

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 26. november 2018  
Udsendt den 17. december 2018

**Organisationsbestyrelsesmøde  
mandag den 26. november 2018 kl. 17.30  
på hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., Stenløse**

•

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden.....	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning .....	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018 .....	4
4. Godkendelse af forretningsorden .....	4
5. Revisionsprotokol .....	4
6. Meddelelser fra formandskabet .....	5
Sager til beslutning .....	5
7. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab.....	5
8. Valg af medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds .....	6
9. Bestyrelseshonorar .....	6
10. Afdelingernes budgetter for 2019 .....	7
11. Åbningstid og bemanding i åbningstid .....	8
12. Nyt udvalg til fastlæggelse af retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret .....	8
13. Nyt fra udvalgene samt valg .....	9
14. Afdeling 1, Stenløsebo – byggeregnskab for udskiftning af vinduer og døre .....	10
Økonomiske konsekvenser.....	11
15. Afdeling 7, Stengården – nye badeværelser .....	12
16. Afdeling 10 Skibsted – udskiftning af gaskedler og varmtvandsbeholdere .....	13
17. Afdeling 11 Møllehøj – udskiftning af gaskedler og varmtvandsbeholdere .....	14
18. Afdeling 13 Veksølund – Individuel køkkenmodernisering .....	15
19. Mødeplan for 2019 .....	16
Sager til orientering .....	16
20. KAB's økonomiske rådgivning overtages af Forbrugerrådet Tænks gældsrådgivning .....	16
21. Bolignøglen – plan for udtrædelse pr. den 1. januar 2019.....	17
22. Investeringsforeninger .....	18
23. Status og opdatering af igangværende sager.....	18
24. Emner til næste møde.....	19
25. Kommende møder .....	19
26. Eventuelt .....	19
27. Referat fra mødet.....	20
28. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	20
Bilag 1: Forretningsordenen .....	4
Bilag 2: Oversigt afdelingernes budgetter .....	7
Bilag 3: Budgetter for alle afdelinger .....	7
Bilag 4: Afdeling 1, Stenløsebo byggeregnskab pr. 1. april 2018 .....	11
Bilag 5: Afdeling 7, Stengården, badeværelsessag budget.....	13
Bilag 6: Mødeplan for 2019 .....	16



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## 1. Dagsorden

Dagsordenen er vedlagt som bilag.

## 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)		1. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		2. suppleant
Katherina Bonnie Larsen	(afd. 16)		3. suppleant

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## 3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 1. oktober 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 1. oktober 2018 er udsendt den 15. oktober 2018.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 4. Godkendelse af forretningsordenen

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

### Beslutning

*Det har tidligere været kutyme, at have forretningsordenen på organisationsbestyrelsesmøde efter der har været foretaget nyvalg til bestyrelsen på efterårets repræsentantskabsmøde. Idet der fremover kun er repræsentantskabsmøde om foråret, vil forretningsordenen fra næste år være på september mødet.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 5. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## 6. Meddelelser fra formandskabet

Allerførst vil vi gerne sige tak til alle, der kom til vores julefrokost. Vi var 17 i alt, hvilket vi synes er rigtig flot, og vi havde en dejlig og hyggelig aften. Som I kan se af dagsordenen, er datoen for næste års julefrokost allerede fastlagt, så vi håber, at alle vil skrive den i kalenderen og komme igen næste år.

Vi har lige været til dialogmøde med kommunen, hvor vi fik rosede ord for, at afdelingerne øger deres henlæggelser, så husene kan vedligeholdes ordentligt. Med henblik på 360° analyser mente kommunen dog, at der godt kan effektueres yderligere, samt at vi skulle fordele administrationsgebyret anderledes, således at det kommer på de rigtige konti. Dét arbejde har vi bedt KAB om at kigge på, og vi hører nok alle mere om det senere.

Normalt har vi her i efteråret valgt næstformand, men da vi har valgt at nedlægge det ene repræsentantskabsmøde, er der først valg til bestyrelsen til maj. Derfor kan vi allerede nu sige, at vi efter næste repræsentantskabsmøde til maj, samme aften er nødsaget til at afholde et kort hovedbestyrelsesmøde for valg af næstformand, da vi ellers vil mangle en næstformand i 4-5 måneder.

