

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 20. november 2017
Udsendt den 12. december 2017

**Organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 20. november 2017 kl. 17.30
på hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., Stenløse**

- Til stede:** Bjørli Denbak, Lene Søberg Knoblauch, Nina Møller, Torben Tingstrup, Steffen Bargholz, Brian Øllegaard, Margit Nansen, Jette Thaarup, Anna Christina Sørensen, Keld Hansen, Aase Brøndsted, Ea Brandt, Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Jane Bernth, Mette Drewsen Andersen, Jørn Schmidt, Anja Denbak, Elsebeth Krøll, Ea Fjeldsted
- Afbud:** Jens Kristensen
- KAB:** Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Indholdsfortegnelse

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2017.....	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Revisionsprotokol.....	3
4. Meddelelser fra formandskabet	4
5. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
Sager til beslutning.....	6
6. Konstituering af næstformand	6
7. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab	7
8. Valg af kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds.....	7
9. Nyt fra udvalgene samt valg	8
10. Afholdelse af organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder	9
11. Gavepolitik for ansatte	9
12. Bestyrelseshonorar	10
13. Afdelingernes budgetter for 2018.....	12
14. Afdeling 5723, Fortehusene - ændring af afdelingens status til seniorboliger 50+	18
15. Forhøjelse af beboerindskud.....	18
Sager til orientering.....	19
16. Afdeling 5707, Stengården I – Renovering af badeværelser.....	19
17. Lønkomensation.....	21
18. Investeringsforeninger.....	21
19. Emner til næste møde	22
20. Status og opdatering af igangværende sager	22
21. Kommende møder	22
22. Eventuelt.....	23
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	23
Bilag 1: Forretningsordenen.....	3
Bilag 2: Gældende gavepolitik af den 18. februar 2008.....	9



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

1. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 25. september 2017 er udsendt den 9. oktober 2017.

Der er en bemærkning til referatets punkt 10 om, at det er Stengården afdeling 8 og ikke blot Stengården, der er tale om i forbindelse med solcellesagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Da der var problemer med at læse referatet på iPads, udskydes punktet til næste møde mandag den 22. januar 2018. Desuden undersøges muligheden for at lægge samlet referat på hjemmesiden samt med næste dagsorden.

2. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

./. Der var enkelte rettelser til forretningsordenen som vedlægges referatet til orientering. Endelig godkendelse af organisationsbestyrelsens forretningsorden sker på mødet mandag den 22. januar 2017.

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 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Meddelelser fra formandskabet

Vi håber alle har haft en god sommer og nu "gamle" som nye, har samlet mod til alle de opgaver, der kommer fremover.

Vi skal vælge en næstformand for 2 år her i aften, idet Nina er på valg. Formandskabet ønsker meget at få lov at fortsætte samarbejdet. Som I sikkert gennem årene har bemærket, er vi ikke altid enige, men mener faktisk, at det er et stort plus at vi er nødsaget til at finde kompromiser, da vi selv mener, vi fremmer demokratiet på den måde.

Der skal i aften vælges folk til de forskellige udvalg, her håber vi i formandsskabet på stor lyst til at deltage, så alle tager del i det demokratiske arbejde.

Den 2. november 2017 havde vi besøg af kundesupportchef Lone Skriver fra KAB. Hun fremlagde den 360° undersøgelse, vi her i hovedbestyrelsen har bestilt og betalt mange penge for, for at se, hvor vi eventuelt kan spare.

Der blev sparet STORT på fremmødet, desværre deltog kun 11, hvilket vi er meget skuffede over, det er mange penge at bruge på så stort et stykke arbejde, hvis det ikke interesserer medlemmerne mere. Men de der kom, fik en livlig debat og masse af gode ideer til hvad vi kan gøre fremover. Det var rigtig glædeligt at se alle de nyvalgte deltog. Man må håbe på større deltagelse, når nu afdelingerne skal til gennemgang af deres egen analyse.

Vi har udskudt at vælge personer til målsætningsudvalg, da vi jo tidligere mente, at udvalget kunne have et godt afsæt i 360° undersøgelsen. Dette må vi så gøre i aften ved at vælge 3-4 bestyrelsesmedlemmer, som peger på 3-4 ting, der skal arbejdes på at blive opfyldt inden år 2020. Vi kan jo give udvalget frem til sidste møde inden sommerferien, hvor de så skal komme med et oplæg til hovedbestyrelsens beslutning.

