

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 1. oktober 2018
Udsendt den 15. oktober 2018

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 1. oktober 2018 kl. 17.30 på Hovedkontoret, Egedal Centret 53C, 1., Stenløse

- Til stede:** Bjørli Denbak, Nina Møller, Steffen Bargholz, Aase Brøndsted, Anja Denbak, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Ea Brandt, Gitte Espensen, Jens Kristensen, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Keld Hansen, Lene Søberg Knoblauch, Margit Nansen, Torben Tingstrup
- Afbud:** Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Mette Drewsen Andersen
- KAB:** Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, driftschef Bo Mølgaard Espenhain, serviceleder Lars le Févre Simonsen, kontorassistent Charlotte Konstantin-Hansen og sekretær Tine Rommedahl deltager under punkt 6 om udlejning

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2018.....	4
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Meddelelser fra formandskabet	5
Sager til beslutning.....	6
6. Udlejningsmodel samt kampagne for oprykningsventeliste	6
7. Rameaftaler for teknisk rådgivning	8



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

8. Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsform	10
9. Anmodning om permanent genhusning.....	11
10. Ekstra servicemedarbejder samt omorganisering.....	12
11. Afdeling 8 – Stengården – solceller og solfangere	13
12. Afdeling 23 - Fortehusene - skimmelsag.....	16
13. Målsætningsprogram.....	17
Sager til orientering.....	17
14. Udlejningstal 2017	17
15. Forsikringsudbud	19
16. Investeringsforeninger.....	20
17. Nyt fra udvalgene	21
18. Status og opdatering af igangværende sager	22
19. Emner til næste møde	23
20. Kommende møder.....	23
21. Eventuelt.....	23
22. Referat fra mødet.....	23
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	24

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018	3
Bilag 2: Intern venteliste kampagne.....	7
Bilag 3: Rammeaftaler for teknisk rådgivning.....	9
Bilag 4: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum	10
Bilag 5: Udkast målsætningsprogram	17
Bilag 6: Beslutningsoplæg forsikring	20
Bilag 7: Sammenligning af tilbud	20
Bilag 8: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018.....	23



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

1. Dagsorden

Samlet dagsorden er vedlagt som bilag.

Bilag 1: Dagsorden for organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2019	Formand
Steffen Bargholz	(afd. 3)	2019	Næstformand
Nina Møller	(afd. 24)	2020	Næstformand
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2019	Medlem
Anja Denbak	(afd. 8)	2020	Medlem
Anna Christina Sørensen	(afd. 3)	2019	Medlem
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2019	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2019	Medlem
Dorthe Poulsen	(afd. 7)	2020	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2020	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2019	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2020	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2019	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2020	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2020	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2019	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2019	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2020	Medlem
Margit Nansen	(afd. 6)	2020	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2019	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2020	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)		2. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		3. suppleant
Katherina Bonnie Larsen	(afd. 16)		4. suppleant



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

I maj 2018 besluttede repræsentantskabet at ændre Stenløse-Ølstykke Boligforenings vedtægterne således, at der fremover kun vil være et årligt repræsentantskabsmøde. Det årlige repræsentantskabsmøde vil blive afholdt om foråret, og der vil på møderne både være budget og regnskabsgodkendelse samt blive foretaget valg. Som konsekvens af dette vil der ikke blive foretaget valg i efteråret 2018, hvorfor samtlige bestyrelsesmedlemmers valgår rykkes. Således at de bestyrelsesmedlemmer, der er på valg i efteråret 2018, i stedet vil være på valg i foråret 2019. Det samme gør sig gældende for de bestyrelsesmedlemmer, der er på valg i efteråret 2019, hvor de i stedet for vil være på valg i foråret 2020. Listen over bestyrelsesmedlemmer er tilrettet efter ovennævnte.

1. suppleanten, Dorthe Poulsen, afdeling 3 er desuden tiltrådt som nyt bestyrelsesmedlem, idet Elsebeth Krøll har valgt at udtræde af bestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 7. maj 2018 er udsendt den 28. maj 2018.

Indstilling

Der er ikke modtaget indsigelser til referatet indenfor 14 dage efter udsendelse, og referatet er dermed godkendt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Meddelelser fra formandskabet

Formandskabet håber alle har haft en dejlig og varm sommer og nu er udhvilede og oplagte til at gå i gang med bestyrelsesarbejdet igen. Endnu engang opfordrer vi til at folk, der synes de vil gøre et arbejde for demokratiet her i SØB, frivilligt vil melde sig og deltage i de forskellige udvalg.

Vi har før gennemgået fordele og ulemper med bolignøglen og det er formandskabets opfattelse, at alle der var tilstede, gerne vil ud af bolignøglen. Vi i formandskabet har derfor fået det med på dagsordenen, da der er 3 måneders opsigelse og aftalen udløber her 1. januar 2019.

