

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 21. november 2016  
Udsendt den 9. december 2016

## Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 21. november 2016, kl. 19.00 på Hovedkontoret, Egedal Centret 53C, 1., Stenløse

- Organisationsbestyrelsen:** Bjørli Denbak, Nina Møller, Steffen Bargholz, Aksel Hein Pedersen, Brian Øllegaard, Ea Brandt, Flemming Sørensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Kristina Falmer, Lene Søberg Knoblauch, Mette Andersen, Mogens Poulsen, Torben Tingstrup
- Afbud:** Jette Thaarup, Aase Brøndsted, Anna Christina Sørensen, Käte Gadegaard
- KAB:** Kundechef John Gilbert Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain

### Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2016.....	3
2. Godkendelse af forretningsorden .....	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Meddelelser fra formandskabet .....	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
Sager til beslutning.....	6
6. Udskiftning af vinduer og døre i afdeling 5701 – Stenløsebo .....	6
7. Individuel råderetssag på køkkener i afdelingerne 5705, 5706, 5707, 5710 og 5714.....	7



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

8. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5702 – Vestervang.....	8
9. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5703 – Halkær .....	9
10. Individuel råderetssag på køkkener i afdeling 5708 – Stengården.....	10
11. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5724 – Teglværksparken.....	11
12. Godkendelse af regulering af beboerindskud .....	12
13. Konstituering af næstformand .....	13
14. Afdelingernes budgetter for 2016.....	13
15. Bestyrelseshonorar .....	19
16. First Agenda.....	20
17. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfond til genopretningsarbejder i afdelinger .....	21
18. Udvalgsmedlemmers dækning af udgifter.....	22
19. Nyt fra udvalgene .....	23
Sager til orientering.....	24
20. Udbudsloven og decentrale enheder.....	24
21. Frit valg af tv-pakker .....	25
22. Ændring af rygepolitikken i relation til e-cigaretter.....	26
23. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer.....	26
24. Ny politik for trusler og voldsepisoder.....	27
25. Investeringsforeninger.....	28
26. Status og opdatering af igangværende sager .....	29
27. Emner til næste møde .....	30
28. Kommende møder.....	30
29. Eventuelt.....	30
30. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	31
Bilag 1: Forretningsordenen.....	3
Bilag 2: Referat af afdelingsmødet den 15. september 2016.....	6
Bilag 3: Finansieringsbudget.....	6
Bilag 4: Politik om håndtering af vold og trusler .....	28
Bilag 5: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder.....	28



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 21. november 2016  
Udsendt den 9. december 2016

## 1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 12. september 2016 er udsendt den 3. oktober 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. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 3. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

## **4. Meddelelser fra formandskabet**

Velkommen til en ny omgang i hovedbestyrelsen og særlig velkommen til de 3 nye medlemmer, som vi håber alle vil tage godt imod og invitere til at være med i de udvalg vi skal have valgt her til aften.

Vi skal også have valgt 1 næstformænd og jeg er sikker på af den der sidder meget gerne vil genvælges.

Bølgerne kan godt være høje, når vi 3 diskutere de forskellige ting, men vi når dog som reglen til enighed, derfor vil vi meget gerne have lov til at fortsætte samarbejdet.

Vi skal have et nyt udvalg, der skal sætte en målsætning, for 2-4 ting der skal være opfyldt, inden for 2-4 år, det skal være enkelt beskrevet, så vi alle forstår meningen. Dette udvalg skal erstatte handlingsplan udvalget.

Vi håber også at vi alle kan blive enige om at de forskellige udvalg, får en dato for hvornår de skal fremlægge deres forslag.

Der er sket en masse ude i afdelingerne det sidste år, tegninger til alle afdelinger, individuel råderet, i mange afdelinger, der gør det mulig at mange af boligerne får deres eget præg, samt lovliggørelse af mange kedelige og ulovlige tilbygninger mange steder, det arbejde skulle gerne fortsætte fremover.

