

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2017
Udsendt den 9. oktober 2017

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 25. september 2017 kl. 17.30

**Mødet afholdes i Oasen, Lokes Plads 1
Ølstykke, og der er sandwich fra kl. 17.00**

- Til stede:** Bjørli Denbak, Lene Søberg Knoblauch, Nina Møller, Torben Tingstrup, Jens Kristensen, Steffen Bargholz, Brian Øllegaard, Mogens Poulsen, Jette Thaarup, Anna Christina Sørensen, Keld Hansen, Aase Brøndsted, Käte Gadegaard, Margit Nansen, Ea Brandt, Kissy Tornsberg, Karen Laursen, Jane Bernth, Mette Drewsen Andersen, Katherina Bonnie Larsen, Connie Dyhr
- Afbud:** Jens Kristensen, Mette Drewsen Andersen, Mogens Poulsen
- Fravær uden afbud:** Käte Gadegaard, Ea Brandt
- KAB:** Direktør Jens Elmelund, kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Indholdsfortegnelse

1. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017.....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Introduktion til iPads og First Agenda.....	4
5. Meddelelser fra formandskabet.....	5
Sager til beslutning.....	5
6. Afd. 5716 Stengården. Individuel køkkenmodernisering	5
7. Afd. 5719 Halkærgård Ungdomsboliger. Genopretning og renovering	6
8. Afd. 5720 Kelstedgård. Ændring af afdelingens status til seniorboliger 50+	7
9. Afd. 5720 Kelstedgård. Fugtsikring af hovedhus og etablering af skure	7
10. Afd. 5708 Stengården. Forsøgsprojekt m. solceller mv.	8
11. 360 graders analyser	10
12. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning.....	11
Sager til orientering.....	12
13. Afd. 5707 Stengården. Badeværelser	12
14. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016.....	13
15. Forsikringsforhold.....	14
16. Udlejningstal 2014- 2016.....	15
17. Ny digital platform i KAB.....	17
18. Selskabets økonomiske situation.....	19
19. Investeringsforeninger.....	19
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.....	22
25. Referat af mødet – eventuel fortrolighed	23
Bilag 1: Afdeling 5720-8; Kelstedgård – 20170905 Byggeregnskab Kelstedgård	8
Bilag 2: Forsikringsstatistik for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2013-2016.....	13
Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016.....	13
Bilag 4: Migration mellem selskaberne 2016.....	17
Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012-2016	17



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

1. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Bjørli Denbak	(afd. 8)	2018	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2018	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2017	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2018	Medlem
Anna Christina Sørensen	(afd. 3)	2018	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2018	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2017	Medlem
Mette Drewsen 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 Tornsberg	(afd. 7)	2018	Medlem
Käte Gadegaard	(afd. 28)	2017	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2017	Medlem
Margit Nansen	(afd. 6)	2017	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2017	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2017	Medlem
Katherina Bonnie Larsen	(afd. 16)	2017	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2018	Medlem

Den 1. juli 2017 er Kristina Falmer udtrådt af bestyrelsen og Connie Dyhr er indtrådt.

Den 4. september 2017 er Flemming Sørensen udtrådt af bestyrelsen og Margit Nansen er indtrådt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

2. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 8. maj 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 8. maj 2017 er udsendt den 16. maj 2017.

Bemærkninger til referatet skal indsendes senest 14 dage efter modtagelse af referatet.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet som blev underskrevet af formanden.

3. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

4. Introduktion til iPads og First Agenda

Der indledes med ca. en times introduktion til iPads samt First Agenda, hvor 2 supportteknikere fra KAB's it-afdeling underviser i håndtering af iPads og First Agenda.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Beslutning

Supportteknikerne Kristian Johansson og Anders Kert Rathleff fra KAB's IT-afdeling underviste i håndteringen af iPads samt mødesystemet First Agenda - herunder om skift af password både på KAB's system og på iPad.

Hvis der opstår problemer, er organisationsbestyrelsen velkomne til at kontakte KAB's hotline på mail - hotline@kab-bolig.dk eller telefon 33 63 10 99.

5. Meddelelser fra formandsskabet

På mødet vil formanden orientere om relevante forhold.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om at alle organisationsbestyrelsesmedlemmer, der er på valg, genopstiller på det kommende repræsentantskabsmøde.

