

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. januar 2018
Udsendt den 9. februar 2018

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 22. januar 2018 kl. 17.30 Egedal Centret 53C, 1., Stenløse

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

Indholdsfortegnelse

1. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
2. Referater af organisationsbestyrelsesmøderne den 25. september 2017 samt 20. november 2017.....	4
3. Godkendelse af forretningsorden	5
4. Revisionsprotokol.....	5
5. Meddelelser fra formandskabet	5
6. Istandsættelse af hovedkontoret	6
7. Stengården, afdeling 8 - ansøgning om solcelleprojekt til Landsbyggefonden.....	7
8. Tema om sammenlægninger	8



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

9. Investeringsforeninger.....	9
10. Nyt fra udvalgene	10
11. Status og opdatering af igangværende sager	11
12. Emner til næste møde	12
13. Kommende møder.....	12
14. Eventuelt.....	12
15. Referat af mødet	13
16. Referat af mødet – eventuel fortrolighed	13

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2017.....	4
Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2017	4
Bilag 3: Forretningsordenen for Stenløse-Ølstykke Boligforening pr. 20171120	5
Bilag 4: Tegning af køkken	7
Bilag 5: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. januar 2018.....	13



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

1. 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
Katherina Bonnie Larsen	(afd. 16)		5. suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

2. Referater af organisationsbestyrelsesmøderne den 25. september 2017 samt 20. november 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 25. september 2017 er udsendt den 9. oktober 2017 og godkendelse af referatet blev på sidste organisationsbestyrelsesmøde udskudt til dette organisationsbestyrelsesmøde.

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 20. november 2017 er udsendt den 4. december 2017.

Referatets form

Der har fra organisationsbestyrelsen været utilfredshed med referatets form, når det uploades i First Agenda, idet man ikke får en samlet fremstilling med både indstilling og beslutning for hvert punkt. Dette vil fremover blive ændret, således at organisationsbestyrelsen vil modtage det samlede referat med både indstilling samt beslutning for hvert punkt i First Agenda. Dette referat vil blive uploadet i First Agenda som bilag til dagsordenens andet sidste punkt "Referat".

Ifølge forretningsordenen udsendes dette senest 3 uger efter mødets afholdelse. Det betragtes som godkendt, hvis mødedeltagerne ikke har gjort skriftlig indsigelse senest 14 dage efter modtagelsen. Herefter uploades referatet på Stenløse-Ølstykke Boligforenings hjemmeside.

Bilag 1: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. september 2017

Bilag 2: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne fra mødet den 25. september 2017 samt mødet den 20. november 2017.

Derudover indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender den nye procedure for upload af referater fra organisationsbestyrelsesmøder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne fra mødet den 25. september 2017 samt mødet den 20. november 2017. Desuden godkendte organisationsbestyrelsen den nye procedure for upload af referater fra organisationsbestyrelsesmøderne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

3. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen er på organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2017 blevet ændret.

Bilag 3: Forretningsordenen for Stenløse-Ølstykke Boligforening pr. 20171120

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den ændrede forretningsorden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte den ændrede forretningsorden.

4. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at teksten fra dette punkt desværre ikke var med i First Agenda. Kundechefen orienterede om, at der ingen ændringer er sket i revisionsprotokollen, hvorefter organisationsbestyrelsen godkendte punktet.

5. Meddelelser fra formandskabet

Velkommen og rigtig godt nytår til alle, samtidig siger vi tak for samarbejdet i 2017. Vi takker også for den store deltagelse ved vores lille julefrokost, som vi syntes var en rigtig hyggelig aften, hvor vi på et friere plan fik lært hinanden bedre at kende. Er der stemning for, at vi skal gentage i 2018?

Afdelingerne skulle være kommet ind i det nye år, uden for meget hærværk, det er jo altid dejligt, hvis og når vi kan undgå ballade og ødelæggelser.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Vi skal lige huske alle på, at vi har tavshedspligt om alt hvad vi hører på disse møder, og vi håber alle har underskrevet en habilitets- og tavshedserklæring, ellers må vi se at få det gjort.

Vi har et udvalg, der så vidt vi ved, er godt i gang med 360° analysen for hovedforeningen. Vi glæder os meget til at hører om hvilke tiltag, udvalget mener boligforeningen skal arbejde med og forsøge at gennemføre inden for de næste 3-5 år. Alle bestyrelser og udvalg skulle nu have modtaget det materiale, der vedrører den enkelte afdeling. Vi håber, I anbefaler jeres bestyrelser, at komme i gang med den der vedrører afdelingerne og I kan aftale tid med driftschef Bo Mølgård Espenhain, til at gennemgå med jer, hvad de enkelte afdelinger vil kunne gøre for at spare. Det vil sikkert medføre, at der er ting som skal med på jeres beboermøder til beslutning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Kundechefen sørger for, at alle nye medlemmer af organisationsbestyrelsen får tilsendt velkomstpakker.