Vi skal så hurtig som mulig få nedsat bestyrelser i de afdelinger, der ingen har. Tanken kan så være at der sammensætte en bestyrelse, med en beboer fra hver af disse afdelinger, der så fremadrettet hjælper hinanden, skulle dette ikke kunne blive til noget, må vi her i hovedbestyrelsen, sætte en bestyrelse på 3-5 personer, der helt varetager dette. Dette er måske en af de opgaver, der kan komme med i den nye målsætning.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

		På valg	
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2018	Formand
Nina Møller	(afd. 24)	2017	Næstformand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2018	Medlem
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2018	Medlem
Anna Sørensen	(afd. 5)	2018	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2018	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2017	Medlem
Mette Andersen	(afd. 2)	2018	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2017	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 16)	2017	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2018	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2018	Medlem
Mogens Poulsen	(afd. 26)	2018	Medlem
Kissy Tornsborg	(afd. 7)	2018	Medlem
Kristina Falmer	(afd. 8)	2018	Medlem
Käte Gadegaard	(afd. 28)	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
Katherina Bonni Larsen	(afd. 16)	2017	1. suppleant
Conni Dyhr	(afd. 8)	2017	2. suppleant
Margit Nansen	(afd. 6)	2017	3. Suppleant

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## Sager til beslutning

### 6. Udskiftning af vinduer og døre i afdeling 5701 – Stenløsebo

Stenløsebo står for at skulle udskifte afdelingens vinduer og døre. De eksisterende vinduer og døre er af så dårlig stand, at de trænger til udskiftning. De nye vinduer og døre vil blive udført som lavenergielementer.

Dette vil betyde, at afdelingen vil opnå et bedre indeklima, mindre træk og kuldene-fald, samt opnå driftsmæssige besparelser, da der anvendes træ/alu elementer som ikke kræver udvendig vedligehold.

På dette grundlag er der foretaget en beregning af anskaffelsessummen, finansieringen og huslejekonsekvens.

Den nuværende leje er på 872 kr.pr. m<sup>2</sup> årligt pr. 12. januar 2016. Afdelingen består af 12 parceller med egen have.

Den økonomiske beregning ser således ud:

#### Anlægsudgifter

Entreprisenum	1.782.000 kr.
Administrative omkostninger	476.000 kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	73.000 kr.
<b><u>Samlet anskaffelsessum</u></b>	<b><u>2.331.000 kr.</u></b>

#### Finansiering

Annuitetslån, 30-årigt	2.031.000 kr.
Egen trækingsret	300.000 kr.
<b><u>I alt</u></b>	<b><u>2.331.000 kr.</u></b>

#### Lejepåvirkning

Huslejen vil i gennemsnit stige med 134,50 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, svarende til 15,43 %, således at huslejen efter udskiftning af vinduer og døre vil udgøre 1.006 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Der er på afdelingsmødet den 15. september 2016 vedtaget at udskifte vinduer og døre.

Bilag 2: Referat af afdelingsmødet den 15. september 2016

Bilag 3: Finansieringsbudget



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet og finansieringen herunder ansøgning om egen trækingsret på 300.000 kr.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte projektet og finansieringen, herunder ansøgning om egen trækingsret på 300.000 kr.*

## **7. Individuel råderetssag på køkkener i afdelingerne 5705, 5706, 5707, 5710 og 5714**

Ovennævnte fem afdelinger har på afdelingsmøderne i 2015 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken mod en individuel lejeforhøjelse.

På afdelingsmøderne i 2015 blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 60.000 kr., som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges finansieringsomkostninger.

Der har efterfølgende været et ønske om at hæve denne grænse, da de store lejemål har svært ved at holde sig under de 60.000 kr. Dette forslag har været til godkendelse på samtlige afdelingsmøder i 2016, og det blev godkendt at hæve beløbet til et maksimum på 100.000 kr.

Projektet finansieres fortsat med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr., og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 662 kr. pr. sag.

Moderniseringen er betinget af, at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingerne hæver beløbet til et maksimum på 100.000 kr. fremover.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingerne hæver beløbet til et maksimum på 100.000 kr. fremover.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 8. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5702 – Vestervang

Afdeling 5702 – Vestervang har på afdelingsmødet den 24. august 2016 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken og/eller bad mod en individuel lejeforhøjelse.