Sager til beslutning

6. Afd. 5716 Stengården. Individuel køkkenmodernisering

Afdeling 5716 Stengården har på afdelingsmødet den 31. august 2017 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 moderniserin-gen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr. pr. køkken, som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover til-lægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boli-gen, 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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

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. 630 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 iværksætter individuelle moderniseringer.

7. Afd. 5719 Halkærgård Ungdomsboliger. Genopretning og renovering

På organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2016 bevilgede bestyrelsen et tilskud til Halkærgård Ungdomsboliger på i alt 887.250 kr.

Som en del af finansieringsløsningen, skulle det undersøges, hvorvidt det var muligt at søge om fritagelse for indbetaling til Landsbyggefondens dispositionsfond på yderligere 50 % svarende til 41.000 kr. årligt. Besparelsen skulle bruges til at øge de årlige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, for at få et fornuftigt langtidsbudget, uden at hæve huslejen yderligere. Dette lykkedes ikke, så derfor betaler afdelingen stadig de 41.000 kr. årligt til Landsbyggefonden.

Derfor anmodes der om, at den resterende del af tilskuddet på 501.000 kr. overføres til afdelingens henlæggelseskonto til brug for udskiftning af vinduer samt vandværk indenfor en kort årrække. De resterende genopretnings- og vedligeholdelsesopgaver vil blive indarbejdet i langtidsbudgettet og udarbejdet som hidtil planlagt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at den resterende del af det bevilgede tilskud på 501.000 kr. overføres til afdelingen og henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at den resterende del af det bevilgede tilskud overføres til afdelingen og henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

8. Afd. 5720 Kelstedgård. Ændring af afdelingens status til seniorboliger 50+

På et ekstraordinært møde i afdelingen den 14. juni 2017, blev det enstemmigt vedtaget at ældreboligerne fremover kun skal udlejes til personer over 50 år. Udover organisationsbestyrelsens godkendelse kræves der også kommunal godkendelse af denne ændring for boligerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den ændrede status, samt at administrationen søger om godkendelse hos kommunen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den ændrede status, samt at administrationen søger om godkendelse hos kommunen.

9. Afd. 5720 Kelstedgård. Fugtsikring af hovedhus og etablering af skure

Beskrivelse

Projektet omfattede fugtsikring af hovedhuset. Dette blev løst ved at etablere en vandret fugtspærre under alle ydervægge. Samtidig blev der fugtsikret langs med sokler og kælderydervægge med drænplader og omfangsdræn.

Der blev samtidigt etableret 10 redskabsskure ved parkeringspladsen i afdelingen. Redskabsskurene er beklædt med vedligeholdelsesfrie Hardyplanker og taget er trapezplader af stål. Redskabsskurene har en størrelse på omkring 5 m².

Projektet er afleveret, og er siden hen gennemgået af Byggeskadefonden uden anmærkninger.

Anskaffelsessum

Håndværkerudgifter	1.162.595 kr.
Omkostninger og gebyrer	<u>302.985 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>1.465.580 kr.</u>



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Finansiering

Realkredit, 30 år 1.465.580 kr.

Byggeregnskab

Byggeregnskabet er fremlagt og godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 14. juni 2017.

Bilag 1: Afdeling 5720-8; Kelstedgård – 20170905 Byggeregnskab Kelstedgård

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

10. Afd. 5708 Stengården. Forsøgsprojekt m. solceller mv.

Den 22. august 2017 har Stengården, afdeling otte enstemmigt vedtaget at igangsætte arbejdet med at etablere et pilotanlæg for et såkaldt BIPVT-E anlæg, dvs. bygningsintegrerede solceller, solfangermoduler og energiabsorber i en samlet tagkonstruktion. Det suppleres med en særligt tilpasset varmepumpe, et batterilager og beholdere til lagring af varmt vand.