Vedrørende badeværelsesagen i afd. 7. Formandskabet mener, at Steffen og Brian bør være udvalg for sagen i opstarten - med Steffen som tovholder og dirigent på de møder, der vil skulle afholdes med afdelingens beboere. På et senere tidspunkt, når sagen kører mere på skinner, mener vi, at der bør vælges 2-3 beboere ind i dette udvalg. Formandskabet håber meget, at rigtig mange hovedbestyrelsesmedlemmer vil deltage i de fremtidige møder i afd. 7, som hovedbestyrelsen må indkalde afd. 7's beboere til - for på den måde at lægge vægt på vigtigheden af at få lavet disse badeværelser. Husk det er vores ansvar, at boligerne bliver ordenlig vedligeholdt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

På hovedbestyrelsesmødet i januar inviterer vi kundechef Frede Wagner fra Arresø Boligselskab til at gennemgå betydningen af sammenlægning af afdelinger samt hvordan det rent praktisk er grebet an i Arresø Boligselskab. På marts hovedbestyrelsesmødet udlejningschef Finn Larsen fra KAB, der så vil gennemgå udlejningsreglerne for os.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2018	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2018	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2019	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2018	Medlem
Anja Denbak	(afd. 8)	2019	Medlem
Anna Sørensen	(afd. 3)	2018	Medlem
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2018	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2018	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2019	Medlem
Ea Fjeldsted	(afd. 26)	2018	Medlem
Elsebeth Krøll	(afd. 28)	2019	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2019	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2018	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2019	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2019	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2018	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2018	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2019	Medlem
Margit Nansen	(afd. 6)	2019	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2018	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 16)	2019	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)		1. suppleant
Dorthe Poulsen	(afd. 7)		2. suppleant
Karen Laursen	(afd. 25)		3. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		4. suppleant



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Katherina Bonnie Larsen (afd. 16)

5. suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

6. Konstituering af næstformand

Repræsentantskabet i Stenløse-Ølstykke Boligforening har på deres møde den 23. oktober 2017 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.

Følgende er på valg:

Nina Møller

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen konstituerede sig med Nina Møller som næstformand for en toårig periode.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

7. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab

Følgende medlemmer er på valg til KAB's repræsentantskab:

Bjørli Denbak
Anna Christina Sørensen
Nina Møller

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger 3 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Beslutning

Følgende blev valgt til KAB's repræsentantskab:

*Bjørli Denbak
Nina Møller
Aase Brøndsted*

8. Valg af kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds

Følgende medlemmer er på valg til Boligselskabernes Landsforening:

Aase Brøndsted
Brian Øllegaard
Nina Møller

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforening.

Beslutning

Følgende blev valgt til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds:

*Aase Brøndsted
Brian Øllegaard
Nina Møller*



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

9. Nyt fra udvalgene samt valg

Kursus

Tovholder Bjørli Denbak. Medlemmer Steffen Bargholz, Nina Møller.

Tilsyn med Halkærgård

Tovholder Steffen Bargholz. Medlemmer Torben Tingstrup, Mette Andersen.

Tilsyn med Teglværksparken

Tovholder Nina Møller. Medlem Torben Tingstrup.

Boelholm – følgegruppe

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

Stengården, afd. 7 – følgegruppe

Ny følgegruppe skal vælges.

Målsætningsudvalg

Nyt udvalg skal vælges.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og foretog herefter valg til udvalgene:

Kursus

Tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller

Tilsyn med Halkærgård

Tovholder Steffen Bargholz, Torben Tingstrup, Mette Andersen

Tilsyn med Teglværksparken

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Kissy Tornsborg

Boelholm – følgegruppe

Tovholder Jane Bernth. Aase Brøndsted, Margit Nansen, Ea Brandt, Martin Nielson (fra afdelingen)



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Stengården, afd. 7 – følgegruppe

Tovholder Steffen Bargholz, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Jette Thaarup, Connie Dyhr.