Det er afdelingen, der optager de samlede lån til de valgte individuelle moderniseringer. Alttså er det ikke nødvendigt for den enkelte beboer at optage eget banklån eller betale kontant. Beboeren afdrager sin del af omkostningerne via en huslejestigning. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende. Den enkelte beboers huslejestigning vil afhænge af moderniseringen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr. pr. køkken og 100.000 kr. pr. bad, som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boligen, og kun i de rum som er indrettet til formålet.

Moderniseringen gennemføres som totalentreprise, hvor de firmaer, der indgås kontrakter med, forestår samtlige arbejder i forbindelse med moderniseringen.

Projektet finansieres med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr. og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 662 kr. pr. sag.

Moderniseringen er betinget af at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.*





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 9. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5703 – Halkær

Afdeling 5703 – Halkær har på afdelingsmødet den 13. september 2016 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken og/eller bad mod en individuel lejeforhøjelse.

Det er afdelingen, der optager de samlede lån til de valgte individuelle moderniseringer. Alttså er det ikke nødvendigt for den enkelte beboer at optage eget banklån eller betale kontant. Beboeren afdrager sin del af omkostningerne via en huslejestigning. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende. Den enkelte beboers huslejestigning vil afhænge af moderniseringen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr. pr. køkken og 100.000 kr. pr. bad, som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boligen, og kun i de rum som er indrettet til formålet.

Moderniseringen gennemføres som totalentreprise, hvor de firmaer, der indgås kontrakter med, forestår samtlige arbejder i forbindelse med moderniseringen.

Projektet finansieres med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr. og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 662 kr. pr. sag.

Moderniseringen er betinget af, at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 10. Individuel råderetssag på køkkener i afdeling 5708 – Stengården

Afdeling 5708 – Stengården har på et afdelingsmøde den 1. september 2016 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken mod en individuel lejeforhøjelse.

Det er afdelingen, der optager de samlede lån til de valgte individuelle moderniseringer. Alt så er det ikke nødvendigt for den enkelte beboer at optage eget banklån eller betale kontant. Beboeren afdrager sin del af omkostningerne via en huslejestigning. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende. Den enkelte beboers huslejestigning vil afhænge af moderniseringen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål må maksimalt koste 100.000 kr., som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boligen, og kun i de rum som er indrettet til formålet.

Moderniseringen gennemføres som totalentreprise, hvor de firmaer, der indgås kontrakter med, forestår samtlige arbejder i forbindelse med moderniseringen.

Projektet finansieres med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr., og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 662 kr. pr. sag.

Moderniseringen er betinget af at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af eksisterende lån rykkes.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 11. Individuel råderetssag på køkkener og bad i afdeling 5724 – Teglværksparken

Afdeling 5724 – Teglværksparken har på afdelingsmødet den 13. september 2016 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken og/eller bad mod en individuel lejeforhøjelse.

Det er afdelingen, der optager de samlede lån til de valgte individuelle moderniseringer. Alttså er det ikke nødvendigt for den enkelte beboer at optage eget banklån eller betale kontant. Beboeren afdrager sin del af omkostningerne via en huslejestigning. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende. Den enkelte beboers huslejestigning vil afhænge af moderniseringen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål må maksimalt koste 100.000 kr. pr køkken og 100.000 kr. pr. bad, som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boligen, og kun i de rum som er indrettet til formålet.

Moderniseringen gennemføres som totalentreprise, hvor de firmaer, der indgås kontrakter med, forestår samtlige arbejder i forbindelse med moderniseringen.

Projektet finansieres med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr., og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 662 kr. pr. sag.

Moderniseringen er betinget af at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen kan iværksætte individuelle moderniseringer.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 12. Godkendelse af regulering af beboerindskud

Hvis beboerindskud i afdelingerne ikke kan dække lejernes forpligtelser til istandsættelse overfor afdelingen, kan den almene boligorganisation træffe beslutning om at forhøje indskuddet med virkning for nye lejere.