BIPVT-E anlægget er designet til helt at erstatte eksisterende tagkonstruktion og eksisterende naturgasfyr, og anlægget dimensioneres til at dække hele boligens varmebehov og ca. halvdel af elbehovet. Da den anden halvdel af elbehovet også skal dækkes, kan man i kraft af anlæggets batteri indkøbe el, når elmarkedets priser er lavest, dvs. om natten og i vinterens dagtimer, så Stengården kan undgå at købe el i de dyreste timer (kl. 7-9 om morgenen og kl. 16-19 om eftermiddagen). Det kan dog først ske, hvis der etableres BIPVT-E anlæg i alle 43 boliger, så Stengården kan få status af timeafregnet storkunde.

Der kan skitseres følgende tidsplan:

- Primo oktober 2017: Arbejdet med pilotanlægget startes med projektgruppens detaljerede bygningsgennemgang i prøvehuset. Det aftales med organisationsbestyrelsen, hvordan følgegruppe/bygherregruppe skal sammensættes, og hvor tit denne gruppe skal mødes.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

- Oktober-december 2017: BIPVT-E anlægget dimensioneres, nøglekomponenterne fordeles i boligen og evt. udhus, og der udarbejdes udbudsmateriale for entreprenøropgaven og batterilager.
- Januar-februar 2018: Der gennemføres udbud i samarbejde mellem KAB og COWI, og de indkomne tilbud evalueres. Hvis de beregnede samlede anlægsudgifter holder sig inden for budgettet, sættes projektet i gang efter endelig beslutning i afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen. Der gennemføres simuleringer med DTU Computer styring for at optimere samspelet mellem BIPVT-E anlæggets nøglekomponenter.

Der ansøges Landsbyggefonden (LBF) om nødvendig ydelsesstøtte til de øvrige 42 boliger, så BIPVT-E anlæg kan etableres i hele boligafdelingen i løbet af 2020 – under forudsætning af at måleprogrammet dokumenterer positive driftsresultater. Årsagen til denne fremrykkede ansøgning er, at sikre at afdelingen kan komme med i betragtning til LBF's pulje til energirenoveringer inden denne udløber.

- Marts-maj 2018: Anlægget etableres med tagudskiftning og nødvendige følgearbejder. Der er netop nu indsendt en ny ansøgning til Dansk Energis ELFORSK-program, og hvis denne ansøgning godkendes, udstyres anlægget samtidig med supplerende måleudstyr. Der sigtes efter, at anlægget kan starte driften i løbet af maj måned. Der kan evt. arrangeres en beboerfest, når anlægget går i drift.
- Maj 2018-april 2019: Måleprogrammet gennemføres.

Økonomi

Det vil koste 300.000 kr. inkl. moms at gennemføre pilotanlægget på et hus i Stengården. Det inkluderer både fjernelse af det gamle tag samt opsættelse af en ny samlet tagkonstruktion, som beskrevet i indledningen.

Der er allerede opnået bevilling fra Dansk Energis ELFORSK-program til at videreudvikle dimensioneringsværktøjet PV-BAT til også at kunne håndtere forsyning af varme og køling udover elproduktionen og – elforbrug. Desuden er der som nævnt netop indsendt endnu en ansøgning til ELFORSK, der dækker anlægsoptimering og måleprogram.

Derudover har LBF bevilget ydelsesstøtte til pilotanlægget, således at hvis selskabet optog et realkreditlån på de 300.000 kr., som pilotanlægget koster, så ville LBF betale halvdelen af ydelsen.

Da det vil være uforholdsmæssigt dyrt at optage et realkreditlån på 300.000 kr. over 30 år, er det drøftet med LBF at en mulighed kan være, at organisationen betaler de 300.000 kr. fra di-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

spositionsfondens, som et udlæg der bliver medtaget i den kommende renoveringssag for hele Stengården. Skulle denne sag ikke blive realiseret på grund af ikke tilfredsstillende resultater fra pilotanlægget, er LBF indstillet på, at der findes en løsning på finansieringen af udgifterne til pilotanlægget – ud fra samme vilkår som skitseret nu, det vil sige med et realkreditlån, hvor LBF betaler halvdelen af ydelsen, og hvor organisationen betaler den anden halvdel.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Igangsættelsen af pilotanlægget i Stengården, afdeling 8
- At organisationens dispositionsfond betaler udgifterne til pilotanlægget på 300.000 kr. som et udlæg, der medtages i en kommende renoveringssag for hele Stengården
- At skulle der ikke komme en efterfølgende renoveringssag for resten af Stengårdens 42 boliger, så vil finansieringen af udgifterne til pilotanlægget blive betalt af LBF og organisationens dispositionsfond.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at igangsætte pilotprojektet i afdeling 8, og at organisationsbestyrelsens dispositionsfond betaler udgifterne på 300.000 kr. som et udlæg, der medtages i en kommende renoveringssag for hele Stengården.