Målsætningsudvalg

Tovholder Ea Brandt, Anja Denbak, Torben Tingstrup

10. Afholdelse af organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder

På organisationsbestyrelsesmødet den 12. september 2016 blev det besluttet, at organisationsbestyrelses- og repræsentantskabsmøder i 2017, i en forsøgsperiode på et år, afholdes kl. 17.30. Denne forsøgsperiode er nu ved at være udløbet, hvorfor organisationsbestyrelsen skal tage stilling til fremtidige tidspunkter for afholdelse af møderne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter tidspunkt for afholdelse af fremtidige møder fra den 1. januar 2018.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at fremtidige møder primært skal afholdes i lige uger med mødestart kl. 17.30. Første gang mandag den 22. januar 2018.

11. Gavepolitik for ansatte

I marts 2008 blev der godkendt en gavepolitik for ansatte i Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Den er vedlagt som bilag til organisationsbestyrelsens orientering og drøftelse af eventuelle ændringer samt godkendelse af den fremtidige gavepolitik.

Formandsskabet har drøftet en eventuel ændring, således at det vil være muligt at afholde reception for medarbejdere, der fratræder på grund af pension eller efterløn efter minimum fem års ansættelse. En ny formulering kunne være "Ved fratrædelse efter minimum fem års ansættelse som følge af pension eller efterløn kan der afholdes en reception for op til 2.000 kr.".

Bilag 2: Gældende gavepolitik af den 18. februar 2008



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender gavepolitikken og eventuelle ændringer for ansatte i Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at gavepolitikken af den 9. oktober 2017 for Stenløse-Ølstykke Boligforening skal revideres som aftalt på mødet.

./. *Den tilrettede gavepolitik er vedlagt som bilag til referatet.*

12. Bestyrelseshonorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. januar 2018.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 79,62 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 47,76 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2017. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 51.154 kr. til ca. 52.016 kr.

Organisationsbestyrelsen har på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden får 50 % af honoraret, og hver af næstformændene 25 % af honoraret. Hvilket betyder, at formanden i 2017 modtager 25.577 kr., mens de to næstformænd hver modtager 12.789 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, der kan dog ikke udbetales tabt arbejdsfortjeneste samtidig med modtagelse af bestyrelseshonorar.

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 organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Indstilling

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse samt at bestyrelshonoraret fordeles således, at formanden får 50 % af honoraret, og hver af næstformændene 25 % af honoraret.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

13. Afdelingernes budgetter for 2018

Driftsbudgetterne udviser følgende:

5701-4 - Stenløsebo

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 11. september 2017.

Driftsbudgettet for 2018 udviser merudgift på 15.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 1,90 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 16,56 kr. pr. m² og udgør herefter 888,50 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 220.000 kr., hvilket svarer til 242,83 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 634.652 kr.

5702-1 - Vestervang

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 5. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 818,09 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 250.000 kr., hvilket svarer til 207,04 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 950.633 kr.

5703-9 - Halkær

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 708,95 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 754.000 kr., hvilket svarer til 233,29 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.794.392 kr.

5705-3 Boelholm I

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 18. september 2017.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift 133.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 1,82 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 17,14 kr. pr. m² og udgør herefter 958,23 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 1.200.000 kr., hvilket svarer til 144,35 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.584.260 kr.

5706-0 Boelholm II

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 29. august 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 119.000 kr., hvilket medfører en husleje-regulering pr. den 1. januar 2018 på 1,70 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes og udgør herefter 1.001,30 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 1.725.000 kr., hvilket svarer til 241,97 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 2.145.948 kr.

5707-8 Stengården I

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 21. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 597.000 kr., hvilket medfører en husleje-stigning pr. den 1. januar 2018 på 6,48 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 64,82 kr. pr. m² og udgør herefter 1.065,78 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 2.365.000 kr., hvilket svarer til 256,79 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 2.030.455 kr.

5708-5 Stengården II/I

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 11. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 60.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 1,98 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 19,45 kr. pr. m² og udgør herefter 1.000,09 kr. pr. m².



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 753.000 kr., hvilket svarer til 244,09 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.261.443 kr.

5710-2 Skibsted

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.061,74 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 956.000 kr., hvilket svarer til 174,52 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.486.043 kr.