Forhøjelsen af beboerindskuddet kan gennemføres uden kommunalbestyrelsens godkendelse, hvis indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 232 kr. pr. m<sup>2</sup>. Forhøjelse herudover forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Følgende afdelinger har på et afdelingsmøde truffet beslutning om forhøjelse af beboerindskuddet til 232 kr. pr. m<sup>2</sup>.

afdeling 5701 – Stenløse Bo	nuværende indskud	216 kr. pr. m <sup>2</sup>
afdeling 5711 – Møllehøj	nuværende indskud	225 kr. pr. m <sup>2</sup>
afdeling 5714 – Stengården	nuværende indskud	225 kr. pr. m <sup>2</sup>
afdeling 5723 – Fortehusene	nuværende indskud	225 kr. pr. m <sup>2</sup>
afdeling 5724 – Teglværksparken	nuværende indskud	225 kr. pr. m <sup>2</sup>

Herudover har afdeling 5703 – Halkær på afdelingsmødet besluttet at forhøje beboerindskuddet til 305 kr. pr. m<sup>2</sup>. Hvilket kræver en kommunal godkendelse.

Der er en ekspeditionstid på tre måneder før reguleringen kan træde i kraft og forhøjelse af indskuddet har kun virkning for nye lejere.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes forhøjelse af beboerindskuddet, og at der ansøges Egedal Kommune om at beboerindskuddet for afdeling 5703 – Halkær hæves til 305 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes forhøjelse af beboerindskuddet, og at der ansøges Egedal Kommune om at beboerindskuddet for afdeling 5703 – Halkær hæves til 305 kr. pr. m<sup>2</sup>.*

*Afdelingsbestyrelsen kan beslutte at sætte afdelingens forhøjelse af beboerindskuddet som et fast punkt på afdelingsmødets dagsorden.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 13. Konstituering af næstformand

Repræsentantskabet i Stenløse-Ølstykke Boligforening har på deres møde den 24. oktober 2016 afholdt valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

I henhold til boligorganisationens vedtægter vælger organisationsbestyrelsen af sin midte to næstformænd, der sammen med formanden udgør Stenløse-Ølstykke Boligforenings formandskab. Det skal tilstræbes, at formandskabet har så bred repræsentation fra afdelingerne som muligt.

Næstformænd konstitueres for en toårig periode, idet der tages hensyn til deres valgperiode.

På valg er:  
Steffen Bargholz

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen konstituerer sig med valg af en næstformand for en toårig periode.

### Beslutning

*Steffen Bargholz blev valgt som næstformand for en toårig periode.*

## 14. Afdelingernes budgetter for 2016

Driftsbudgetterne udviser følgende:

### 5701-4 - Stenløsebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 15. september 2016.

Driftsbudgettet for 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 871,95 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 220.000 kr., hvilket svarer til 242,83 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 473.220 kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **5702-1 - Vestervang**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 24. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 7.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0,71 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 5,80 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 818,07 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 255.000 kr., hvilket svarer til 186,34 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 847.004 kr.

## **5703-9 - Halkær**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 13. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 708,95 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 718.000 kr., hvilket svarer til 222,15 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.530.350 kr.

## **5705-3 Boelholm I**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 1. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift 136.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 1,90 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 17,53 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 940,96 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 950.000 kr., hvilket svarer til 122,44 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.480.338 kr.

## **5706-0 Boelholm II**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 30. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0 %.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 984,61 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 1.817.000 kr., hvilket svarer til 254,87 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.709.352 kr.

### **5707-8 Stengården I**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 5. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 168.000 kr., hvilket medfører en huslejestigning pr. 1. januar 2017 på 1,86 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 18,24 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.000,91 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 1.734.000 kr., hvilket svarer til 188,28 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 2.024.121 kr.

### **5708-5 Stengården II/I**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 1. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 56.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 1,88 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 18,15 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 982,30 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 555.000 kr., hvilket svarer til 179,91 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.189.976 kr.

