

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 9. maj 2016, kl. 19.00 på Hovedkontoret, Egedal Centret 53C, 1., Stenløse

Til stede:	Nina Møller, Steffen Bargholz, Aksel Hein Pedersen, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Ea Brandt, Flemming Sørensen, Jane Bernth, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Keld Hansen, Leif Fynbo, Mogens Poulsen, Torben Tingstrup
Afbud:	Bjørli Denbak, Aase Brøndsted, Jens Kristensen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Vanda Jakobsen
Fravær uden afbud:	Kristina Falmer
KAB:	Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain
Revisionen:	Revisor Pia Søndergaard, revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 14. marts 2016	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Meddelelser fra formandskabet	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
Sager til beslutning.....	5
5. Godkendelse af regnskaber for 2015.....	5



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

6.	Boligorganisationens budget 2017	8
7.	Forvaltningsrevision	8
8.	Organisationens beretning	10
9.	Lærlinge til uddannelsen som ejendomsservicetekniker	11
10.	Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme.....	12
11.	Ansøgning om tilskud fra dispositionsfond til genopretningsarbejder i afdelinger	13
12.	Iværksættelse af beboerundersøgelse	13
13.	Tilpasning af de udvendige råderetskataloger	15
14.	5728 Stenløse syd – udskiftning af hoveddøre – godkendelse af projekt	16
	Sager til orientering.....	17
15.	Overgang fra B- til A-ordning	17
16.	5714 Stengården – udskiftning af gaskedler – 5-års eftersyn	18
17.	Investeringsforeninger.....	18
18.	Boligplacering af flygtninge	19
19.	Nyt partnerskab med boligforeningen 3B	20
20.	Status og opdatering af igangværende sager	20
21.	Nyt fra udvalgene	21
22.	Emner til næste møde	22
23.	Kommende møder.....	22
24.	Eventuelt.....	24
25.	Referat af mødet – eventuel fortrolighed	24

Bilag 1:	Revisionsprotokol.....	3
Bilag 2:	Regnskab for afdelinger og organisation 2015	7
Bilag 3:	Bruttoadministrationsomkostninger – bilag til noter	7
Bilag 4:	Boligorganisationens budget for 2017	8
Bilag 5:	Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision.....	10
Bilag 6:	Forvaltningsrevision 2015 for Stenløse-Ølstykke Boligforening	10
Bilag 7:	Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening.....	10
Bilag 8:	Lønudgifter lærlinge	11
Bilag 9:	Forsikringsstatistik for boligorganisationen	12
Bilag 10:	Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet.....	12
Bilag 11:	Tilbud fra Gaihede	15
Bilag 12:	Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge	19
Bilag 13:	Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"	19
Bilag 14:	Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"	19
Bilag 15:	Pressemeddelelse – Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor	20



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 14. marts 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 14. marts 2016 er udsendt den 31. marts 2016.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet, der fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

2. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2015.

Bilag 1: Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

3. Meddelelser fra formandskabet

Der er forud for mødet ikke meddelelser fra formandskabet. Formanden vil eventuelt give aktuelle meddelelser eller berette om relevante begivenheder siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager eventuelle meddelelser fra formandskabet til efterretning.

Beslutning

Formandskabet har deltaget i et møde med bestyrelser fra de øvrige boligselskaber. Mødet var indkaldt af Egedal Kommune. Formålet med mødet var at give boligselskaberne i Egedal Kommune mulighed for at lære hinanden bedre at kende samt mulighed for at arbejde på tværs. Ved fremtidige møder vil hele organisationsbestyrelsen blive inviteret til møderne.