Formandskabet mener også vi skal melde os ud, i alle tilfælde for nogle år, således at vi tilgodeser vores egen venteliste. De flexible kriterier vil vi derimod gerne beholde, da det er vores opfattelse, at det er for folk, der har tilknytning til os. Det er jo de mennesker, der skriver sig op hos os, der bevidst gerne vil bo her.

For nogle år siden, havde formandskabet åbent hus en aften om måneden, der var imidlertid ingen der benyttede sig af det, men nu prøver vi igen. De næste 6 måneder prøver vi igen at holde aftenåbent, den første torsdag i hver måned, fra kl. 18-19. hvor I er velkomne, hvis I har noget, I mener vi kan hjælpe jer med.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

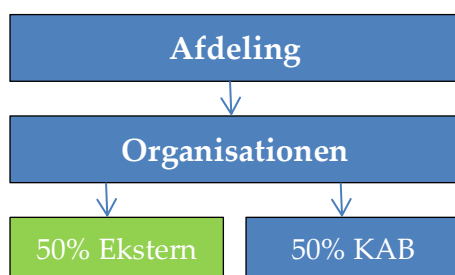
Sager til beslutning

6. Udlejningsmodel samt kampagne for oprykningsventeliste

Medlemskab af Bolignøglen

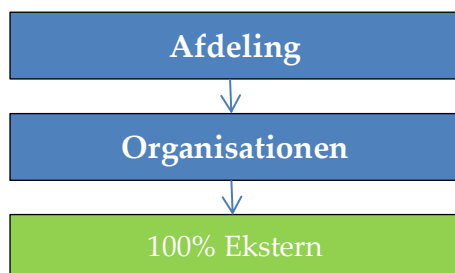
Organisationsbestyrelsen havde et temamøde den 5. marts 2018 om udlejning, hvor senior-konsulent Finn Larsen orienterede om hvordan udlejningskriterierne er sammensat i dag og i hvilken rækkefølge ledige boliger bliver genudlejet, herunder at når der ikke er en interesse-ret beboer i enten afdelingen eller resten af organisationen til en ledig bolig, så tilbydes den hver anden gang til beboere i andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet, og hver anden gang tilbydes den til den eksterne venteliste (illustreret nedenfor i figur 1). Dette skyldes medlemskabet af Bolignøglen, som samtidig bevirker, at beboere fra Stenløse-Ølstykke Boligforening også kan søge boliger hos andre boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Finn Larsen orienterede desuden om udlejningsstatistik for årene 2012-2017.

Figur 1 Eksisterende model



Dette medførte en drøftelse i organisationsbestyrelsen, blandt andet om ønsker om større lokal forankring end det opleves at være tilfældet i dag. Formandskabet og KAB har siden mødet drøftet forskellige muligheder for at revidere på udlejningsmodellen således, at dette ønske bedre kan tilgodeses. Som det ses ovenfor under punkt 5 indstiller formandskabet til at Stenløse-Ølstykke Boligforening udtræder af Bolignøglen, for derved at tilgodese egen venteliste (som vist i figur 2 nedenfor). Der ændres ikke på at kommunen har anvisningsret til hver 4. bolig og der ændres heller ikke på de fleksible udlejningskriterier.

Figur 2 Model uden Bolignøglen





Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

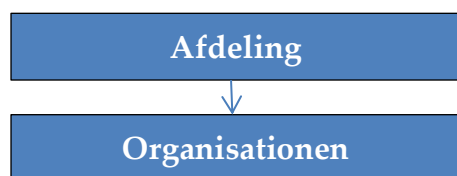
Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

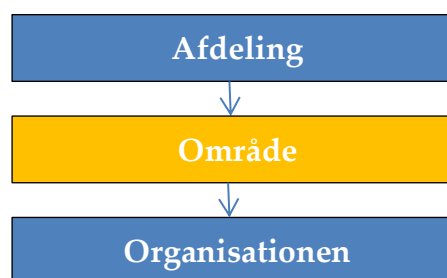
Eventuel områdeinddeling

Der har været drøftelser om rækkefølgen, af hvordan ledige boliger bliver tilbudt andre beboere i Stenløse-Ølstykke Boligforening, skal tilrettes. Et forslag er, at der indføres et områdekriterie (se orange markering nedenfor). Ved en ledig bolig vil denne først blive tilbudt interesserede beboere i egen afdeling, der er skrevet på opnoteringsventelisten. Hvis der ikke er nogen, der ønsker boligen i afdelingen, vil den dernæst blive tilbudt til interesserede beboere i området (henholdsvis Stenløse, Ølstykke, Ganløse, Veksø). Hvis der heller ingen interesserede er i området, tilbydes den til beboere i resten af organisationen.