### **5710-2 Skibsted**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 5. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 81.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 1,41 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 14,79 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.061,78 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 900.000 kr., hvilket svarer til 164,30 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 2.324.927 kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **5711-0 Møllehøj**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 35.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 1,14 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 11,15 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 985,40 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 600.000 kr., hvilket svarer til 191,20 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 959.639 kr.

## **5712-7 - Halkærgård**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 25. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.027,72 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 289.000 kr., hvilket svarer til 233,06 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 510.481 kr.

## **5713-4 Veksølund**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 29. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 123.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 2,05 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 20,91 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.040,31 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 500.000 kr., hvilket svarer til 85,00 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 2.301.534 kr.

## **5714-1 Stengården II/2**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 8. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 135.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 2,27 %.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 22,86 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.029,94 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 1.050.000 kr., hvilket svarer til 177,83 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.145.035 kr.

### **5716-6 Stengården II/4**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 6. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 103.000 kr., hvilket medfører en husleje-regulering pr. 1. januar 2017 på 1,63 % for familieboliger og 0 % for ungdomsboliger.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 17,85 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger og 0 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger og udgør herefter 1.115,48 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger og 968,00 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 1.200.000 kr., hvilket svarer til 188,56 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 2.730.320 kr.

### **5719-8 Halkærgård Ungdomsboliger**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 8. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejestigning pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.524,22 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 16.000 kr., hvilket svarer til 58,67 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 210.643 kr.

### **5720-8 Kelstedgård**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 22. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 48.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 4,29 % for familieboliger og 3,47 % for ungdomsboliger.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 48,25 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger og 48,25 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger og udgør herefter 1.171,72 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger og 1.024,79 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 275.000 kr., hvilket svarer til 232,59 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 275.415 kr.

### **5723-0 Fortehusene**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 11.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 1,68 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 17,05 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.033,05 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 185.000 kr., hvilket svarer til 286,82 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 326.004 kr.

### **5724-7 Teglværksparken**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 13. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.012,97 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 321.000 kr., hvilket svarer til 160,54 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.095.992 kr.

### **5725-4 Marienlyst Park**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 30. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en husleje-forhøjelse pr. 1. januar 2017 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.046,93 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 130.000 kr., hvilket svarer til 97,33 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 800.643 kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **5726-1 Æblehaven**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 31. august 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 12.000 kr., hvilket medfører en husleje-forhøjelse pr. 1. januar 2017 på 0,87 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 9,04 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 1.048,47 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 160.000 kr., hvilket svarer til 120,57 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 859.531 kr.

## **5728-6 Stenløse Syd**

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 8. september 2016.

Driftsbudgettet for år 2017 udviser en merudgift på 70.000 kr., hvilket medfører en husleje-stigning pr. 1. januar 2017 på 1,16 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 11,19 kr. pr. m<sup>2</sup> og udgør herefter 974,62 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### **Langtidsplanens aktiviteter og finansiering**

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2017 udgør 675.000 kr., hvilket svarer til 107,86 kr. pr. m<sup>2</sup>. Saldo pr. 1. januar 2016 udgjorde 1.715.105 kr.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.*

## **15. Bestyrelseshonorar**

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 1. januar 2017.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 78,29 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 46,97 kr. pr. lejemålsenhed.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2016. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 50.127,23 kr. til ca. 51.135,34 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere på et bestyrelsesmøde besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden får 50 % af honoraret og hver af næstformændene 25 % af honoraret. Hvilket betyder, at formanden modtager 25.567,67 kr. og næstformændene modtager 12.783,84 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommende kvartal.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.*

## **16. First Agenda**

Flere boligorganisationer i KAB-fællesskabet har afprøvet det elektroniske møderedskab First Agenda med succes. Det er nu muligt for alle boligorganisationer frit at benytte dagsordensprogrammet, da KAB har købt en fælles licens til First Agenda.

Programmet First Agenda samler al mødemateriale både dagsordener og bilag. Det vil altid være det senest opdaterede materiale, der er tilgængeligt. Mødedeltagerne kan hente materialet, når det passer dem, og materialet er også tilgængeligt offline. Det er muligt at tage noter og skrive kommentarer og udveksle dem med andre mødedeltagere, hvis det ønskes.