Organisationsbestyrelsen tog meddelelser fra formandskabet til efterretning.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg	
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2016	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2016	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2017	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2016	Medlem
Anna Sørensen	(afd. 5)	2016	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2016	Medlem
Vanda Jakobsen	(afd. 12)	2017	Medlem
Leif Fynbo	(afd. 13)	2016	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2017	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 16)	2017	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2016	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2016	Medlem
Mogens Poulsen	(afd. 26)	2016	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2017	Medlem
Kristina Falmer	(afd. 8)	2016	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2017	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2017	Medlem
Aksel Hein Pedersen	(afd. 1)	2017	Medlem
Flemming Sørensen	(afd. 6)	2017	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2017	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2017	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning med følgende bemærkninger:

Suppleanter ønskes fremover medtaget i organisationsbestyrelsens sammensætning. Nuværende suppleanter er: Karen Laursen, Käte Gadegaard og Mette Andersen.

Sager til beslutning

5. Godkendelse af regnskaber for 2015

5700-7 Stenløse-Ølstykke Boligforening

Resultatopgørelsen slutter med et overskud på 92.278 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 80.527.487 kr.

Ultimo 2015 udgjorde dispositionsfonden 16.912.553 kr. Den disponible del udgjorde 13.558.788 kr., svarende til 13.262 kr. pr. lejemålsenhed.

Ultimo 2015 udgjorde arbejdskapitalen 5.037.569 kr. Den disponible del udgjorde 4.873.989 kr., svarende til 4.767 kr. pr. lejemålsenhed.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2015 71.588.815 kr.

5701-4 Stenløsebo

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 17.708 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerede med 1.913.034 kr.

5702-1 Vestervang

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 2.694 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerede med 3.387.217 kr.

5703-9 Halkær

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 10.176 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerede med 10.176.758 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

5705-3 Boelholm I

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 153.752 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering og overføres til opsamlet resultat. Status balancerede med 126.850.031 kr.

5706-0 Boelholm II

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 276.838 kr., der overføres til opsamlet resultat. Status balancerede med 127.216.121 kr.

5707-8 Stengården I

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 19.035 kr., der anvendes til afvikling af underfinansiering. Status balancerede med 86.271.416 kr.

5708-5 Stengården II/1

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 27.385 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 37.364.800 kr.

5710-2 Skibsted

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 20.088 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 62.245.253 kr.

5711-0 Møllehøj

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 97.938 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 39.509.518 kr.

5712-7 Halkærgård

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 16.253 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 22.104.108 kr.

5713-4 Veksølund

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 103.082 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 78.788.670 kr.

5714-1 Stengården II/2+3

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 39.753 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerer med 68.746.153 kr.

5716-6 Stengården II/4+5

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 60.290 kr., der er overført til opsamlet resultat. Status balancerede med 104.766.899 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

5719-8 Halkærgård Ungdomsboliger

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 12.755 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 6.306.430 kr.

5720-8 Kelstedgård

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 5.725 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 27.068.690 kr.

5723-0 Fortehusene

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 34.408 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 9.608.722 kr.

5724-7 Teglværksparken

Resultatopgørelsen sluttede med et overskud på 57.622 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 44.635.447 kr.

5725-4 Marienlyst Park

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 22.260 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 25.176.941 kr.

5726-1 Æblehaven

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 19.769 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 25.001.149 kr.

5728-6 Stenløse Syd

Resultatopgørelsen sluttede med et underskud på 73.244 kr., der er overført til opsamlet resultat.
Status balancerede med 116.662.345 kr.

Bilag 2: Regnskab for afdelinger og organisation 2015

Bilag 3: Bruttoadministrationsomkostninger – bilag til noter

Regnskaberne er sendt i særskilt mail.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

6. Boligorganisationens budget 2017

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2017–31. december 2017 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Driftsbudgettet balancerer med 20.629.000 kr. i 2017.

Bilag 4: Boligorganisationens budget for 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2017, som efterfølgende vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2017, som efterfølgende vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering med følgende bemærkninger:

Organisationsbestyrelsen har truffet beslutning om ansættelse af en elev i boligorganisationen, hvorfor konto 511 personaleudgifter er øget til i alt 330.000 kr.

Det betyder at administrationsbidraget til boligorganisationen stiger til 1.304 kr. pr. lejemålsenhed og det samlede administrationsbidrag for afdelingerne udgør 5.400 kr. i 2017.

Revideret budget medsendes referatet.