Figur 3 Eksisterende model



Model med områdekriterie



Hvis der ikke er nogen opskrevne beboere på Stenløse-Ølstykke Boligforenings oprykningsventeliste, der ønsker den ledige bolig, tilbydes den til den eksterne venteliste.

Kampagne for oprykningsventelisten

I forbindelse med organisationsbestyrelsens tidligere drøftelser omkring udlejning har der været overvejelser om at tilrettelægge en kampagne for beboerne omkring den interne oprykningsventeliste for at skabe bedre forståelse for hvor vigtigt det er at skrive sig op på den interne oprykningsventeliste og melde sig aktiv, hvis man ønsker en anden bolig i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Der er nu udarbejdet et udkast til en sådan kampagne, der foreslås omdelt til beboerne som en flyer, enten i postkort størrelse eller A5.

Bilag 2: Intern venteliste kampagne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter følgende

- Om Stenløse-Ølstykke fortsat skal være med i Bolignøglen eller skal udtræde af denne pr. 1. januar 2019
- Om der skal indføres et områdekriterie således at ledige boliger først blive tilbudt egen afdeling, dernæst området og derefter resten af organisationen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

- Om der skal iværksættes en kampagne for oprykningsventelisten

Beslutning

Vedrørende Bolignøglen

Formandsskabet fremlagde argumenter for en udtræden af Bolignøglen. Der blev spurgt om udtræden også gælder for ungdomsboliger, som udlejes efter fælles venteliste. Dette er der endnu ikke taget stilling til.

Organisationsbestyrelsen besluttede enstemmig at udtræde af Bolignøglen pr. 1. januar 2019. Organisationsbestyrelsen vil foretrække at lade ungdomsboligerne vedblive at være med i den fælles venteliste. Administrationen igangsætter herefter det praktiske arbejde med en udtræden, herunder at afklare hvilke tiltag der skal gøres for de beboere, der allerede har købt en opnotering via Bolignøglen.

Vedrørende eventuel områdeinddeling

I dette spørgsmål var formandsskabet ikke enige og der var drøftelser samt argumenter for og imod områdeinddeling i organisationsbestyrelsen.

Der blev afholdt afstemning ved håndsoprækning, der gav følgende resultat:

For indførelse af områdeinddeling – 5 stemmer

Imod indførelse af områdeinddeling – 11 stemmer

Der var 2 der undlod at stemme.

Resultatet er hermed, at der ikke indføres områdeinddeling.

Vedrørende kampagne for intern oprykningsventeliste

Administrationen er fremkommet med et forslag om en informationskampagne om den interne oprykningsventeliste. Organisationsbestyrelsen besluttede, at informationen skal lægges på hjemmesiden sammen med orientering om udtræden af Bolignøglen. Desuden skal der trykkes nogle eksemplarer til uddeling fra kontoret. Kampagnen skal ikke husstandsomdeles.

7. Rammeaftaler for teknisk rådgivning

De sidste 12 år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som ønsker at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber med udgangen af 2018.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale som beskrevet i bilaget.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Der gennemføres et rammeudbud i efteråret 2018, hvor der udvælges 5-6 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver (se bilag). Som en ny kategori er tilføjet "byggeledelse, sikkerhedskoordinering og arbejdsmiljøledelse". Udbuddet gennemføres én gang og dækker over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2018-priser i prisblad). Et traditionelt gennemført udbud af teknisk rådgivning koster 75-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Det vil typisk være boligorganisationen, der afholder éngangsudgiften til rammeudbuddet, og den enkelte byggesag, der afholder udgiften til miniudbuddet.

Forholdet til andre aftaler

Som det er bestyrelsen bekendt, kører der også et udbud af det såkaldte byggepartnerskab. Der vil være en række sager, som vil blive løst inden for dette partnerskab, men der vil samtidig være en række andre sager, som ikke egner sig til dette. Og disse sager skal stadigvæk have valgt rådgivere i udbud, hvorfor byggepartnerskabet og rammeaftalerne for teknisk rådgivning supplerer hinanden.

KAB anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som herefter kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Rammeaftalerne vil kunne træde i kraft primo 2019.

Bilag 3: Rammeaftaler for teknisk rådgivning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2019-2022
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede enstemmigt, at tilslutte sig rammeaftalen for teknisk rådgivning for den næste 4-årige periode (2019-2022), og at de 25.000 kr. som éngangsbetaling tages af selskabets arbejdskapital.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

8. Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsform

KAB arbejder hele tiden på, at forbedre kvaliteten i byggeriet og samtidig sikre, at boligorganisationen oplever bygherrerollen positivt. KAB har derfor igangsat en ny udbuds- og samarbejdsform, der er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri. Samarbejdsformen har fået navnet "Byggepartnerskabet".