Endvidere godkendte organisationsbestyrelsen, at hvis der ikke kommer en efterfølgende renoveringssag for resten af Stengårdens 42 boliger, så vil finansieringen af udgifterne til pilotanlægget blive betalt af Landsbyggefonden og organisationens dispositionsfond.

11. 360 graders analyser

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. marts 2017 blev der godkendt en procesplan med tre overordnede faser for det videre arbejde. Den første fase er ved at være tilendebragt, og 360 graders analyserne er tæt på at være færdige for alle afdelinger. Ifølge tidsplanen løber anden fase – beslutningsfasen – fra den 1. september til den 20. november 2017. For denne fase er det aftalt, at bestyrelsen får resultaterne præsenteret på en særskilt workshop og på det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde træffer beslutning om, hvilke emner der skal arbejdes videre med i organisationsbestyrelsesregi og hvilke der arbejdes videre med i afdelingerne.

Præsentation og workshop var i den oprindelige tidsplan fastsat til den 20. september 2017, men da dette møde ikke var indkaldt, må det flyttes til et senere tidspunkt – og det foreslås



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

flyttet, så det afholdes et par uger før næste organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2017.

Der er følgende datoforslag for afholdelse af workshoppen:

Torsdag den 2. november 2017 kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om dato for præsentation og workshop af 360 graders analyserne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde workshop torsdag den 2. november 2017 kl. 17.30 i Oasen - med mad fra kl. 17.00. Administrationen udsender indkaldelse.

12. Brug af vedligeholdelseskonto ved B-ordning

Samvirkende Boligselskaber (SAB) har med succes forsøgt sig med en ny praksis for brug af vedligeholdelsesmidler i flyttesituationen. Formålet er at sikre vedligeholdelsen af lejemålene og samtidig passe på huslejen. En sidegevinst er, at boligerne fremstår pæne for nyindflytter. Den nye praksis bliver nu et tilbud til alle boligorganisationer med afdelinger med B-ordning.

Den nye praksis er, at der, efter vurdering fra driftschefen, kan trækkes på vedligeholdelseskontoen i op til 5 hverdage efter opsigelse af et lejemål. Derefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang. Det er kun relevant for boliger med en høj saldo på vedligeholdelseskontoen, da der her kan være mistanke om manglende vedligeholdelse. SAB har besluttet, at der efter et evt. brug fortsat skal stå mindst tre års henlæggelser på kontoen til den nye lejer. Vedligeholdelseskontoen kan kun bruges til normalvedligehold og ikke til mislighold, det vil sige, at det kun er arbejder, der også ville kunne godkendes i boperioden, der kan falde ind under ordningen.

Alle boligorganisationer har mulighed for, at ovenstående bliver fast praksis for afdelinger med B-ordning. Det er dog en forudsætning, at det vælges for alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning.

Ordningen kræver, at driftschefen er skarp på adskillelsen mellem almindeligt vedligehold og mislighold. Administrativt betyder indførelsen, at der går nogle dage fra et lejemål opsiges til det sendes i tilbud. Det er driftschefen, der er ansvarlig for at melde tilbage, hvis ordningen skal benyttes.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen og i givet fald at organisationsbestyrelsen beslutter, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen.

Beslutning

Formanden samt kundechefen redegjorde for ordningens formål og den praktiske håndtering af ordningen, hvor driften senest 5 dage efter en opsigelse skal have reserveret et beløb fra vedligeholdelseskontoen til vedligeholdelse af lejemålet. Herefter går den almindelige udlejningsprocedure i gang, hvor saldoen på den oplyste vedligeholdelseskonto i tilbudsbrevene er fratrukket det reserverede beløb. Udbedringen vil ske indenfor de første 14 dage efter ny-indflytning, og der vil derfor ikke opstå tomgangsleje.