7. Forvaltningsrevision

Forvaltningsrevisionen er en del af en årlig tilbagevendende opgørelse, der giver organisationsbestyrelsen overblik over udviklingen i boligorganisationen og boligafdelingerne. Den behandles på organisationsbestyrelsesmødet sammen med regnskabet.

I dette års forvaltningsrevision er der foretaget en sammenligning af udvalgte tal på tværs af KAB-fællesskabet. Når der sammenlignes på afdelingsniveau, anvendes type og ibrugtagelses år som sammenligningsgrundlag. Da der foretages sammenligninger på tværs af afdelinger og boligorganisationer kan der forekomme uoverensstemmelser mellem forvaltningsrevision og



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

regnskaber, idet forvaltningsrevisionen i nogle tilfælde bruger en anden kvadratmeteropmåling som beregningsgrundlag, der muliggør denne sammenligning.

- I nøgletallet for tab ved fraflytning (konto 130) indgår kældre/lagerrum m.v. således ikke i antal lejemålsenheder.
- I nøgletallet for henlæggelsesniveauet indgår erhvervslejemål således ikke i kr./m².

Sidste års forvaltningsrevision gav ikke anledning til særlige tiltag. I dette års forvaltningsrevision er der enkelte punkter af interesse.

Tab ved fraflytning

Størstedelen af afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening har meget lave udgifter på konto 130 og ligger langt under gennemsnittet for KAB-fællesskabet. På tværs af KAB-fællesskabet er den gennemsnitlige udgift til tab ved fraflytning 1.009 kr. pr lejemålsenhed.

Der er dog enkelte afdelinger, der har meget høje udgifter på konto 130:

Stenløsebo

- Udgifterne er exceptionelt høje i Stenløsebo i både 2014 og 2015.

Boelholm I

- Udgifterne på konto 130 har været høje i en årrække i Boelholm I.

Møllehøj, Veksølund og Kelstedgård

- Udgifter svinger meget fra år til år i Møllehøj, Veksølund og Kelstedgård.

Organisationsbestyrelsen bør overveje, om der skal iværksættes en nærmere undersøgelse af udviklingen, og hvorvidt der er behov for særlige tiltag.

Tomgangsmåneder i afd. 5 Boelholm I

Antallet af tomgangsmåneder i Boelholm I er bemærkelsesværdigt højt i år, hvilket kan hænge sammen med de store udgifter til tab ved fraflytning. Det tyder på, at der har været et eller flere omkostningstunge fraflytningssager i året, hvor der har været behov for, at lejemålet eller lejemålene stod tomme, mens de blev istandsat.

Huslejeniveauet og henlæggelsesniveau

Huslejen ser fornuftig ud for alle afdelinger og ligger under gennemsnittet for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet. Her skelnes dog ikke til beliggenhed og medfølgende forskelle i huslejeniveauet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Samtidigt bemærkes dog, at henlæggelserne på konto 401 er forholdsvist lave i en række afdelinger. Det drejer sig om:

- Stenløsebo
- Stengården I
- Møllehøj
- Stengården II/2 og 3
- Kelstedgård

Sygefravær

Sygefraværet har i nogle år ligget højt i selskabet. I 2014 lykkedes det at nedbringe sygefraværet, men det er steget igen for 2015.

Bilag 5: Sådan læses nøgletal for forvaltningsrevision

Bilag 6: Forvaltningsrevision 2015 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionen til efterretning samt diskuterer, hvorvidt der er behov for særlige tiltag i forbindelse med enkelte målingspunkter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog forvaltningsrevisionen til efterretning og besluttede følgende fokuspunkter for det kommende år:

- *Udviklingen af tomgangsleje i afdeling Boelholm I.*
- *Udviklingen i tab ved fraflytninger i afdelingerne Stenløsebo, Boelholm I, Møllehøj, Veksølund og Kelstedgård.*

8. Organisationens beretning

Som bilag vedlægges organisationsbestyrelsens beretning for det seneste regnskabsår. Organisationsbestyrelsen bedes drøfte beretningen og eventuelt komme med tilføjelser.