Til slut vil vi ønske alle en rigtig glædelig jul og et godt nytår.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager meddelelser fra formandskabet til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog meddelelser fra formandskabet til efterretning.*

### Sager til beslutning

## 7. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab

Følgende medlemmer er på valg til KAB's repræsentantskab:

Bjørli Denbak

Nina Møller

Aase Brøndsted



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen valgte tre medlemmer til KAB's repræsentantskab:*

*Nina Møller, Aase Brøndsted og Jane Bernth.*

## **8. Valg af medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds**

Ifølge Boligselskabernes Landsforenings vedtægter § 7, stk. 8 står der "På kreds mødet kan hvert medlem lade sig repræsentere af to stemmeberettigede personer for hvert påbegyndt antal af 500 lejligheder i kredsen, som indberettet til den årlige statistik". Dette betyder, at Stenløse-Ølstykke Boligforening har 6 medlemmer.

Følgende medlemmer blev valgt sidste år:

Aase Brøndsted

Brian Øllegaard

Nina Møller

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen valgte følgende medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds:*

*Nina Møller, Aase Brøndsted, Brian Øllegaard, Jane Bernth, Dorthe Poulsen og Torben P. Tingstrup.*

## **9. 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 2019.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 81,42 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 48,85 kr. pr. lejemålsenhed.

Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2018.

Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 52.016 kr. til ca. 53.200 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. Dette betyder, at formanden i 2019 modtager 26.600 kr., mens de to næstformænd hver modtager 13.300 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.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.*

## **10. Afdelingernes budgetter for 2019**

I lighed med regnskabstallene har administrationen opsummeret budgettallene i vedlagte oversigt, så det er lettere at danne sig et overblik over afdelingernes budgetter og se på tværs af afdelingerne.

Bilag 2: Oversigt afdelingernes budgetter

Bilag 3: Budgetter for alle afdelinger

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2019.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2019 og udtrykte tilfredshed med den samlede oversigt over afdelingernes budgetter.*

## **11. Åbningstid og bemanning i åbningstid**

Formandskabet lægger op til en drøftelse i organisationsbestyrelsen om åbningstider for hovedkontoret samt bemanningen i åbningstiden.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og træffer beslutning om åbningstid for hovedkontoret samt bemanning i åbningstiden.

### **Beslutning**

*Formanden orienterede om baggrunden for emnet. Efter en længere drøftelse blandt organisationsbestyrelsens medlemmer blev der ved afstemning (med 15 stemmer for og 1 der ikke stemte) truffet beslutning om, at der stadig skal være to personer på kontoret i åbningstiden for personlig betjening.*

*Der blev yderligere besluttet en forsøgsordning med ændrede åbningstider, således at åbningstiderne for personlig betjening fra den 1. januar 2019 er som følger:*

*Man – tirs.: kl. 12-16*

*Ons.: kl. 10-14*

*Tors.: kl. 12-18*

## **12. Nyt udvalg til fastlæggelse af retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret**

På seneste organisationsbestyrelsesmøde den 1. oktober blev der i forbindelse med projektet om intelligente tage i Stengården afdeling 8, efterspurgt retningslinjer for brug af dispositionsfondens midler, arbejdskapitalen samt hvorledes egen trækingsretsmidler tildeles.

Formandskabet indstiller til organisationsbestyrelsen, at der nedsættes et nyt udvalg, der vil have til opgave at fastlægge retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsretsmidler.

Der er stillet forslag om, at Lene Søberg, Brian Øllegård og Nina Møller indtræder i udvalget.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen nedsætter et udvalg, der har til formål at fastlægge retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsretsmidler.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen nedsatte et udvalg, der har til formål at fastlægge retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsretsmidler.*

*Lene Søberg, Brian Øllegård, Mette Drewsen og Nina Møller blev valgt med Nina som tovholder.*

*Det er planen, at udvalget kommer med forslag om retningslinjer til mødet i maj 2019.*

## 13. Nyt fra udvalgene samt valg

### Kursus

Tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller

### Tilsyn med afd. 19 Halkærgård

Tovholder Steffen Bargholz, Torben Tingstrup, Mette Andersen

### Tilsyn med afd. 24 Teglværksparken

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Kissy Tornsberg

Udvalget kan nedlægges, da der er kommet ny bestyrelse.