Hvad er Byggepartnerskabet?

På vegne af de KAB-administrerede boligorganisationer udbyder KAB en rammekontrakt på et Byggepartnerskab. Rammekontrakten er en 4-årig aftale med mulighed for forlængelse i yderligere 2 år. Udbudspigten for projekter der gennemføres i regi af Byggepartnerskabet vil herefter være afløftet.

Byggepartnerskabet er baseret på, at entreprenør, rådgiver og bygherre danner et fælles projektteam. Projektteamet vil være gennemgående fra sag til sag i aftaleperioden, og dermed kan processer i renoveringsopgaver og nybyggeri løbende optimeres.

Deltagelse og betaling

KAB opfordrer alle boligorganisationer til at blive en del af Byggepartnerskabet. Ved at tilslutte sig Byggepartnerskabet, har man som boligorganisation mulighed for, men ikke pligt til, at gøre brug af den nye samarbejdsform på kommende projekter.

Byggepartnerskabet bliver finansieret gennem et projekthonorar på 100.000 kr. pr. projekt. Dette honorar erstatter de nuværende omkostninger ved et EU-udbud, der erfaringsmæssigt beløber sig til ca. 200.000 kr. pr. projekt.

KAB forventer at kunne starte de første projekter i Byggepartnerskabet i 2. kvartal 2019.

Bilag 4: Byggepartnerskab – en ny udbuds- og samarbejdsforum

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisationen tilslutter sig KAB's Byggepartnerskab for en 4-årig periode, med mulighed for forlængelse i 2 år.

Beslutning

Kundechefen uddelte en folder med de vigtigste budskaber om byggepartnerskabet. Derefter drøftede organisationsbestyrelsen forslaget om indtræden i byggepartnerskabet. Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning, som gav følgende resultat:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Der var 17 stemmer for tilslutning til byggepartnerskabet, og 1 stemme imod tilslutning. Forslaget blev dermed vedtaget, og Stenløse-Ølstykke Boligforening tilslutter sig KAB's byggepartnerskab for en 4-årig periode.

9. Anmodning om permanent genhusning

Ballerup Ejendomsselskab har behov for støtte til permanent genhusning af beboere fra afdelingen Ellebo.

Jf. lov om almene boliger § 51 stk. 7 kan boligorganisationer indgå aftale med en anden boligorganisation om anvisning af almene boliger, til lejere som den anden boligorganisation er forpligtet til at genhuse.

Ballerup Ejendomsselskab er kommet i den situation at måtte stoppe en helhedsplan for afdelingen Ellebo, som allerede er i gang, og i stedet søge om nedrivning af halvdelen af afdelingen.

Helhedsplanen startede i blok 3 i foråret 2017.

I forbindelse med forregistrering i blok 1 og 2 henover årsskiftet 2017/2018 blev det konstateret, at der er konstruktionsfejl i fundamenterne i de 2 blokke. Omkostningerne til udbedring af disse fejl bedømmes til at være så store, at det er mere rentabelt at nedrive de 2 blokke og efterfølgende opføre nye boliger på arealet.

Ballerup Ejendomsselskab har besluttet at ansøge om tilladelse til at nedrive blok 1 og 2.

Der arbejdes på at blok 1 og 2 skal være tømt for beboere inden udgangen af 2018.

Ballerup Ejendomsselskab har aktuelt en del boliger der er reserveret til genhusning og forventer, at en stor del af beboerne fra Ellebo flytter til disse boliger.

Der er i løbet af april 2018 gennemført genhusningssamtaler med beboerne i Ellebo.

Hver familie er blevet bedt om at komme med deres ønsker til en genhusningsbolig, herunder ønske om genhusning i andre boligselskaber i Ballerup Kommune og i KAB-fællesskabet. Vi har gjort det meget klart, at vi kun kan anmode om støtte i andre boligselskaber og er helt afhængig af en positiv beslutning i den enkelte organisationsbestyrelse. Derfor er beboere også blevet bedt om at prioritere ønsker til afdelinger i Ballerup Ejendomsselskab.

Der er 2 familier, der har ønsket at flytte til afdelinger i jeres boligorganisation således:

- 1 familie ønsker 4-5 rums bolig i 57-7 Stengården I



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

- 1 familie ønsker 2-3 rumsbolig i 57-10 Skibsted eller 57-13 Veksølund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til anmodningen om permanent genhusning.

Beslutning

Formandsskabet orienterede om, at de ikke tilslutter sig anmodningen om permanent genhusning for 2 familier fra Ellebo. Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning, som gav følgende resultat:

Der var 16 stemmer imod anmodningen om permanent genhusning og 2 der undlod at stemme. Anmodningen om permanent genhusning til 2 familier fra Ellebo blev dermed ikke godkendt.