Dagsordensprogrammet sikrer, at organisationsbestyrelsesmedlemmer har let adgang til mødematerialet og gør det enklere og hurtigere at modtage dagsordener og mødemateriale. Den fungerer på samme tid som arkiv for boligorganisationen. Programmet er meget brugervenligt, så det kan benyttes uden særlige IT-kundskaber.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

First Agenda bruges på en iPad.

iPads (iPad Pro 9,7" 32 GB 4G) kan købes gennem KAB til halv pris til udgangen af 2017. Prisen for en iPad i 2016 og 2017 er ca. 2.550 kr. ekskl. moms. Hvis der er indkøbt iPad, med KAB tilskud, og den er mere end tre år, kan der også købes med tilskud. Stenløse-Ølstykke Boligforening har i 2012 indkøbt iPads med tilskud fra KAB, og da det er mere end tre år siden kan boligforeningen derfor købe nye iPads med tilskud.

Den løbende drift er uændret med årlig udgift på 600 kr. ekskl. moms for et datakort (årsabonnement og installation) og 1.400 kr. ekskl. moms for en tabletpakke.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- 1) godkender, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda, og at der indkøbes nye iPads med tilskud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer
- 2) bevilliger 54.000 kr. ekskl. moms af arbejdskapitalen til indkøb af 21 iPads.

## Beslutning

- 1) *Organisationsbestyrelsen godkendte, at fremtidigt mødemateriale til organisationsbestyrelsesmøder fremsendes med brug af First Agenda, og at der indkøbes nye iPads med tilskud til alle organisationsbestyrelsesmedlemmer. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at bestyrelsesmedlemmer beholder de nuværende iPads uden beregning.*
- 2) *Organisationsbestyrelsen bevilgede 54.000 kr. ekskl. moms af arbejdskapitalen til indkøb af 21 iPads.*

## 17. 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 anmodede derfor om en pulje på 100.000 kr. til gennemførelse af genopretningsarbejder.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Organisationsbestyrelsen bevilgede på mødet den 9. maj 2016 100.000 kr. af dispositionsfonden til genopretningsopgaver.

De 100.000 kr. er ved at være opbrugt, og derfor anmoder driften om yderligere 100.000 kr. fra dispositionsfonden til gennemførelse af genopretningsarbejder.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

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

## **18. Udvalgsmedlemmers dækning af udgifter**

Organisationsbestyrelsen har nedsat en række udvalg, blandt andet udvalg for de afdelinger der ikke har valgt en afdelingsbestyrelse.

Medlemmer af udvalg har rejst et ønske om at få dækket deres udgifter ved afholdelse af møder i udvalgene.

Formandsskabet har drøftet ønsket og indstiller, at medlemmer af udvalg kan få dækket deres rimelige udgifter.

## **Indstilling**

Det indstilles, at medlemmer af de udvalg, der er nedsat af organisationsbestyrelsen, kan få dækket deres rimelige udgifter mod fremvisning af kvittering og regnskab.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede, at medlemmer af de udvalg, der er nedsat af organisationsbestyrelsen, kan få dækket deres rimelige udgifter mod fremvisning af kvittering og regnskab.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## 19. Nyt fra udvalgene

### **Kursusudvalget**

Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.

### **Energi- og miljøudvalget – holder pause**

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

### **Handlingsplanudvalget**

Nedlagt.

### **Målsætnings-, visions- og strategiudvalg**

Nyt udvalg – medlemmer skal vælges.

### **Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger**

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

### **Udvalg for tilsyn med Fortehusene**

Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

### **Udvalg for tilsyn med Teglværksparken**

Nina Møller, Torben Tingstrup.

### **Boelholm-følgegruppen**

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

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og foretager valg til udvalg og følgegrupper.

## **Beslutning**

### ***Kursusudvalget***

*Intet nyt.*

*Valgt: tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller.*

### ***Energi- og miljøudvalget – holder pause***

*Nedlagt indtil videre.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **Handlingsplanudvalget**

Nedlagt.