5711-0 Møllehøj

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 7. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 96.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 3,10 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 30,59 kr. pr. m² og udgør herefter 1.015,93 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 600.000 kr., hvilket svarer til 191,20 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 895.266 kr.

5712-7 - Halkærgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 19. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 24.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 1,88 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.047,08 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 200.000 kr., hvilket svarer til 161,29 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 856.103 kr.

5713-4 Veksølund

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 30. august 2017.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige er uændret og udgør herefter 1.040,28 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 556.000 kr., hvilket svarer til 94,52 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 2.044.202 kr.

5714-1 Stengården II/2

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 28. august 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 29.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0,48 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 4,91 kr. pr. m² og udgør herefter 1.034,85 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 1.050.000 kr., hvilket svarer til 177,83 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.967.125 kr.

5716-6 Stengården II/4

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 31. august 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 % for familieboliger og 0 % for ungdomsboliger.

Den gennemsnitlige leje er undret for familieboliger for ungdomsboliger og udgør herefter 1.115,52 kr. pr. m² for familieboliger og 968,00 kr. pr. m² for ungdomsboliger.

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 1.200.000 kr., hvilket svarer til 188,56 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 3.200.945 kr.

5719-8 Halkærgård Ungdomsboliger

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslestigning pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.524,22 kr. pr. m².



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 31.000 kr., hvilket svarer til 113,68 kr. pr. m².

Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 290.293 kr.

5720-8 Kelstedgård

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 11. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 29.000 kr., hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 2,03 % for familieboliger og 2,31 % for ungdomsboliger.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 24,56 kr. pr. m² for familieboliger og 24,50 kr. pr. m² for ungdomsboliger og udgør herefter 1.233,18 kr. pr. m² for familieboliger og 1.086,28 kr. pr. m² for ungdomsboliger.

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. 1. januar 2018 udgør 253.000 kr., hvilket svarer til 213,98 kr. pr. m².

Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 303.558 kr.

5723-0 Fortehusene

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 0 kr. pr. m² og udgør herefter 1.033,12 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 185.000 kr., hvilket svarer til 286,82 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 428.700 kr.

5724-7 Teglværksparken

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 14. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejeregulering pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.012,97 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 384.000 kr., hvilket svarer til 192,05 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.144.537 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

5725-4 Marienlyst Park

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 21. august 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 25.000 kr., hvilket medfører en husleje-forhøjelse pr. den 1. januar 2018 på 1,79 %.

Den gennemsnitlige leje er uændret og udgør herefter 1.065,65 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 130.000 kr., hvilket svarer til 97,33 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 807.648 kr.

5726-1 Æblehaven

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 29. august 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser en merudgift på 18.000 kr., hvilket medfører en husleje-forhøjelse pr. den 1. januar 2018 på 1,29 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 13,56 kr. pr. m² og udgør herefter 1.062,02 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 127.000 kr., hvilket svarer til 95,70 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 855.288 kr.

5728-6 Stenløse Syd

Afdelingsmødet godkendte budgettet den 20. september 2017.

Driftsbudgettet for år 2018 udviser ingen merudgift, hvilket medfører en huslejestigning pr. den 1. januar 2018 på 0 %.

Den gennemsnitlige leje forhøjes med 0 kr. pr. m² og udgør herefter 974,58 kr. pr. m².

Langtidsplanens aktiviteter og finansiering

Den årlige henlæggelse pr. den 1. januar 2018 udgør 742.000 kr., hvilket svarer til 118,57 kr. pr. m². Saldo pr. den 1. januar 2017 udgjorde 1.817.746 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2018.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2018.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Afdeling 19 blev ligeledes godkendt af organisationsbestyrelsen, da der ikke var nogle fremmødte til afdelingsmødet.

14. Afdeling 5723, Fortehusene - ændring af afdelingens status til seniorboliger 50+

På afdelingsmødet den 24. oktober 2017 blev det vedtaget, at boligerne fremover kun skal udlejes til personer over 50 år.

Udover organisationsbestyrelsens godkendelse, kræves der også kommunal godkendelse af denne ændring for boligerne. Kommunen har tidligere tilkendegivet accept af ændringen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den ændrede status.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingens ændrede status til seniorboliger 50+.