10. Ekstra servicemedarbejder samt omorganisering

Der har i gennem længere tid været et ønske om at få driften tættere på de otte "ubemandede" afdelinger samt at skabe bedre tid til de mere tværgående opgaver, der kommer alle afdelinger til gavn. En løsning kan være at flytte den daglige kontakt fra serviceleder Lars Simonsen til de lokale ejendomskontorer samt at opmande med en ekstra servicemedarbejder fra 1. januar 2019. Herefter vil Lars få frigivet mere tid til de opgaver, som han har ansvaret for, f.eks. optimering af indkøb, tilbud på større arbejder, kontrol af håndværkere mm. samt ledelse af medarbejderne og servicering af bestyrelserne.

Betydning for de otte afdelinger

Afdeling 1 - Stenløsebo, afdeling 2 - Vestervang og afdeling 3 - Halkær vil blive serviceret fra ejendomskontoret i Boelholm. Afdelingerne har i gennemsnit de sidste fem år betalt 800 kr./lejemål/år for betjening, og dette vil være uændret for den enkelte beboer. Midlerne tilgår ejendomskontoret i Boelholm i stedet for boligorganisationen.

Afdeling 25 - Marienlyst Park og afdeling 26 - Æblehaven vil blive serviceret fra ejendomskontoret i Stengården. Disse afdelinger har også i gennemsnit de sidste fem år betalt 800 kr./lejemål/år for betjening, og dette vil være uændret for den enkelte beboer. Midlerne tilgår ejendomskontoret i Stengården i stedet for boligorganisationen.

Afdeling 23 - Fortehusene, afdeling 24 - Teglværksparken og afdeling 28 - Stenløse Syd vil blive serviceret fra ejendomskontoret i Veksø.

Her vil administrationen opsigte de aftaler der er med eksterne firmaer, som nu vedligeholder områderne i de tre afdelinger og i stedet ansætte en ny medarbejder.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Udgiften for de tre afdelinger (afdeling 23, 24 og 28) vil stort set blive uændret på lønninger, men kan dog blive rykket en smule når betjeningen af afdelingerne fastlægges.

Afdeling 20 - Kelstedgård har længe ønsket flere medarbejdertimer i afdelingen, da der ikke har været nok timer til at vedligeholde området i deres budget. Det er der nu mulighed for med en ny servicemedarbejder. Administrationen har indarbejdet de ønskede ekstra timer i det nye budget uden huslejestigning.

De nuværende afdelinger der serviceres fra ejendomskontoret vil spare på fællesomkostningerne, da der er flere lejemaal til at dække omkostningerne på f.eks. kontorhold, medarbejderudgifter, maskiner og lignende.

Økonomi ved ansættelse af ekstra servicemedarbejder

Den nye servicemedarbejder betales ved:

- at der spares på gartnerudgifter i afdelingerne 23, 24 og 28 (ca. 310.000 kr.)
- at de tre afdelinger vedbliver med at betale 800 kr./lejemål/år for betjening (gennemsnit af sidste fem års betaling) (ca. 72.000 kr.)
- at afdeling 20 tilkøber ekstra ydelser som ønsket (ca. 38.000 kr.)

Stenløse-Ølstykke Boligforening vil fremover få ca. 150.000 kr. årligt mindre i indbetalinger, som de otte afdelinger har betalt for, at Lars servicerede dem fra hovedkontoret.

Alle berørte lejemaal vil få en beboerinformation om dette og med information om de nye kontaktoplysninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender omorganiseringen samt ansættelsen af ekstra servicemedarbejder fra 1. januar 2019.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget og hvilken betydning det har for de implicerede afdelinger. Herefter blev forslaget om ansættelsen af en ekstra servicemedarbejder fra 1. januar 2019 enstemmigt vedtaget.

11. Afdeling 8 – Stengården – solceller og solfangere

I referatet fra sidste organisationsbestyrelsesmøde, udsendt den 28. maj 2018, var der desværre en forkert angivelse af hvilken afdeling dette projekt omhandler. Det omhandler afdeling 8. Der er udsendt nyt referat den 14. juni.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Sagsfremstilling

I afdelingen er pilotprojektet nu gennemført på ét rækkehus på adressen Lokes Plads 38 med solceller og solfangere (et BIPVT-E anlæg indbygget i tagkonstruktionen).

Ansøgningen om at udføre fuldskalaprojektet i hele afdelingen er modtaget hos Landsbyggefonden og projektet er prækvalificeret til at få støtte.

Behandlingen af sagen er nu i gang, og som en del af forløbet frem mod Skema A har der været afholdt besigtigelse med Landsbyggefonden den 15. august 2018.

Cowi havde udarbejdet en tilstandsvurdering og en minihelhedsplan forud for besigtigelsen.