Bilag 7: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen for Stenløse-Ølstykke Boligforening, som efterfølgende vil blive forelagt repræsentantskabet til godkendelse.

9. Lærlinge til uddannelsen som ejendomsservicetekniker

KAB-administrerede boligorganisationer har en god tradition for at give unge mennesker praktikpladser til uddannelsen som ejendomsservicetekniker.

Den tidligere lærling er færdiguddannet og er stoppet den 27. marts 2015.

Driftschefen vurderer, at det vil være en gevinst for Stenløse-Ølstykke Boligforening, hvis man indgik aftale om at ansætte en lærling.

Som bilag vedlægges lønoversigt over lønninger til ejendomstekniker elever for henholdsvis elever under og over 25 år.

Bilag 8: Lønudgifter lærlinge

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om boligorganisationen ønsker at ansætte en elev til uddannelsen som ejendomsservicetekniker og ligeledes træffer beslutning om der foretrækkes en elev under eller over 25 år.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at ansætte en elev til uddannelsen som ejendomsservicetekniker og besluttede ligeledes at der foretrækkes en elev over 25 år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

10. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild f.eks. til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestal, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september 2016 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvrisci på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 9: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 10: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september 2016, eller bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at bemyndige kundeforvalteren til - sammen med formandskabet - at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfond til genopretningsarbejder i afdelinger

Der er i forbindelse med fraflytninger i afdelingerne konstateret at der gennem en årrække er opført en del ulovligt tilbygninger og ændringer. Driften vil løbende i forbindelse med fraflytninger foretage de nødvendige genopretningsarbejder.

Genopretningsarbejder vil være forbundet med ekstraudgifter for de afdelinger hvor der er foretaget ulovligt tilbygninger og ændringer. Driften anmoder om en pulje på 100.000 kr. til genopretningsarbejder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 100.000 kr. af dispositionsfonden til afhjælpning og opretning af ulovligt tilbygninger og ændringer.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilgede 100.000 kr. af dispositionsfonden til afhjælpning og opretning af ulovlige tilbygninger og ændringer.

12. Iværksættelse af beboerundersøgelse

I Stenløse-Ølstykke Boligselskab ønskes en undersøgelse af beboernes tilfredshed med betjeningen og om deres ønsker for betjening opfyldes. Dette gøres i form af en spørgeskemaundersøgelse, der udsendes digitalt og analogt.

Indhold

Undersøgelsen ser på, hvilke former for betjening beboerne foretrækker, hvornår på dagen, de ønsker betjening samt forholdet mellem husleje og serviceniveau.

Temaer for spørgeskemaet:

- Personlig betjening/digital betjening/telefonisk betjening.
- Åbningstider på Hovedkontoret: morgen/dagstimer/eftermiddag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

- Forholdet mellem husleje og serviceniveau (altså om beboerne er villige til at betale mere i husleje for udvidet betjening).
- Forholdet mellem husleje og små decentrale kontorer i afdelingerne (altså om beboerne er villige til at betale mere husleje for at have flere decentrale ejendomskontorer).

Detaljerne i spørgeskemaet udarbejdes af en konsulent fra KAB i tæt samarbejde med den arbejdsgruppe, organisationsbestyrelsen nedsætter. Det færdige spørgeskema skal godkendes af den øvrige bestyrelse. Efter de indkomne svar er analyseret, vil resultaterne blive fremlagt for repræsentantskabet. Der bør afsættes tid til at diskutere, om der er behov for organisatoriske ændringer samt til at sammenligne beboernes betjeningsønsker med selskabets serviceramme.