15. Forhøjelse 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. m². Forhøjelse herudover forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Følgende afdelinger har på et afdelingsmøde truffet beslutning om forhøjelse af beboerindskuddet til 232 kr. pr. m².:

Afdeling 5701 – Stenløsebo	nuværende indskud	216 kr. pr. m ²
afdeling 5702 – Vestervang	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²
afdeling 5705 – Boelholm I	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²
afdeling 5706 – Boelholm II	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²
afdeling 5707 – Stengården I	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²
afdeling 5710 – Skibsted	nuværende indskud	216 kr. pr. m ²
afdeling 5711 – Møllehøj	nuværende indskud	216 kr. pr. m ²
afdeling 5712 – Halkærgård	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

afdeling 5713 – Veksølund	nuværende indskud	174 kr. pr. m ²
afdeling 5716 – Stengården II/4	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²
afdeling 5720 – Kelstedgård	nuværende indskud	216 kr. pr. m ²
afdeling 5723 – Fortehusene	nuværende indskud	216 kr. pr. m ²
afdeling 5724 – Teglværksparken	nuværende indskud	225 kr. pr. m ²

Herudover har afdeling 5708 – Stengården II/I på afdelingsmødet besluttet at forhøje beboerindskuddet til 300 kr. pr. m². 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 5708 – Stengården II/I hæves til 300 kr. pr. m².

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter afdelingernes forhøjelse af beboerindskuddet, og at der ansøges Egedal Kommune om, at beboerindskuddet for afdeling 5708 – Stengården II/I hæves til 300 kr. pr. m².

Sager til orientering

16. Afdeling 5707, Stengården I – Renovering af badeværelser

Status

Projektet omhandler renovering af badeværelser og kloakker. Badeværelser og kloakker er nedslidte og trænger til udskiftning. Seks kloakker er undersøgt ved tv-inspektion og bærer alle præg af at være over 40 år gamle. Der er brud på kloakkerne i terræn, hvilket kan give risiko for rotter.

Projektet er blevet bragt til afstemning på afdelingsmøde af to omgange, og stemt ned begge gange. Der er gjort besparelser i projektet frem mod den anden afstemning. De to projekter kan beskrives som henholdsvis en fuld renovering og en delvis renovering. Efter det andet afdelingsmøde er den af beboerne sammensatte følgegruppe lukket ned. I stedet har medlemmer fra organisationsbestyrelsen påtaget sig at deltage på møderne med henblik på at sikre projektets gennemførelse.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Følgegruppen ønsker at projektet gennemføres, for at sikre at bygningerne vedligeholdes på forsvarlig vis. I den forbindelse har kundechefen undersøgt, hvad det formelt kræves hvis projektet skal gennemføres ved brug af den såkaldte call-in-bestemmelse. Bestemmelsen fastlægger, at kun repræsentantskabet vil kunne træffe en sådan beslutning. Desuden skal den pågældende byggesag bære præg af at være en nødvendig renovering, der sikrer helheden i området, og ikke blot en simpel toilet- eller køkken renovering. Hvor vidt nærværende byggesag vil kunne høre under call-in-bestemmelsen er uvist.

Følgegruppen har besluttet at undersøge de mulige konsekvenser af ikke at renovere badeværelser og kloakker i f.eks. 2, 5 og 10 år, og desuden at foretage 20 yderligere tv-inspektioner af henholdsvis kloakker under gulv og i terræn for derved at underbygge argumentet om at projektet er nødvendigt og presserende.

Økonomi

I det videre forløb tager følgegruppen udgangspunkt i projektet fra det andet afdelingsmøde, hvor der er foretaget besparelser. Anlægsbudgettet er på 26 mio. kr., hvilket vil medføre store huslejestigninger.

Følgegruppen har drøftet eventuelle mulige løsninger for at bringe huslejestigningerne ned på et niveau, som beboerne vil kunne tilslutte sig, og dette arbejde fortsætter.

Status på projektets økonomi er, at der er forbrugt 269.516 kr. pr. dags dato til rådgivers projektforslag. Organisationsbestyrelsen har bevilget 600.000 kr. til denne fase. Til den igangværende tilretning af projektet, vil der skulle bruges midler til rådgiver, som vil holde sig inden for det bevilgede.