Ordningen blev drøftet af organisationsbestyrelsen, og det blev besluttet, med alle stemmer undtagen en, at afprøve ordningen i en forsøgsperiode på 2 år, således at alle boligorganisationens afdelinger med B-ordning fremover kan benytte 5 dage til brug af vedligeholdelseskontoen.

Det blev endvidere besluttet, at der minimum skal stå 3 års henlæggelser på vedligeholdelseskontoen, samt at det er driftens ansvar at prioritere, hvilke arbejder der skal udføres.

Sager til orientering

13. Afd. 5707 Stengården. Badeværelser

Projekt for renovering af badeværelser blev præsenteret på ekstraordinært afdelingsmøde den 6. september 2017. Projektet var budgetteret til 31,4 mio. kr., og med huslejestigninger fra 1.179 kr. til 1.419 kr. afhængigt af badeværelsestyperne. Det præsenterede projekt var minimeret til det absolut nødvendige for at udskifte skadede bygningsdele og dertil hørende følgearbejder.

Følgegruppen har i forslaget lagt op til, at badeværelserne renoveres, så de fremstår med færdige overflader, så de ikke vil skulle renoveres igen lige foreløbigt. Projektet blev stemt ned med et stort flertal, primært på baggrund af den store huslejestigning som var knyttet til projektet og afdelingens manglende opsparing.

Det overvejes nu, hvorledes huslejestigningen kan bringes ned i et lavere niveau via besparelser i budgettet. De færdige badeværelser vil indeholde samme elementer som før, enten nyt eller genbrugt. Desuden ytrede beboerne på mødet ønske om, at der laves en generel huslejestigning for at spare op til vedligehold og fremtidige renoveringsprojekter.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

På den baggrund vil et revideret projekt blive bragt til afstemning igen på det kommende ordinære afdelingsmøde den 21. september 2017. Det er en forudsætning for dette projekt, at den planlagte huslejestigning vedtages, og derved kan medfinansiere låneoptagelsen.

Økonomi

Til de udførte forundersøgelser og rådgivers projektforslag er forbrugt 269.516 kr. pr dags dato. Organisationsbestyrelsen har bevilget 600.000 kr. som udlæg til denne fase, som vil blive indarbejdet i projektet. Til den kommende tilretning af projektet frem mod den 21. september 2017 vil der skulle bruges midler til Pålsson, som vil holde sig indenfor det bevilgede.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formanden orienterede om baggrunden for sagen med omfattende rørbrud og afledte revnedannelser og fugtudtræk. Desuden orienterede formanden om de to afholdte afdelingsmøder i september 2017, hvor begge møder nedstemte forslagene til renovering af badeværelserne.

I den nærmeste periode vil formandskabet indgå som følgegruppe for sagen, og på næste organisationsbestyrelsesmøde forventes der fremlæggelse af et forslag til beslutning om indstilling af renovering af Stengården, afdeling 7's badeværelser.

14. Forsikringsstatistik fra Willis 2013-2016

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der forestår kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se statistikken over boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Bilag 2: Forsikringsstatistik for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2013-2016

Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2013-2016



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Forsikringsforhold

I løbet af sommeren 2016 blev der afholdt udbud på alle forsikringer, da Topdanmark havde varslet en prisstigning på godt 8 %. Pr. den 1. oktober 2016 overgik alle bygningsforsikringer i KAB-fællesskabet derfor til Gjensidige, med en besparelse på mellem 5 og 15 % afhængig af selvrisiko og selskabernes skadesbillede.

Der har i KAB-fællesskabet været et skadesforløb, med en række dyre skader bl.a. vandskader pga. rørskader (ikke skybrudsskader). Derudover er gennemsnitsskaden i KAB-fællesskabet højere end gennemsnittet af hele porteføljen hos Gjensidige. Gjensidige har på denne baggrund varslet en ekstraordinær stigning på 3 % plus indeksstigningen. Den samlede prisstigning er varslet til ikrafttrædelse pr. den 1. oktober 2017 og udgør i alt 4,43 %.