Tidsplan

- | | |
|--|--------------------|
| • Vedtagelse af organisationsbestyrelsen og nedsættelse af arbejdsgruppe | 9. maj 2016 |
| • Møde med arbejdsgruppe | Ultimo maj |
| • Udarbejdelse af spørgeskema og følgebrev | Medio juni |
| • Oplæg sendes til arbejdsgruppe | Ultimo juni |
| • Tilretning efter ønsker fra arbejdsgruppen | Medio august |
| • Fremlæggelse af færdigt spørgeskema for organisationsbestyrelsen | 12. september 2016 |
| • Udsendelse til beboere (digitalt og analogt) | 14. september 2016 |
| • Bearbejdning af data (digitalt og analogt) | Ultimo september |
| • Rapportskrivning | Primo oktober |
| • Rapport fremlægges på repræsentantskabsmødet | 24. oktober 2016 |

Økonomi

I henhold til KAB's prisblad koster en webbaseret spørgeskemaundersøgelse 7.500 kr. Det anbefales dog ikke kun at sende ud digitalt, da det afholder en lang række beboere fra at svare og giver derfor et skævt resultat.

En digital og analog undersøgelse koster 10.500 kr. grundet den ekstra ressource- og arbejdsmængde, der er forbundet med håndtering af spørgeskemaer på papir samt udgifter til papir, porto mv.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen diskuterer oplægget og bliver enige om fokus for beboerundersøgelsen
- at organisationsbestyrelsen udpeger to-tre personer til en arbejdsgruppe, der i samarbejde med KAB's konsulent udarbejder spørgeskema.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at iværksætte en digital og analog beboerundersøgelse og bevilgede 10.500 kr. af arbejdskapitalen til undersøgelsen.

Organisationsbestyrelsen nedsatte en arbejdsgruppe bestående af Jette Thaarup, Jane Bernth og Torben Tingstrup som i samarbejde med KAB's konsulent udarbejder spørgeskema.

13. Tilpasning af de udvendige råderetskataloger

De nuværende råderetskataloger er for mange af afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening mangelfulde hvad angår tegningsmateriale, beskrivelse af retningslinjer og krav til udvendige råderetssager.

Der stilles derfor forslag om, at der udarbejdes tegningsmateriale, retningslinjer og stilles krav til materialevalg, farver, størrelser m.m. i råderetskatalogerne.

Formålet er at der fremadrettet er ens retningslinjer for iværksættelse af udvendige råderetssager, således at der sikres en ensartet kvalitet af udbygninger/tilbygninger i afdelingerne. Ligeledes skal materialet benyttes i forbindelse med myndighedsbehandling.

Der er indhentet pris fra Gaihede til løsning af opgaven på 450.000 kr. inkl. moms.

Bilag 11: Tilbud fra Gaihede

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender tilbuddet fra Gaihede og træffer beslutning om bevilling af 450.000 kr. inkl. moms af arbejdskapitalen til løsning af opgaven.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte tilbuddet fra Gaihede og besluttede at bevilge 450.000 kr. inkl. moms af arbejdskapitalen til løsning af opgaven.

14. 5728 Stenløse syd – udskiftning af hoveddøre – godkendelse af projekt

Hermed ønskes organisationsbestyrelsens godkendelse af ovenstående projekt herunder optagelse af kreditforeningslån til finansiering samt igangsættelse af projektet.

Beboerne i Hareleddet, Stenløse Syd har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 31. marts 2016 vedtaget at udskifte afdelingens hoveddøre.

Beskrivelse

Hoveddørene er ikke tætte, så det trækker ind i lejemålene. De nuværende døre har kun ét-punkts lås. Arbejdet omfatter udskiftning af eksisterende hoveddør til nye Rationel døre med tre-punkts lås.

Projektøkonomi

Følgende budget er anvendt som grundlag for udførelse af ovenstående arbejder:

Udgifter

Håndværkerudgift	556.900 kr.
Uforudsete udgifter	56.000 kr.
<u>Lånegebyr, adm. mm</u>	<u>76.000 kr.</u>

I alt 668.900 kr.

Der skal optages et 20-årigt lån.

Hvilket svarer til en pris pr. m ² på	7,11 kr.
Huslejestigning i %	0,74 %
Husleje efter forbedring/renovering pr. m ²	970,52 kr.