## **Målsætnings-, visions- og strategiudvalg**

Udvalg blev ikke oprettet. Formandskabet drøfter målsætninger, visioner og strategier for boligforeningen og fremsætter forslag til organisationsbestyrelsesmødet i marts 2017.

## **Udvalg for tilsyn med Halkærgård Ungdomsboliger**

Udvalget blev ændret til "udvalg for tilsyn med Halkærgård", således det fremadrettet omfatter Halkærgård og Halkærgård Ungdomsboliger.

Valgt: Tovholder Aksel Hein Pedersen, Torben Tingstrup, Mette Andersen.

## **Udvalg for tilsyn med Fortehusene**

Intet nyt.

Valgt: Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

## **Udvalg for tilsyn med Teglværksparken**

Valgt: Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup.

## **Boelholm-følgegruppen**

Følgegruppen afleverer tilbagemelding fra KAB vedrørende badeværelsesrenoveringen.

Valgt: Tovholder Jane Bernth, Torben Tingstrup, Nina Møller, Anna Sørensen, Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og foretog valg til udvalg og følgegrupper.

## **Sager til orientering**

### **20. Udbudsloven og decentrale enheder**

Pr. den 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af den 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **21. Frit valg af tv-pakker**

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. den 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

- Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.
- I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **22. Ændring af rygepolitikken i relation til e-cigaretter**

Der er i juni 2016 sket en ændring i rygelovgivningen. Ændringen indebærer, at arbejdsgiveren skal have en rygepolitik, også for e-cigaretter. KAB har ændret den nuværende rygepolitik herefter, således at e-cigaretter er ligestillet med almindelige cigaretter. Det betyder, at rygning af e-cigaretter ligesom almindelige cigaretter kun kan foregå udendørs eller i dertil indrettede rygebokse.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Ny lokalaftale for ejendomsfunktionærer**

Der er forhandlet og underskrevet ny lokalaftale for ejendomsfunktionærerne med virkning fra den 1. september 2016. Lokalaftalen erstatter tidligere lokalaftaler og tilhørende bilag.

## **Sundhedsordning**

Der er indført en sundhedsordning for alle ejendomsfunktionærer. Der er fremadrettet bl.a. mulighed for at få en henvisning til kiropraktor, fysioterapi, massage og zoneterapi. Ordningen koster 30 kr. om måneden/360 kr. om året pr. medarbejder. Omkostningerne dækkes af den enkelte boligafdeling.

## **Ny lønmodel**

Siden fusionen mellem AKB og KAB i 2007 har der været anvendt to forskellige lønmodeller. Der er nu udarbejdet en fælles lønmodel. Medarbejdernes løn konverteres, så den tilpasses elementerne i den nye lønmodel. Der er ingen medarbejdere, der går ned i løn som følge af lønkonverteringen.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

## Titelstruktur

Der er udarbejdet en klar titelstruktur som er tilpasset til henholdsvis ejendomsleder-og driftschefmodel.

Titelstrukturen er fremadrettet således:

Ejendomsleder	Driftschef	Driftschef
Ejendomsmester	Serviceleder	Driftsleder
Servicemedarbejder	Driftslederassistent	Driftslederassistent
	Servicemedarbejder	Servicemedarbejder

Driftsledere i en ejendomsleder-model skifter derfor titel til ejendomsmester.

Enkelte driftsledere, i driftschefmodellen skifter titel og ansættelsesvilkår til serviceleder. Serviceleder svarer til betegnelsen ledende ejendomsfunktionær i overenskomst for ejendomsservice 2014-2017. Som serviceleder ansættes man uden øverste arbejdstid. Det er en betingelse for at kunne være ledende ejendomsfunktionær, at man har formel personaleledelse.

## Anciennitet ved rokering til anden boligorganisation

Medarbejderen medtager sin ansættelsesanciennitet ved skift til en anden stilling inden for KAB-fællesskabet. Medarbejderen medtager ikke sin jubilæumsanciennitet.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Nuværende driftsleder ændrer stilling til Serviceleder.*

## 24. Ny politik for trusler og voldsepisoder

KAB har i samarbejde med arbejdsmiljøorganisationen, VND og VNC udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og voldsepisoder mod medarbejdere.