Tidsplan

Rådgiver indhenter tilbud på tv-inspektion og vender tilbage med udførelstidsplan. Det forventes at tv-inspektionerne udføres i indeværende år. Når de nye undersøgelser foreligger mødes følgegruppen igen og drøfter projektets videre forløb.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var en længere drøftelse om organisationsbestyrelsens ansvar for om afdelingernes henlæggelsesniveau er tilstrækkeligt. Administrationen fik til opgave at udpege de 4-5 afdelinger med mest kritiske henlæggelsesniveauer overfor organisationsbestyrelsen, eksempelvis ved at sammenholde aktivitetsniveauet med henlæggelsesniveauet.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

17. Lønkomensation

Der er opsagt og fritstillet en medarbejder i team Boelholm i juli 2017. Medarbejderen har fem måneders opsigelse – dvs. der skal udbetales løn i resten af 2017. Den 1. november er der ansat ny servicemedarbejder til dette team. Derfor er der to måneder, hvor afdelingerne har udgifter til dobbelt lønudbetaling. Denne udgift på 74.360 kr. har formandskabet valgt at dække fra arbejds kapitalen i Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Investeringsforeninger

Fjerde kvartal startede med ECB-mødet i oktober 2017, hvor markederne blev overrasket over, at ECB fortsat holder døren åben for den lempelige pengepolitik, hvilket fik renterne til at faldet. Samtidig skuffede inflationen i eurozonen i oktober 2017, og der er ikke forventninger om, at inflationen kommer i nærheden af ECB's inflationsmål på 2 %.

Det danske realkreditmarked er fortsat præget af udenlandske investorers interesse for en højere kupon, som det har været tilfældet i et stykke tid, hvilket fortsætter med at smitte positivt af på afkastene i porteføljerne. I år er det anslået, at tre ud af fire af de toneangivende 30-årige realkreditobligationer, er blevet solgt til udlændinge i takt med, at de er blevet udstedt.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 2. nov. 2017	Værdi- udvikling hidtil 2017 i procent point	Værdi- udvikling hele 2016 i procent point
Danske Capital	23.167.600	114,46	116,41	+1,71	+3,25
SEB Invest	23.715.600	114,84	117,98	+2,73	+3,43
Nykredit Port.	22.496.600	117,96	120,75	+2,36	+4,13

Indskud i Investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Emner til næste møde

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at følgende emner skal drøftes på næste møde:

- *Tema om sammenlægning med oplæg fra Frede Wagner, kundechef i Arresø Boligselskab*
- *Eventuelt nyt fra målsætningsudvalg*

20. Status og opdatering af igangværende sager

Afd. 1 Stenløsebo

Der er monteret vinduer og døre i seks lejemål.

Afd. 5705 - afd.5706 – Boelholm badeværelser

Der er ny projektleder på sagen, som er ved at sætte sig ind i sagen. Der indkaldes til nyt følgegruppemøde i januar 2018.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Kommende møder

Forslag til kommende møder i 2018:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

Organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 22. januar	2018	kl. 17.30	(temamøde om sammenlægning)
Mandag den 12. marts	2018	kl. 17.30	(temamøde om udlejningsregler)
Mandag den 7. maj	2018	kl. 17.30	
Mandag den 24. september	2018	kl. 17.30	
Mandag den 19. november	2018	kl. 17.30	

Repræsentantskabsmøder:

Mandag den 28. maj	2018	kl. 17.30	
Mandag den 29. oktober	2018	kl. 17.30	

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde kommende møder i 2018:

Organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 22. januar	2018	kl. 17.30	(temamøde om sammenlægning)
Mandag den 5. marts	2018	kl. 17.30	(temamøde om udlejningsregler)
Mandag den 7. maj	2018	kl. 17.30	
Mandag den 1. oktober	2018	kl. 17.30	
Mandag den 26. november	2018	kl. 17.30	

Repræsentantskabsmøder:

Mandag den 28. maj	2018	kl. 17.30	
Mandag den 29. oktober	2018	kl. 17.30	

22. Eventuelt

Intet til eventuelt.

23. 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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 20. november 2017

Udsendt den 12. december 2017

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 fortroligt referat.