Omregnet til en lejestigning pr. måned:

Rum	Bolig størrelse	Leje pr. måned	Stigning
2	82,0 m ²	6.757,00 kr.	50 kr.
2	84,0 m ²	6.890,00 kr.	51 kr.
3	110,0 m ²	8.626,00 kr.	64 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet vedrørende udskiftning af gaskedler samt budget og finansiering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet samt budget og finansiering med følgende bemærkninger:

Godkendelsen omhandler godkendelse af udskiftning af hoveddøre og ikke som det fremgår af indstillingen, godkendelse af udskiftning af gaskedler.

Sager til orientering

15. Overgang fra B- til A-ordning

Afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening har på nuværende tidspunkt en B-ordning som vedligeholdelsesordning. B-ordningen indebærer, at boligen ikke er istandsat ved indflytning, men eventuel misligholdelse er udbedret. Boligen har en vedligeholdelseskonto, som beboeren kan anvende til løbende istandsættelse. Boligen skal ikke istandsættes ved fraflytning, men er boligen misligholdt, skal du betale for istandsættelsen ved fraflytning. Vedligeholdelseskontoen kan bruges til indvendig vedligeholdelse af boligen med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, når det er nødvendigt. Ind- og udflytning sker samme dag.

Formandsskabet har iværksat en undersøgelse af, om det vil være en fordel for afdelingerne at skifte fra den nuværende B-ordning til en A-ordning som betyder, at boligen er istandsat ved indflytning, og beboeren vedligeholder lejligheden for egen regning, så længe beboeren bor der. Ved fraflytning, skal boligen være istandsat. Er den misligholdt, skal beboeren selv betale for istandsættelsen. Fraflytter hæfter 14 dage efter udflytning.

Det er de enkelte afdelinger der på et afdelingsmøde træffer beslutning om ændring af vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning.

Med henblik på at afdelingerne får et bedre beslutningsgrundlag, afholdes der den 17. maj 2016 et gå hjem-møde om A- og B-ordninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. 5714 Stengården – udskiftning af gaskedler – 5-års eftersyn

5-års eftersynet vedrører udskiftning af gaskedler i afdelingen.

Administrationen har i samråd med driftschef Bo Mølgaard Espenhain og driftsleder Lars Simonsen vurderet, at der ikke findes anledning til at gennemføre et 5-års eftersyn.

Kundechef John Gilbert er efterfølgende blevet orienteret.

Det betyder, at der ikke er igangsat en ekstern rådgiver til gennemførelse af eftersynet efter Byggeskadefondens regler.

Aflevering blev afholdt den 13. juli 2011. 5-års eftersynsdagen er den 13. juli 2016.

KAB vil i august 2016 frigive garantien til entreprenøren på ovenstående byggesag og betragter herved 5-års eftersynet som værende afsluttet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Investeringsforeninger

Som det fremgår af nedenstående er værdiudviklingen på investeringsforeningerne fortsat positiv. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så der er grund til at forvente, at 2016 bliver et betydelig bedre år end 2015.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Kursværdier

	Nominal be- holdning 22. april 2016 (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 22. april 2016	Værdi- udvikling hidtil 2016	Værdi- udvikling hele 2015
Danske Capital	25.798.800	110,86	112,70	+1,84 %-point	-0,01 %-point
SEB	23.285.000	111,03	113,03	+2,00 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	21.221.900	113,28	115,04	+1,76 %-point	-0,14 %-point

Man skal dog være opmærksom på, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. Beskrivelse af aftalen er vedlagt som bilag. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

Bilag 12: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 13: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"

Bilag 14: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

19. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 15: Pressemeddelelse – Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Status og opdatering af igangværende sager

5702 Vestervang

Udskiftning af døre og vinduer er startet op.

5703 Halkær

De sidste 11 vand-stikledninger er ved at blive lagt ind fra vej til bryggers. Så har alle 32 huse fået nye stikledninger og har igen fuldt vandtryk.

5705 og 5706 Boelholm

Der er indkaldt til følgegruppe møde den 2. juni 2016.

5720 Keldstedgård

Projektet med fugtsikring af sokkel er afsluttet den 28. april 2016. Alt er forløbet godt.