KAB oplever desværre, at der undertiden er medarbejdere både i boligorganisationerne og i KAB, der udsættes for vold eller trusler. Det er meget vigtigt at signalere, at vold og trusler ikke tolereres, og at der er en klar plan for håndtering, hvis det alligevel skulle finde sted.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Derfor er der nu udarbejdet en ny politik for håndtering af trusler og vold, som understøtter dette. Politikken lægger i højere grad end tidligere vægt på vigtigheden af at forebygge trusler og vold. Politikken angiver nu også, at der skal ske politianmeldelse af forholdet, og at forholdet vil have konsekvenser for den truende eller voldelige beboer.

Politikken er som noget nyt suppleret med en tjekliste til leder og medarbejder med instruktion om, hvordan man i givet fald skal forholde sig, da det kan være svært at huske det hele, når man står i situationen.

Bilag 4: Politik om håndtering af vold og trusler

Bilag 5: Tjekliste til håndtering af trusler og voldsepisoder

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Investeringsforeninger

Som nævnt på seneste organisationsbestyrelsesmøde, er der udsigt til, at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger end 2015 var.

Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger i de første ti måneder af 2016 således været +3,68 %-point, hvilket er betydeligt højere end sidste år og noget højere end på forhånd forventet.

*Kursværdier*

	<b>Nominel beholdning (kurs 100)</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015</b>	<b>Indre værdi (Kurs) 31. okt. 2016</b>	<b>Værdiudvikling hidtil 2016</b>	<b>Værdiudvikling hele 2015</b>
Danske Capital	22.317.500	110,86	114,11	+3,25 %-point	-0,01 %-point
SEB	21.584.600	111,03	114,72	+3,69 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	20.419.800	113,28	117,39	+4,11 %-point	-0,14 %-point



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 21. november 2016

Udsendt den 9. december 2016

Den usikkerhed som den seneste tid har præget de finansielle markeder, ser heldigvis ikke ud til at have haft den store effekt på obligationsmarkedet – i hvert fald ikke i negativ retning.

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.*

## **26. Status og opdatering af igangværende sager**

### **Afdeling 5710 – Skibsted og afdeling 5728 – Stenløse Syd**

Der er nedgravet nye affaldssystemer – Molokker.

### **Afdeling 5719 – Halkærgård Ungdomsboliger**

Der bliver udskiftet to rådne vinduer og der er malet vinduer og døre. Fundamentet som er meget skadet bliver pudset op inden vinter, så der ikke kommer mere fugt i det.

### **Afdeling 5728 – Stenløse Syd**

Alle hoveddøre skiftes til en bedre type dør med trepunktslås.

## **Generelt**

Der er startet ny servicemedarbejder i team Veksø.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 21. november 2016  
Udsendt den 9. december 2016

## 27. Emner til næste møde

*Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab og kredsdelegerede til BL.*

## 28. Kommende møder

Forslag til kommende møder i 2017:

### **Organisationsbestyrelsesmøder:**

- Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 23. januar 2017, kl. 17.30
- Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 13. marts 2017, kl. 17.30
- Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 8. maj 2017, kl. 17.30
- Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 25. september 2017, kl. 17.30
- Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 20. november 2017, kl. 17.30

### **Repræsentantskabsmøder:**

- Repræsentantskabsmøde mandag den 29. maj 2017, kl. 17.30
- Repræsentantskabsmøde mandag den 23. oktober 2017, kl. 17.30

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender mødedatoerne.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkender mødedatoerne med følgende bemærkninger:*

*Der er spisning til organisationsbestyrelsesmøderne fra kl. 17.00.*

## 29. Eventuelt

*Der ønskes en målsætning om at der fremadrettet skal være færre punkter på organisationsbestyrelsens dagsorden.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 21. november 2016  
Udsendt den 9. december 2016

*Under eventuelt blev der drøftet en sag fra afdeling 11 vedrørende belægning i forbindelse med opsætning af borde og bænke.*

## **30. Referat fra 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.*