KAB har sammen med Willis haft drøftelser med Gjensidige omkring denne ekstraordinære stigning på 3 %, der kommer meget tidligt efter udbuddet. Gjensidige henviser til skadesbilledet og fastholder derfor deres varsel, hvorfor det ikke har været muligt at ændre på Gjensidiges varsel. KAB har overfor Gjensidige udtrykt stor utilfredshed med deres tiltag og anmodet om tættere samarbejde og forebyggelse for at begrænse skadesomfanget.

I KAB-fællesskabet har der været stor fokus på forebyggelse af skybrudsskader og tiltag i driften, der kan forhindre dette. Initiativet har båret frugt. Der er derfor brug for yderligere initiativer for at forebygge det generelle skadesomfang.

Der vil i den kommende tid, udover forebyggelse af vandskader, være ekstra fokus på erhvervslejemål, og forebyggelse af brandskader i disse. KAB har i efteråret 2016 udarbejdet retningslinjer for ind- og fraflyttersyn i erhvervslejemålene, så eventuelle ulovlige installationer opdages. KAB er i samarbejde med Gjensidige og Willis ved at udarbejde en tjekliste over forhold, man skal være opmærksomme på, for at forebygge brand i erhvervslejemålene. Tjeklisten sammen med en kampagne, hvor der sættes fokus på risikoen, vil kunne reducere skadesomfanget.

Ud over dette initiativ besigtiger Gjensidige flere afdelinger for at vurdere det generelle risikobillede og særligt i forhold til brand. De første besigtigelser har været meget positive, og der har været stor tilfredshed med det, Gjensidige observerer.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Der vil blive foretaget yderligere gennemgange, og Gjensidige vil komme med input til tiltag, der kan forebygge, og sammen med KAB og Willis vil der blive udviklet nye sikringskoncepter til beboelsejendomme.

Det er KAB's håb, at de initiativer, der bliver sat i gang, kan reducere skadesomfanget og dermed fastholde priserne på bygningsforsikringerne fremover.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Udlejningstal 2014- 2016

KAB udarbejder årligt en statistik fra Center for beboerservice. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Stenløse-Ølstykke Boligforening, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-fællesskabet.

Udlejninger 2016 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2016 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt).

Kontrakter i alt		Familieboliger i %		Ældreboliger i %		Ungdom/ Kollegier i %		Erhverv i %		Bilejemål i %	
113	5.142	8,9	8,1	0,0	17,7	34,0	39,9	0,0	8,8	18,0	12,4

Anvisninger 2014-2016

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2014-2016 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste almindelig i %		Venteliste – oprykning i %		Venteliste fleksibel i %		Andet* i %		Bytte i %		Kommunal anvisning i %	
2014	79	4.021	19,0	18,1	21,5	25,2	26,6	21,9	3,8	6	2,5	4,8	26,6	24
2015	89	3.855	20,2	20,4	36,0	29,2	18,0	18,1	1,1	7,3	3,4	4,1	21,3	21
2016	85	3.197	23,5	11,9	40,0	35,6	9,4	17,9	0,0	6	2,4	4,8	24,7	23,7



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Migration mellem selskaberne 2016 og 2012-2016

	Flyttet til andet bolig-selskab	Modtaget fra andet bo-ligselskab
2016	0	7
2012-2016	0	12

I bilaget "Migration mellem selskaberne 2016" og "Migration mellem selskaberne 2012-2016" er oplyst flytning mellem din boligorganisation og andre boligorganisationer via oprykningsslisten i fællesventelisten.

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2016

Fleksibel udlejning anvendes, hvor der er indgået aftaler mellem boligorganisationen og kommunen. Udlejningen efter de fleksible regler sker efter, at den pågældende bolig har været tilbudt til opnoterede på oprykningssventelisten.