### Afd. 5 og 6 Boelholm, badeværelser – følgegruppe

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

### Afd. 7 Stengården, badeværelser – følgegruppe

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

### Tilsyn med afd. 12 Halkærgård

Nyt udvalg skal vælges.

## Indstilling

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Beslutning

*Kursusudvalg:*

*Organisationsbestyrelsen traf beslutning om at afholde et kursus om ansvar for bestyrelsesmedlemmer. Kurset kan afholdes som en temaaften, og der blev udtrykt ønske om at kurset afholdes på en onsdag. Der ønskes ligeledes en temaaften om persondataforordningen (GDPR) i forhold til bestyrelsesmedlemmers virke. Det undersøges med undervisere om det er bedst med separate temaaftener, eller om det er muligt at holde det samtidigt.*

*Bjørli Denbak, Steffen Bargholz og Nina Møller fortsætter i kursusudvalget*

*Tilsyn afd. 19 Halkærgård:*

*Intet nyt. Der fortsættes med samme udvalgsmedlemmer - tovholder Steffen Bargholz, Torben Tingstrup, Mette Andersen*

*Tilsyn med afd. 24 Teglværksparken:*

*Udvalget nedlægges idet der er valgt en afdelingsbestyrelse.*

*Afd. 5 og 6 Boelholm, badeværelser - følgegruppe*

*Det forventes at afholde beboermøde i januar/februar 2019 om sagen. Der fortsættes med samme udvalgsmedlemmer – tovholder Jane Bernth, Aase Brøndsted, Margit Nansen, Ea Brandt, Martin Nielson (fra afdelingen)*

*Afd. 7 Stengården, badeværelser - følgegruppe:*

*Der mangler endnu endelig stillingtagen til finansiering (se også punkt 15), hvorefter sagen skal præsenteres på beboermøde. Der fortsættes indtil videre med samme udvalgsmedlemmer - tovholder Steffen Bargholz, Brian Øllegaard, Connie Dyhr, Jette Thaarup, Torben Tingstrup. Følgegruppen overgår til beboerne, hvis sagen stemmes igennem og derefter vil der være et organisationsbestyrelsesmedlem med i følgegruppen.*

*Tilsyn med afd. 12 Halkærgård:*

*Der nedsættes et nyt udvalg med tilsyn, der køres samtidig med tilsynet af afdeling 19. Udvalgets medlemmer er tovholder Steffen Bargholz, Torben Tingstrup, Mette Andersen*

*Nyt udvalg, der har til formål at fastlægge retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsretsmidler:*

*Tovholder Nina Møller, Lene Søberg, Brian Øllegård, Mette Drewsen.*

## 14. Afdeling 1, Stenløsebo – byggeregnskab for udskiftning af vinduer og døre

Den 15. januar 2018 blev der afholdt afleveringsforretning på byggesagen om udskiftning af vinduer og døre i afdelingen Stenløsebo. Beboerne havde inden afleveringen lavet



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

sedler med fejl og mangler, som blev gennemgået ved afleveringen og efterfølgende udbedret af entreprenøren. De fejl og mangler, som blev registreret af beboerne og rådgiveren, var mindre ting.

Byggeregnskabet er færdigt, og som det ses af vedlagte bilag, er den økonomiske ramme overholdt.

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

## Økonomiske konsekvenser

### Anskaffelsessum

Samlede håndværkerudgifter	1.820.357 kr.
Omkostninger og gebyrer	<u>452.950 kr.</u>
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b><u>2.273.307 kr.</u></b>

### Finansiering

Realkreditlån - 30-årig	1.945.455 kr.
Egen trækingsret	300.000 kr.
HMN Naturgas	<u>27.852 kr.</u>
<b>Samlet</b>	<b><u>2.273.307 kr.</u></b>

### Sammenstilling

Regnskabet	2.273.307 kr.
Budget	<u>2.331.000 kr.</u>
<b>Afvigelse</b>	<b><u>- 57.693 kr.</u></b>

## Det videre forløb

Byggeskadefonden har haft deres tilsyn ude at kigge på arbejderne, som er lavet under renoveringen, og administrationen forventer at have en rapport fra dem ultimo november. Der afholdes 1-års gennemgang den 11. december 2018, hvor beboernes henvendelser og Byggeskadefondens rapport vil danne grundlaget.