6. Istandsættelse af hovedkontoret

Formandskabet ønsker at istandsætte hovedkontoret.

Det er nu 11 år siden hovedkontoret blev taget i brug, og lokalerne trænger til en opfriskning. Det er specielt det kundevendte forkontor, hvor overfladerne trænger til maling, gulvet til at få ny belægning og kontormøblerne trænger til udskiftning. Der vil fremover være brug for færre reoler, da mange opgaver opbevares digitalt i det nye administrationssystem.

Mødelokalets gulv trænger ligeledes til udskiftning. For at få en bedre akustik, både i mødelokalet og i forkontoret, vil der blive lagt tæppefliser som også er meget slidstærke.

Køkkenet er også udtjent, så det vil blive udskiftet og komfuret vil blive bygget ind. Se skitse som bilag.

Der er indhentet overslagspriser på ovenstående. Alle priser er inkl. moms.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Maling af forkontor	24.000 kr.
Nye møbler, borde, disk mm	95.000 kr.
Gulv i reception, gang + kontor	68.000 kr.
Gulv i mødelokale ca. 60m ²	28.000 kr.
Lydabsorberende tiltag i mødelokalet	20.000 kr.
Køkken	45.000 kr.
Diverse udsmykning, billeder ol.	<u>15.000 kr.</u>
I alt max. pris	295.000 kr.

Bilag 4: Tegning af køkken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger maksimalt 295.000 kr. inkl. moms fra arbejdskapitalen til ny indretning af hovedkontoret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede diverse forhold vedrørende istandsættelsen af hovedkontoret, herunder prioriteringen af midlerne. Beslutningen blev, at der afsættes en ramme på 300.000 kr., hvor første prioritet er at få lyddæmpende foranstaltninger i mødelokalet. Næste prioritet er opfriskning af forkontoret samt den lille gang.

7. Stengården, afdeling 8 - ansøgning om solcelleprojekt til Landsbyggefonden

Organisationsbestyrelsen har tidligere, den 25. september 2017, godkendt projekt og økonomi vedrørende pilotprojektet i Stengården afdeling 8. Her udføres der et demonstrationsprojekt på rækkehuset på adressen Lokes Plads 34 med solceller og solfangere (BIPVT-E anlæg) indbygget i tagkonstruktionen.

Pilotprojektet er støttet af Landsbyggefondens demonstrationspulje med 300.000 kr. – i første omgang som et udlæg fra boligorganisationens dispositionsfond.

Nu ønsker afdelingen at ansøge 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 på pilotprojektet dokumenterer positive driftsresultater.

Årsagen til denne fremrykkede ansøgning er, at sikre at afdelingen kan komme med i betragtning til LBF's pulje til energirenoveringer (demonstrationspuljen) inden denne ud-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

løber. Midler som tildeles et projekt fra demonstrationspuljen skal have et godkendt skema B inden udgangen af 2019, da boligforliget kun løber hertil og midlerne derefter er usikre. Efter et godkendt skema A skal projektet projekteres, udbydes til entreprenører, prissættes, besluttet på afdelingsmøde og organisationsbestyrelsesmøde og derefter kan skema B indsendes til godkendelse i kommunen. Processen fra skema A til godkendelse af skema B tager sædvanligvis 15-18 måneder.

Ansøgningen vil være med forbehold for pilotprojektets resultater, det er jo "blot" en ansøgning, og der vil først på et senere tidspunkt blive taget den endelige beslutning omkring, hvilken form for tagreovering der skal udføres i afdelingen – den moderne i henhold til pilotprojektet eller den traditionelle med nyt tag og fyr.

Projektgruppen ved projektleder fra Cowi Svend Erik Mikkelsen og Steen Hartvig har skrevet ansøgningen og Center for Byggeri i KAB indsender den til LBF i januar 2018. Projektgruppen har tilbudt at skrive ansøgningen kvit og frit – uden udgifter for afdelingen.

Den tidligere skitserede tidsplan for pilotprojektet er uændret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indsendelse af ansøgning til Landsbyggefondens demonstrationspulje.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der sendes en ansøgning til Landsbyggefondens demonstrationspulje.