57 Stenløse-Ølstykke Boligforening

65 % af de ledige boliger skal udlejes efter fleksibel udlejning.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Udlejninger i alt	136	130	100	79	89	85
Fleksibel udlejning	35	27	23	21	16	8
Fleksibel udlejning %	25,7	20,8	23	26,6	18	9,4

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016
SØB1	Borgere i komm børn u/18 skilsmisse	3	0	4	1	1	0
SØB2	Udenbys borgere arbejde i komm	0	0	0	0	0	1
SØB3	Fast arbejde	20	21	11	12	9	5
SØB4	Seniorer over 55	3	3	5	6	6	1
SØB5	Tilknytning til kommunen	9	3	3	2	0	1



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 6.237 boliger pr. 1. januar 2017. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der pr. 1. januar 2017 86 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2016

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser, der har været i Stenløse-Ølstykke Boligforening og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser restance i alt		Heraf ud- sættelser fastholdt	
2014	1.011	43.941	4	252	0	45
2015	1.011	44.205	3	166	0	32
2016	1.011	44.288	1	126	0	34

*(familie, ældre og ungdom)

Bilag 4: Migration mellem selskaberne 2016

Bilag 5: Migration mellem selskaberne 2012-2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Ny digital platform i KAB

Mandag den 27. november 2017 går KAB-fællesskabet i luften med en ny digital platform. Med den nye digitale platform skaber KAB fundamentet for en hurtigere og billigere løsning af kerneopgaver og en bedre service for kunderne.

Den digitale platform er baseret på standardsystemer. Det betyder, at vi nemmere kan tage nye systemer i brug, og dermed vil vi kunne tilbyde nye services hurtigere. Det gør desuden, at KAB er mindre afhængige af enkeltpersoners viden og kompetencer og dermed mindre sårbare.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Beboervalgte, beboere og boligsøgende vil få adgang til en ny selvbetjening. Her vil man kunne det samme som i dag plus noget mere. F.eks. vil boligsøgende fremover kunne modtage og besvare boligtilbud digitalt, og beboere vil gennem selvbetjeningen – og i 2018 en beboerapp – kunne indberette opgaver til ejendomskontoret. Brugeroplevelsen vil også være forbedret i forhold til det nuværende.

En større del af kommunikationen med KAB og ejendomskontorerne vil også kunne foregå digitalt. Beboervalgte, beboere og boligsøgende bliver mindre afhængige af åbningstider, breve, telefoner og mails. Til de kunder, der ikke er stærke i digitale løsninger, vil KAB fortsat levere god personlig service.

I forbindelse med overgangen er alle standardbreve blevet gennemskrevet med fokus på at gøre dem let forståelige, og layoutet er forbedret væsentligt. Der har for nogle selskaber og afdelinger været behov for at tilpasse logoet til det nye systems formater.

Alle medarbejdere vil før overgangen få en grundig oplæring i de nye systemer, og der er et omfattende katalog af videoguides. Men der vil altid være udfordringer med at tage nye systemer i brug. Derfor kan der også være steder, hvor teknik og rutiner vil drille i starten. Der er etableret procedurer, der vil hjælpe med at sikre den bedst mulige overgang til den nye platform og en hurtig fejlretning.

Beboervalgte vil i tiden op til den 27. november få tilsendt information og videoguides til den nye selvbetjening, og de vil kunne tilmelde sig kurser i KAB, hvis de ønsker yderligere instruktion.

KAB-administrationen holder lukket for personlig og telefonisk henvendelse torsdag den 23., fredag den 24. og mandag den 27. november frem til kl. 12.00. Den almindelige ejendomsdrift vil køre i perioden, og ejendomskontorerne vil kunne kontakte administrationen.

Der kan forventes en implementeringsfase frem til udgangen af december 2017, hvor nogle opgaver vil tage lidt længere tid. Derefter forventer vi at være oppe på fuld drift.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

18. Selskabets økonomiske situation

Der er ikke sket ændringer siden sidste bestyrelsesmøde, hvor regnskabet for 2016 blev behandlet. Til bestyrelsens orientering opsummeres hovedtallene hér.

Ultimo 2016 udgjorde dispositionsfonden 17.501.401 kr. Den disponible del udgjorde 15.210.661 kr., svarende til 14.877 kr. pr. lejemålsenhed.

Ultimo 2016 udgjorde arbejdskapitalen 5.316.033 kr. Den disponible del udgjorde 5.152.453 kr., svarende til 5.040 kr. pr. lejemålsenhed.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2016 71.415.547 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Kundechefen vil på organisationsbestyrelsens fremtidige møder redegøre for, hvilke reservationer der er foretaget for henholdsvis dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

19. Investeringsforeninger

De danske realkreditobligationer har været præget af en del udsving gennem det meste af 2. kvartal, men har alt i alt klaret sig positivt gennem kvartalet. Der er stadig et begrænset opadgående pres på den danske krone, hvor Nationalbanken i Danmark intervererede i februar og marts men holdt sig gennem hele 2. kvartal på sidelinjen. En sejr til Macron ved det franske præsidentvalg betød ro på den politiske front i hvert fald i en periode frem til, at et muligt valg i Italien begynder at spøge.