Bilag 4: Afdeling 1, Stenløsebo byggeregnskab pr. 1. april 2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet for udskiftning af vinduer og døre i afdeling 1, Stenløsebo.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet for udskiftning af vinduer og døre i afdeling 1, Stenløsebo.*

### 15. Afdeling 7, Stengården – nye badeværelser

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsens møde den 5. marts 2018.

Som organisationsbestyrelsen tidligere er blevet oplyst, er kloakkerne i afdelingen i dårlig stand. Dette betyder, at risikoen for, at kloakledningerne falder sammen, øges, jo længere tid der går, før projektet gennemføres. Hvis kloakkerne først falder sammen, kan arbejderne ikke udføres som planlagt i projektet med en strømpeforing af det eksisterende kloakrør.

Desuden vil udgifterne være større end budgetteret, hvis kloakkerne er faldet sammen, da der skal foretages opgravning og genetablering af de kloakrør, som er faldet sammen. Ydermere vil det være forbundet med flere gener for beboerne, da det kan blive nødvendigt at bryde gulvene op i enkelte værelser for at foretage denne udskiftning. Ligeledes øges risikoen for rotter med gamle og dårlige kloakrør.

Badeværelserne er udtjente og hænger sammen med kloakudskiftningen. Når ovennævnte arbejder er udført, vil afdelingen være opdateret med helt nye kloakstikledninger fra boligerne og vil med nye badeværelser fremstå som tidssvarende.

Som bekendt har sagen været forelagt for beboerne i afdelingen to gange og er blevet nedstemt, primært pga. de høje huslejestigninger som følge af økonomien i sagen. Administrationen har arbejdet videre på at finde løsninger, således at huslejestigningen bliver minimeret, og der vedlægges et bilag med to forskellige alternativer for finansiering af sagen (ses på side 2 i bilaget).

**Alternativ A** – der optages et 30-årigt lån på godt 29 mio. kr. Derudover er der 2 mio. kr. i opsparede midler. Det medfører en årlig ydelse på 1,75 mio. kr. Desuden er der afsat 500.000 kr. i årlige henlæggelser til denne badeværelsessag.

Det medfører en årlig huslejestigning på 135,73 kr./m<sup>2</sup> svarende til 12,58 %. Den gennemsnitlige årlige husleje vil dermed være på 1.215 kr./m<sup>2</sup>.

**Alternativ B** – lånoptagelse og brug af henlagte midler er ligesom alternativ A. I dette alternativ er der til gengæld indregnet, at afdelingen har et lån, der bortfalder i år 2024 med en årlig ydelse på 425.000 kr., hvor det forudsættes, at disse midler fra år 2024 bruges til badeværelsessagen i stedet for. Dette skal naturligvis godkendes af beboerne.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Det medfører en årlig huslejestigning på 89,58 kr./m<sup>2</sup> svarende til 8,3 %. Den gennemsnitlige årlige husleje vil dermed være på 1.169 kr./m<sup>2</sup>.

Badeværelsessagen forventes færdig i 2021, hvorfor der er behov for dækning af 425.000 kr. i tre år, indtil det andet lån bortfalder i 2024. Derfor indebærer denne løsning, at afdelingen skal låne 425.000 kr. i tre år af boligorganisationen, i alt 1.275.000 kr.

Bilag 5: Afdeling 7, Stengården, badeværelsessag budget

## Indstilling

Ovennævnte er forelagt formandskabet, der anbefaler, at det er alternativ B, der godkendes som finansiering af sagen.

Det indstilles at, organisationsbestyrelsen godkender sagens finansiering med alternativ B.