Sager til orientering

8. Tema om sammenlægninger

Kundechef Frede Wagner holder oplæg for organisationsbestyrelsen om, hvorledes Arresø Boligselskab har gennemført afdelingssammenlægninger indenfor de seneste år. Frede Wagner vil både fortælle om de praktiske erfaringer samt de politiske overvejelser, der har været i processen for Arresø Boligselskab. Oplægget vil lægge op til en drøftelse i organisationsbestyrelsen om muligheden for sammenlægninger.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Dette punkt blev behandlet efter punkt 1. Kundechef Frede Wagner fortalte om Arresø Boligselskabs afdelingssammenlægninger samt etablering af servicecenter. Herefter var der en længere og livlig drøftelse samt konkrete spørgsmål blandt organisationsbestyrelsens medlemmer. Målsætningsudvalget vil arbejde videre med ideerne om eventuelle sammenlægninger og driftsfællesskaber for Stenløse-Ølstykke Boligforening. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

9. Investeringsforeninger

2017 endte med et beskedent rentefald i markedet for statsobligationer efter et år med begrænsede udsving. Realkreditobligationerne oplevede gennem året større rentefald, og vi skal helt tilbage til tiden før finanskrisen for at se lavere rentespænd til statsobligationerne.

De primære årsager til udviklingen i 2017 var den lave inflation samt den Europæiske Centralbanks meget lempelige pengepolitik med negative renter og fortsatte store obligationsopkøb. De meget lave globale renter understøttede yderligere danske realkreditobligationer. Udenlandske investorer købte af danske realkreditobligationer var med til at indsnævre rentespændet til statsobligationer.

Rentefaldet gennem året betød at de højeste afkast blev opnået på afdelingens længste obligationer. Som følge af den store interesse for realkreditobligationer, var det derfor de helt lange 20- og 30-årige realkreditobligationer med kuponrenter på 2 pct. og derunder, som gav de højeste afkast.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2016	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Værdiudvikling hele 2017	Værdiudvikling hele 2016
Danske Capital	23.167.611	114,48	116,53	+1,79 %-point	+3,25 %-point
SEB Invest	24.391.337	114,84	118,35	+3,05 %-point	+3,43 %-point
Nykredit Port.	23.157.100	117,96	121,08	+2,63 %-point	+4,13 %-point



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Indskud i investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

10. Nyt fra 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 Tornsberg

Boelholm – følgegruppe

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

Stengården, afd. 7 – følgegruppe

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

Målsætningsudvalg

Tovholder Ea Brandt, Anja Denbak, Torben Tingstrup

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Beslutning

Der blev orienteret om følgende:

Kursusudvalg

Næste organisationsbestyrelsesmøde er også temamøde – denne gang om udlejning.

Tilsyn med Halkærgård

Intet nyt siden sidst.

Tilsyn med Teglværksparken

Intet nyt siden sidst.

Boelholm badeværelser – følgegruppe

Der er afholdt møde i følgegruppen samme dag. Meget positivt med ny projektleder. Det bliver sandsynligvis en lidt større proces end først forventet, idet det skal undersøges, om badeværelserne skal fuldt renoveres.

Stengården, afd. 7 badeværelser m.m. – følgegruppe

Der er nu foretaget 20 tv-inspektioner, og de næste skridt i sagen overvejes nu.

Målsætningsudvalg

Der arbejdes med 360 graders analysen, samt om der skal andre aspekter med i det kommende målsætningsprogram.

Organisationsbestyrelsen bemærkede, at hjemmesiden skal opdateres med de korrekte medlemmer. Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

11. Status og opdatering af igangværende sager

Stenløsebo, afdeling 1 - døre og vinduer

Der er nu udskiftet døre/vinduer i alle lejemaal. Det afsluttende byggemøde afholdes mandag den 15. januar 2018.

Boelholm, afdeling 5 og 6 - badeværelser

Det første følgegruppemøde afholdes den 22. januar 2018.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Emner til næste møde

Der blev foreslået følgende emner til det kommende møde:

- *Overblik/ydelsesbeskrivelse af, hvad der er købt af ydelser hos KAB. En gennemgang af dette kommer på næste organisationsbestyrelsesmøde.*
- *Der er skiftet mailsystem eller sket anden ændring i januar 2018, så Outlook ikke mere kan anvendes på pc – trods lovning om det modsatte. Det skal undersøges, hvad der kan gøres.*

13. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 5. marts	2018	kl. 17.30	(temamøde om udlejning)
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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Eventuelt

Der var en kort drøftelse af, hvor meget hjemmesiden bliver brugt. Det blev desuden bemærket af Brian Øllegaard, at der er problemer med at se hjemmesiden på Android-produkter. Kundechefen



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. januar 2018

Udsendt den 9. februar 2018

har undersøgt sagen og har formidlet kontakten til KAB's digitale konsulent for at få klarhed over de nærmere detaljer.

Formanden bemærkede, at hun ikke længere får besked ved fraflytning/indflytning. Kundechefen er ved at undersøge sagen nærmere hos KAB's HR- og jurachef.

Kundechefen orienterede kort om potentiel mulighed for nybyggeri, hvilket organisationsbestyrelsen tilkendegav at være meget interesseret i. Det forventes, at der på næste møde kan orienteres mere konkret.

15. Referat af mødet

Referat af dette møde er vedlagt som bilag.

Bilag 5: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 22. januar 2018

16. Referat af mødet – eventuel fortrolighed

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

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

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.