalet er skiftet fra forventninger til yderligere renteforhøjelser til nu, hvor markedet forventer rentenedsættelser. Markant faldende langsigtede inflationsforventninger er ho-

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

vedårsagen hertil, da den amerikanske vækst ikke afdæmpes voldsomt. Den europæiske centralbank har stoppet opkøbsprogrammet (QE), men ECB fortsætter med at geninvestere provenuet for de obligationer, der udløber. ECB regner ikke med at hæve renten før tidligst i 2020.

## Kursværdier

|                     | Nominal<br>beholdning<br>(kurs 100) | Indre værdi<br>(Kurs)<br>31. dec.<br>2018 | Indre værdi<br>(Kurs)<br>12. april 2019 | Værdiudvik-<br>ling<br>12. april 2019 | Værdiudvik-<br>ling<br>hele 2018 |
|---------------------|-------------------------------------|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|
| Danske Capi-<br>tal | 4.122.600                           | 117,28                                    | 119,64                                  | 2,01 %-point                          | 0,65 %-point                     |
| SEB Invest          | 29.268.200                          | 120,08                                    | 122,32                                  | 1,93 %-point                          | 1,46 %-point                     |
| Nykredit<br>Port.   | 25.977.000                          | 122,23                                    | 124,55                                  | 1,89 %-point                          | 0,96 %-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.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 28. Kursusoversigt (A)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt over organisationsbestyrelsens kursusforbrug for perioden den 1. maj 2018 til den 31. maj 2019, som **bilag 27**. Herudover vedlægges en oversigt over de decentrale medarbejderes kursusforbrug for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019, som **bilag 27.1**.

Bilag 27: Kursusoversigt for perioden 1. januar 2018 til den 31. maj 2019 – organisationsbestyrelsen

Bilag 27.1: Kursusoversigt for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 - decentrale medarbejdere

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

*Erik Nielsen tilkendegav, at han ikke forstår opgørelsen. KAB beder kursussekretæren arbejde videre med oversigten, således at den giver et retvisende billede af organisationsbestyrelsen kursusforbrug.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med ovenstående bemærkning.*

## 29. Beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges en oversigt, som **bilag 28**, over verserede og afsluttede beboerklagenævnsager i Herlev Boligselskab for perioden 2015 – 2019.

Bilag 28: Statistik for beboerklagenævnsager 2015 – 2019 i Herlev Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 30. Planlagte møder 2019 (B)

*Organisationsbestyrelsesmøder:*

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

Tirsdag den 26. november 2019, kl. 9.00 i KAB

*Repræsentantskabsmøde:*

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

*Formandsmøder:*

Onsdag den 28. august 2019, kl. 17.00 i Herlev

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

# Referat

Herlev Boligselskab

Møde den 15. maj 2019

Udsendt den 21. juni 2019

## 31. Eventuelt (B)

*Niels-Christian Andersen efterlyste forretningsorden for organisationsbestyrelsen. Den fremsendes til bestyrelsen.*

## 32. Temadiskussion (A)

Som tidligere aftalt afholdes der en temadiskussion på maj-mødet. Årets emne er "Opfølgning og debat om målepunkter i Herlev Boligselskabs målsætningsprogram. Konsulent Trine Sander fra KAB faciliterer debatten.

*Der var en lang og god debat om temaet. Trine Sander laver et opsamlende notat, som sendes til organisationsbestyrelsen.*