## Beslutning

*Kundechefen orienterede om de to forslag for finansiering af sagen i afdeling 7. Organisationsbestyrelsen vedtog alternativ B med 14 stemmer. Kissy Tonsberg samt Dorthe Poulsen undlod at stemme.*

*Alternativ B involverer et rentefrit lån fra organisationens dispositionsfond i 10 år. Administrationen overvejer, hvordan lånet kan afdrages på den bedst mulige måde for beboerne, så huslejen svinger mindst muligt.*

## 16. Afdeling 10 Skibsted – udskiftning af gaskedler og varmtvandsbeholdere

Skibsted har 68 boliger med gaskedler samt et fælleshus, som er installeret for omkring 20 år siden. Disse gaskedler har nu udtjent deres normale levetid på ca. 15 til 20 år. Det betyder, at der nu opleves flere udskiftninger af kedler, da der ikke længere kan skaffes reservedele. Der er p.t. udskiftet seks gaskedler i løbet af de sidste par år. Derfor skal de resterende boliger have nye gaskedler og varmtvandsbeholdere.

En ny gaskedel vil bruge mindre gas end den eksisterende, hvilket dog afhænger af ens forbrugsmønster mv.

Gaskedlerne har været besigtiget af driften, varmetekniker samt to eksterne firmaer for en vurdering af forholdene.

Projektet blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. oktober 2018.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Økonomiske konsekvenser

Det har givet anledning til et overslag på udskiftning af de resterende gaskedler, hvilket vil betyde en gennemsnitlig stigning af huslejen på ca. 200 kr. pr. måned pr. bolig. Der er ikke i dette beløb taget hensyn til besparelsen på ens driftsudgifter til varme i boligen, da denne er individuel. Installationerne vil blive afskrevet over 15 år.

Entrepriseomkostninger	1.668.500 kr.
Administrative omkostninger	<u>323.419 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>1.991.919 kr.</u>

Lejestigning pr. år	159.354 kr.
Tidligere gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.062 kr.
Fremtidig gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.078 kr.

Udskiftningen af gaskedler og varmtvandsbeholdere forventes gennemført fra januar til marts 2019.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projekt, finansiering og igangsætning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte projekt, finansiering og igangsætning for afdeling 10 Skibsted.*

## 17. Afdeling 11 Møllehøj – udskiftning af gaskedler og varmtvandsbeholdere

Møllehøj har 42 boliger med gaskedler, som er installeret for omkring 20 år siden. Disse gaskedler har nu udtjent deres normale levetid på ca. 15 til 20 år. Det betyder, at der nu opleves flere udskiftninger af kedler, da der ikke længere kan skaffes reservedele. Der er p.t. udskiftet fem gaskedler i løbet af de sidste par år. Derfor skal de resterende boliger have nye gaskedler og varmtvandsbeholdere.

En ny gaskedel vil bruge mindre gas end den eksisterende, hvilket dog afhænger af ens forbrugsmønster mv.

Gaskedlerne har været besigtiget af driften, varmetekniker samt to eksterne firmaer for en vurdering af forholdene.

Projektet blev godkendt på ekstraordinært afdelingsmøde den 25. oktober 2018.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## Økonomiske konsekvenser

Det har givet anledning til et overslag på udskiftning af de resterende gaskedler, hvilket vil betyde en gennemsnitlig stigning af huslejen på ca. 200 kr. pr. måned pr. bolig. Der er ikke i dette beløb taget hensyn til besparelsen på ens driftsudgifter til varme i boligen, da denne er individuel. Installationerne vil blive afskrevet over 15 år.

Entrepriseomkostninger	926.000 kr.
Administrative omkostninger	<u>242.182 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>1.168.182 kr.</u>
Lejestigning pr. år	93.455 kr.
Tidligere gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.016 kr.
Fremtidig gennemsnitlige husleje pr. m <sup>2</sup> /år	1.031 kr.

Udskiftningen af gaskedler og varmtvandsbeholdere forventes gennemført fra januar til marts 2019.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projekt, finansiering og igangsætning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte projekt, finansiering og igangsætning for afdeling 11 Møllehøj.*

## 18. Afdeling 13 Veksølund – Individuel køkkenmodernisering

Afdeling 13 Veksølund har på afdelingsmødet den 27. september 2018 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken mod en individuel lejeforhøjelse.

Det er afdelingen, der optager de samlede lån til de valgte individuelle moderniseringer. Altså er det ikke nødvendigt for den enkelte beboer at optage eget banklån eller betale kontant.

Beboeren afdrager sin del af omkostningerne via en huslejestigning. Når lånet er afdraget, falder huslejen tilsvarende. Den enkelte beboers huslejestigning vil afhænge af moderniseringen.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr. pr. køkken, som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

tillægges finansieringsomkostninger. Projektet må kun gennemføres i eksisterende rum i boligen og kun i de rum, som er indrettet til formålet.