Der er 61 lejemaal der har bestilt køkkener over den individuelle køkkenudskiftning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Claus Gall er startet den 1. april 2016 som driftslederassistent i Veksø/Ganløse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra udvalgene

Kursusudvalget

Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.

Handlingsplanudvalget

Tovholder Torben Tingstrup, Aksel Hein Pedersen, Steffen Bargholz, Brian Øllegaard.

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Tovholder Jørn Schmidt, Torben Tingstrup, Leif Fynbo, Aksel Hein Pedersen.

Boelholm-følgegruppen

Jørn Schmidt, Torben Tingstrup, Nina Møller, Anna Sørensen, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen.

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

Energi- og miljøudvalget – holder pause

Torben Tingstrup, Anna Sørensen, Leif Fynbo, Brian Øllegaard, Aksel Hein Pedersen.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Nina Møller, Torben Tingstrup.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Beslutning

Kursusudvalget

Der afholdes gå-hjemmøde den 17. maj 2016 om ændring af vedligeholdelsesordning fra B til A ordning.

Handlingsplanudvalget

Udvalget har valgt fire punkter der skal fokuseres på det kommende år:

- *Afdelingernes dokumenter*
- *Nybyggeri*
- *Indeksring af beboerindskud*
- *Ulovlige installationer i afdelingerne.*

Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger

Der afoentes besked fra Landsbyggefonden om finansiering.

Boelholm-følgegruppen

Intet nyt.

Udvalg for tilsyn med Fortehusene

Intet nyt.

Energi- og miljøudvalget – holder pause

Intet nyt.

Udvalg for tilsyn med Teglværksparken

Intet nyt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Emner til næste møde

- *Orientering om Periodiske eftersyn.*
- *Ensretning af markvandringer, herunder referater.*

23. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 12. september 2016, kl. 19.00

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 14. november 2016, kl. 19.00



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

Repræsentantskabsmøder:

Repræsentantskabsmøde mandag den 23. maj 2016, kl. 19.00

Repræsentantskabsmøde mandag den 24. oktober 2016, kl. 19.00

Afdelingsmøder 2016:

5701-4	Afd.1 Stenløsebo	22. august 2016, kl. 19.00
5705-1	Afd.2 Vestervang	24. august 2016, kl. 19.00
5712-7	Afd. 12 Halkærgård	25. august 2016, kl. 19.00
5713-4	Afd. 13 Veksølund	29. august 2016, kl. 19.00
5706-0	Afd. 6 Boelholm	30. august 2016, kl. 19.00
5725-4	Afd. 25 Marielyst Park	30. august 2016, kl. 17.00
5726-1	Afd. 26 Æblehaven	31. august 2016, kl. 19.00
5708-5	Afd. 8 Stengården	1. september 2016, kl. 19.00
5705-3	Afd. 5 Boelholm	1. september 2016, kl. 19.00
5710-2	Afd. 10 Skibsted	5. september 2016, kl. 19.00
5707-8	Afd. 7 Stengården	5. september 2016, kl. 19.00
5716-6	Afd. 16 Stengården	6. september 2016, kl. 19.00
5711-0	Afd. 11 Møllehøj	7. september 2016, kl. 19.00
5714-1	Afd. 14 Stengården	8. september 2016, kl. 19.00
5719-8	Afd. 19 Halkærgård	8. september 2016, kl. 18.00
5728-6	Afd. 28 Stenløse Syd	8. september 2016, kl. 19.00
5703-9	Afd. 3 Halkær	13. september 2016, kl. 19.00
5724-7	Afd. 24 Teglværksparken	13. september 2016, kl. 19.00
5723-0	Afd. 23 Fortehusene	14. september 2016, kl. 19.00
5720-8	Afd. 20 Kelstedgård	15. september 2016, kl. 19.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 9. maj 2016

Udsendt den 27. maj 2016

24. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

25. Referat af mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Dette forhold har altid været til stede, men har fået fornyet aktualitet i forbindelse med ny lovgivning, der påbyder offentliggørelse af referater.

Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

Beslutning

Intet til fortrolighed.