På baggrund af besigtigelsen og det forelagte materiale stiller Landsbyggefonden sig meget positiv overfor projektet.

Det er dog et krav fra Landsbyggefonden, at pilotprojektet skal granskes eksternt af DTU i samarbejde med KAB's energi- og varmetekniske afdeling.

Afdelingen skal først stemme om de ønsker projektet for hele afdelingen, når pilotprojektet er blevet testet henover vinteren. Der skal stemmes om afdelingen ønsker en traditionel tagudskiftning med nye gasfyr eller om de ønsker det intelligente tag.

Økonomiske konsekvenser

Nyt udlæg

Efter besigtigelsen med Landsbyggefonden blev det tydeligt, at det er nødvendigt at fremrykke en del af rådgiverydelserne idet Landsbyggefonden stiller det som krav for videre behandling af ansøgningen. Disse rådgiverydelser var oprindeligt planlagt til at skulle udføres på et senere tidspunkt – efter afdelingen havde godkendt projektet i foråret 2019.

Rådgiver skal udføre en mere detaljeret arkitektonisk bearbejdning af projektet. Herudover er der også en del arbejde forbundet med overvågningen af anlægget, som med fordel kan gøres allerede her og nu, så grundlaget for beboerafstemningen bliver så god så mulig.

Det er alle ydelser der alligevel skulle være udført i fase 2, så det samlede rådgiverhonorar for hele projektet ændrer sig ikke.

Men det er nødvendigt med endnu et udlæg fra Stenløse-Ølstykke Boligforening på 300.000 kr. inkl. moms til brug i fase 1 (frem til beboerafstemning i foråret 2019).

Udlægget på fase 1 vil derved blive forhøjet til i alt 550.000 kr. inkl. moms. (der er allerede godkendt et udlæg på 250.000 inkl. moms. den 7. maj 2018).



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Fritagelse for indbetaling af udamortiserede lån til dispositionsfonden

Landsbyggefonden stiller krav om egen medfinansiering af projektet, hvilket er sædvanlig praksis i helhedsplaner. Egenfinansieringen kan opnås ved, at afdelingen bliver fritaget for at indbetale udamortiserede lån til dispositionsfonden i SØB. Afdelingen betaler pt. 372.454 kr. årligt til dispositionsfonden.

Det videre forløb

I efteråret skal rådgiver lave et budget for demonstrationsprojektet i hele afdelingen, samt et budget for en teknologineutral løsning, hvor der kun skiftes gasfyr og tagplader.

Det forventes, at der foreligger en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden ultimo 2018. Først herefter kan den endelige huslejberegning udarbejdes og præsenteres for beboerne.

I foråret 2019 skal der afholdes beboermøde hvor der skal stemmes om de to alternative løsninger – en teknologi-neutral løsning eller løsningen med BIPVT-E- anlæg i hele afdelingen.

Inden afdelingsmødet i foråret 2019 skal projektet præsenteres på det ordinære afdelingsmøde i september 2018 (uden økonomi), og på et ekstraordinært afdelingsmøde henover vinteren.

Det er vigtigt at fremhæve, at det besluttende afdelingsmøde først afholdes, når der er indsamlet erfaringer fra pilotanlægget henover vinteren, samt finansieringsskitzen fra Landsbyggefonden foreligger.

Der er nu skrevet kontrakt med Cowi på fase 1, som afsluttes ved afdelingsmødet i foråret 2019. Såfremt afdelingsmødet godkender projektet, er det forventningen, at samarbejdet med Cowi fortsætter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender følgende

- At organisationens dispositionsfond betaler udgifterne til rådgiver på 300.000 kr. inkl. moms som et udlæg, der medtages i en kommende reoveringssag for hele afd. 8, Stengården.
- At skulle der ikke komme en efterfølgende reoveringssag for resten af afd. 8's 42 boliger, så vil finansieringen af udgifterne til pilotanlægget/intelligente tag blive betalt af organisationens dispositionsfond.
- At afdelingen fritages for indbetalingen af de udamortiserede lån til Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfond såfremt sagen gennemføres.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Beslutning

Kundechefen præciserede teksten fra indstillingens andet punkt som muligvis kunne misforstås. Den rette ordlyd er:

- *At skulle der ikke komme en efterfølgende reoveringssag med intelligente tage for resten af afd. 8's 42 boliger, så vil finansieringen af udgifterne til pilotanlægget/intelligente tage blive betalt af organisationens dispositionsfond.*

Der var efterfølgende en del drøftelse blandt organisationsbestyrelsens medlemmer om forslaget, specielt fritagelsen for indbetaling af de udamortiserede lån til boligorganisationens dispositionsfond vakte debat.

Der blev foretaget samlet skriftlig afstemning om alle 3 punkter i indstillingen, og det gav følgende resultat. Der var 12 stemmer for, 3 stemmer imod og 2 undlod at stemme.