Afkastet i 2. kvartal kan i høj grad tilskrives en positiv udvikling på danske realkreditobligationer, som har trukket spændet til statsobligationer ind på de laveste niveauer i tre år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Kursværdier

	Nominal behold- ning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. august 2017	Værdiud- vikling hidtil 2017	Værdiud- vikling hele 2016
Danske Capital	21.876.100	114,46	116,07	+1,40 %- point	+3,25 %- point
SEB In- vest	22.439.800	114,84	117,28	+2,12 %- point	+3,43 %- point
Nykre- dit Port.	21.251.400	117,96	120,24	+1,93 %- point	+4,13 %- point

Der skal gøres opmærksom på, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative. 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.

20. Status og opdatering af igangværende sager

Afd. 1 Stenløsebo

Udskiftning af vinduer/døre. Byggefirmaet Bjørn Svendsen har vundet entreprisen. Opstart oktober 2017.

Afd. 5702 Vestervang

1 års eftersyn af vinduesudskiftning er udført.

Afd. 5716 Stengården

5 års eftersyn på tagudskiftning er udført.

Afd. 5724 Teglværksparken

5 års eftersyn på gaskedler er udført.

Afd. 5725 og 5725 Marienlyst Park og Æblehaven

Begge afdelinger har på deres afdelingsmøder besluttet at overgå fra gasfyr til fjernvarme. Begge afdelinger har egne midler til udskiftning af dette i 2018.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Nyt fra udvalgene

Kursus

Tovholder Bjørli Denbak. Medlemmer Steffen Bargholz, Nina Møller.

Tilsyn med Halkærgård

Tovholder Steffen Bargholz. Medlemmer Torben Tingstrup, Mette Andersen.

Tilsyn med Fortehusene

Tovholder Nina Møller. Medlemmer Brian Øllegaard, Anna Sørensen.

Tilsyn med Teglværksparken

Tovholder Nina Møller. Medlem Torben Tingstrup.

Boelholm

Tovholder Jane Bernth. Medlemmer Flemming Sørensen, Aase Brøndsted, Margit Nansen, Ea Brandt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der blev orienteret om følgende:

Kursus

Intet nyt siden sidst. Der har tidligere været afholdt gode eftermiddagskurser/på vej hjem møder og formanden efterlyste emner til nye kurser som disse.

Tilsyn med Halkærgård

Da økonomien i ungdomsboligerne er blevet forbedret, som følge af godkendelsen af punkt 7 i dagsordenen, vil tilsynet fremover fokusere på seniorboligerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2017

Udsendt den 9. oktober 2017

Tilsyn med Fortehusene

Der er nu nedsat en bestyrelse, og derfor bliver tilsynsgruppen nedlagt.

Tilsyn med Teglværksparken

Der er stadig ingen bestyrelse, så tilsynsgruppen består.

Boelholm

Med hensyn til badeværelsessagen er der ved at blive fundet en løsning med Landsbyggefonden omkring økonomien for den overståede tag-sag, som dermed betyder at badeværelsessagen kan fremmes.

Der skal vælges nyt medlem i stedet for Flemming Sørensen, som bliver valgt efter repræsentantskabsmøde i oktober 2017.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

22. Emner til næste møde

Der var ingen indkomne emner.

23. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 20. november 2017 kl. 17.30.

Der er spisning i forbindelse med organisationsbestyrelsesmødet fra kl. 17.00.

Repræsentantskabsmøder:

Repræsentantskabsmøde mandag den 23. oktober 2017 kl. 17.30.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og gjorde opmærksom på, at repræsentantskabsmødet afholdes i Oasen Lokes Plads 1, Stenløse.

24. Eventuelt



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2017
Udsendt den 9. oktober 2017

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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vurderer, om mødet har indeholdt drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

Beslutning

Intet til fortrolighed.