Dermed godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.

12. Afdeling 23 - Fortehusene - skimmelsag

Der har i en bolig i Fortehusene været en skimmelsag, hvor der har været skimmel under dampspærren i boligen. Der blev fundet skimmel under gulv i værelse og en del af stuen. Derfor er gulvet fjernet, og der er renset op og genmonteret gulv. Fjernelse af gulvene indebærer desuden at køkkenet skulle nedtages. Der er tjekket for skimmel i nabo lejlighed, og den er fri for skimmel. Økonomien for sagen beløber sig til nedenstående:

Diverse fugt undersøgelser mv. og sanering for skimmel	68.500,00 kr.
Tømrer arbejde	98.875,00 kr.
VVS arbejde	3.750,00 kr.
El arbejde	5.500,00 kr.
Midlertidig genhusning i skurvogn	17.500,00 kr.
Brolægger arbejde	5.875,00 kr.
Anslået beløb i alt inkl. moms	200.000,00 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender anslået beløb på 200.000,00 kr. til skimmelsag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det anslåede beløb på 200.000 kr. til skimmelsagen. Beløbet tages af arbejdskapitalen.

13. Målsætningsprogram

På sidste organisationsbestyrelsesmøde den 7. maj 2018 blev der godkendt udkast til nyt målsætningsprogram. Administrationen har arbejdet videre med layout samt sproglig tilretning, og det første udkast ses i vedlagte bilag. KAB's kommunikationsafdeling anbefaler, at der indkoopereres billeder i målsætningsprogrammet, gerne med mennesker på. Det har dog pt. ikke været muligt at finde billeder af god kvalitet fra Stenløse-Ølstykke Boligforening med mennesker på.

Bilag 5: Udkast målsætningsprogram

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender vedlagte udkast til målsætningsprogram.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkastet til målsætningsprogram og opfordrede til at anvende de nye luftfotos fremfor at få taget nye billeder.

Sager til orientering

14. Udlejningstal 2017

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

Udlejninger 2017 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Tabellen viser hvor mange udlejninger, boligorganisationen har haft i 2017 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der har i 2017 i alt været 5.220 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening har der i 2017 være 85 kontrakter.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
6,6	8,9	0,0	15,5	24,5	38,2	0,0	10,5	15,8	9,8

Anvisninger 2015-2017

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015-2017 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2015	89	3855	20,2	20,4	36,0	29,2	18,0	18,1	1,1	7,3	3,4	4,1	21,3
2016	85	3197	23,5	11,9	40,0	35,6	9,4	17,9	0,0	6,0	2,4	4,8	24,7	23,7
2017	63	3506	17,5	9,3	34,9	34,3	15,9	11,9	1,6	16,9	9,5	6,1	20,6	21,6

*(Andet + byfornyelse + særboliger + kombineret)

Fleksibel udlejning af almene familieboliger 2011-2017

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 oprykningsventelisten.

57 Stenløse-Ølstykke Andelsboligforening

65 % udlejes efter de fleksible kriterier

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Udlejninger i alt	136	130	100	79	89	85	63
Fleksibel udlejning	35	27	23	21	16	8	10
Fleksibel udlejning %	25,7	20,8	23	26,6	18	9,4	15,9

Ikke tilfredsstillende

Følgende kriterier er anvendt:

Kode	Kriterie – forkortet	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
SØB1	Borgere i kommunen, børn under 18, skilsmisse	3	0	4	1	1	0	0
SØB2	Udenbys borgere arbejde i Kommunen	0	0	0	0	0	1	0
SØB3	Fast arbejde	20	21	11	12	9	5	9
SØB4	Seniorer over 55	3	3	5	6	6	1	1
SØB5	Tilknytning til kommunen	9	3	3	2	0	1	0



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

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 5.899 boliger pr. 1. januar 2018. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der pr. 1. januar 2018 86 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2014-2017

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 udsæt- telse 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
2017	1.011	44.570	2	153	1	34

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsesmøde tog orienteringen til efterretning.

15. Forsikringsudbud

På organisationsbestyrelsesmødet den 7. maj 2018 blev der orienteret om, at Gjensidige forsikringsselskab havde varslet præmiestigninger, hvilket medførte en anbefaling fra forsikringsmægler Willis Tower Watson om at gå i udbud. Dette havde formandsskabet accepteret på boligorganisationens vegne.

Resultatet af udbuddet forelå i starten af juli måned og medførte, at Topdanmark var billigst på glasforsikringerne mens Alka var billigst på resten. Prismæssigt er resultatet 18.690 kr. billigere end den nuværende præmie på 1.146.230 kr. I forhold til den nuværende dækning er det alene selvrisko for sager med ledninger i jord, der er højere end i den nuværende police. Nærmere detaljer kan ses af vedlagte bilag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Tilbuddet skulle accepteres eller afvises senest ved udgangen af august måned, hvorfor formandskabet har accepteret tilbuddet på vegne af Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Bilag 6: Beslutningsoplæg forsikring

Bilag 7: Sammenligning af tilbud

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Investeringsforeninger

2018 har været lidt af en rutsjetur for de finansielle markeder. Året startede med forholdsvis kraftige rentestigninger, der medførte kursfald for de tre afdelinger under Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest. 2. kvartal har budt på positive takter på det danske obligationsmarked. Renterne faldt, særligt på de lidt længere løbende obligationer. Det skyldes bl.a. Italien, der sendte de danske renter ned, da der opstod tvivl om den kommende italienske regerings intentioner. Det sendte italienske renter på himmelflugt og gav en flugt ind i sikre havne som Danmark.

Centralbankerne holdt sig i 2. kvartal til den sti, de er slået ind på, og det gjaldt både for Den Europæiske Centralbank (ECB) og den amerikanske (FED). Det betyder en stille og rolig afvikling af den meget lempelige pengepolitik. FED gennemførte for tredje kvartal i træk en renteforhøjelse på 0,25%-point og har nu trukket renten op til intervallet 1,75-2%.

Generelt har det faldende renteniveau gennem 2. kvartal betydet stigende kurser, og afdelinger er derved kommet stærkt tilbage fra udgangspunktet for indgangen til 2018.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Indre værdi (Kurs) 10. aug. 2018	Værdiudvikling hele 2018	Værdiudvikling hele 2017
Danske Capital	19.955.211	116,53	116,97	0,38 %-point	+1,79 %-point
SEB Invest	24.390.437	118,35	119,46	0,94 %-point	+3,05 %-point
Nykredit Port.	23.156.700	121,08	122,13	0,87 %-point	+2,63 %-point



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 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.

17. 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, badeværelser – følgegruppe

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

Afdeling 7 – Stengården, badeværelser – følgegruppe

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

Målsætningsudvalg

Nedlagt

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kursus

Udvalget opfordrer alle til at fremkomme med ønsker om kurser. Der blev gjort opmærksom på at organisationsbestyrelsesmedlemmers deltagelse på KAB konferencen betales af Stenløse-Ølstykke Boligforening, mens afdelingsbestyrelsesmedlemmers deltagelse på samme konference betales af afdelingerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 1. oktober 2018

Udsendt den 15. oktober 2018

Tilsyn med Halkærgård

Intet nyt.

Tilsyn med Teglværksparken

Der har været en underskriftsindsamling med ønske om nyt ekstraordinært afdelingsbestyrelsesmøde for valg af afdelingsbestyrelse. Det forventes at finde sted snarest.

Boelholm, badeværelser – følgegruppe

Der er blevet valgt en rådgiver for sagen, som er Pålsson arkitekter. Der forventes opstart til foråret 2019.

Afdeling 7 – Stengården, badeværelser – følgegruppe

Der har været afholdt afdelingsmøde med orientering om sagen. Formand Lars Alstrup vil gerne deltage i følgegruppen, hvilket han er meget velkommen til.

Målsætningsudvalg

Udvalgets arbejde er tilendebragt med målsætningsprogrammet og nedlægges dermed.

Der er behov for mindst 2 nye udvalg – se nedenfor. På næste organisationsbestyrelsesmøde foretages valg til udvalgene.

Tilsyn med afd. 13 Veksølund

Alle bestyrelsesmedlemmer undtagen formanden har trukket sig. Der indkaldes til nyt afdelingsmøde snarest med håb om at få valgt ny bestyrelse.

Tilsyn med afd. 12 Halkærgård

Hele bestyrelsen har trukket sig.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Status og opdatering af igangværende sager

Afdeling 10 – Skibsted og afdeling 11 – Møllehøj

Der bliver udskiftet gaskedler i alle lejemål.

Afdeling 25 – Marienlyst Park og afdeling 26 – Æblehaven

På Alfred Hansens plads er gasfyr erstattet med fjernvarme i alle lejemål.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 1. oktober 2018
Udsendt den 15. oktober 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Emner til næste møde

Der blev efterspurgt byggeregnskab for renoveringssag i Stenløsebo. Kundechefen undersøger sagen.

20. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 26. november 2018 kl. 17.30

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede derudover at afholde juleafslutning for organisationsbestyrelsen onsdag den 14. november kl. 17. Formandskabet udsender indbydelse, hvor alle bedes huske tilmelding.

21. Eventuelt

22. Referat fra mødet

Bilag 8: Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 1. oktober 2018
Udsendt den 15. oktober 2018

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.

Indstilling

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

Beslutning

Der var intet til fortrolighed.