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

Projektet finansieres med et 20-årigt lån i afdelingen. Der er fastsat et maksimum pr. sag på 100.000 kr. Hvis der moderniseres for det maksimale beløb på 100.000 kr. og med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån, giver det en maksimal månedlig huslejestigning på ca. 630 kr. pr. sag.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

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

## **19. Mødeplan for 2019**

Som bilag er vedlagt udkast til mødeplan for 2019.

Bilag 6: Mødeplan for 2019

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til mødeplan årshjul for 2019.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte forslag til mødeplan årshjul for 2019.*

## **Sager til orientering**

## **20. KAB's økonomiske rådgivning overtages af Forbrugerrådet Tænks gældsrådgivning**

Fra den 1. oktober 2018 vil KAB's økonomiske rådgivning til beboere varetages af Forbrugerrådet Tænk.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

Se eventuelt mere på [www.kab-bolig.dk/beboer/husleje-og-gaeldsraadgivning/oekonomi-og-gaeldsraadgivning](http://www.kab-bolig.dk/beboer/husleje-og-gaeldsraadgivning/oekonomi-og-gaeldsraadgivning)

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønsker information samt link om den økonomiske rådgivning på SØB's hjemmeside.*

## 21. Bolignøglen – plan for udtrædelse pr. den 1. januar 2019

Administrationen er i gang med planlægningen omkring Stenløse-Ølstykke Boligforenings udtræden af Bolignøglen pr. 1. januar 2019.

En del af dette arbejde består i at give besked til de boligsøgende, der bliver berørt – både dem, der allerede bor i selskabet samt dem, der er skrevet op via Bolignøglen. Det vil sige både dem, som bor i andre KAB-administrerede boliger samt de eksterne, der ikke bor i en bolig i KAB-fællesskabet, men som har valgt kun at søge bolig i Stenløse-Ølstykke Boligforening via Bolignøglen.

Administrationen er i gang med at vurdere, hvilket informationsniveau der er behov for. Informationen vil sandsynligvis blive givet enten via hjemmesiden eller via mail.

Kundechefen vil på organisationsbestyrelsesmødet komme med en status på arbejdet med, at man ikke længere kan tilvælge Stenløse-Ølstykke Boligforening via boligsøgningen på KAB's hjemmeside samt muligheden for at få gjort Stenløse-Ølstykke Boligforenings venteliste synlig på KAB's hjemmeside.

## Indstilling

Det indstilles, organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## 22. Investeringsforeninger

### Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2017	Indre værdi (Kurs) 5. nov. 2018	Værdiudvikling hele 2018	Værdiud- vikling hele 2017
Danske Capital	19.955.210	116,53	116,87	0,30 %-point	+1,79 %-point
SEB Invest	24.390.437	118,35	119,44	0,92 %-point	+3,05 %-point
Nykredit Port.	25.613.400	121,08	121,90	0,68 %-point	+2,63 %-point

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Investeringsforeningerne skal betragtes som en langsigtet investering.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 23. Status og opdatering af igangværende sager

### Afd. 3 Halkær - tagudskiftning

Tagudskiftningssagen er kommet godt i gang.

### Afd. 8 Stengården – intelligente tage

Pilotprojektet er stort set færdigt. Anlægget skal nu indreguleres og følges indtil foråret 2019. Der afventes tilbagemelding fra Landsbyggefonden på finansiering af helhedsplanen.

### Afd. 13 Veksølund

Her er på et ekstraordinært afdelingsmøde valgt helt ny bestyrelse.

### Afd. 24 Teglværksparken

Her er på et ekstraordinært afdelingsmøde valgt helt ny bestyrelse.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 26. november 2018

Udsendt den 17. december 2018

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Emner til næste møde**

## **25. Kommende møder**

Forslag til kommende møder i 2019:

### **Organisationsbestyrelsesmøder:**

Mandag den 21. januar 2019	kl. 17.30	
Mandag den 4. marts 2019		kl. 17.30
Mandag den 13. maj 2019		kl. 17.30
Mandag den 30. september 2019	kl. 17.30	
Mandag den 25. november 2019		kl. 17.30

### **Repræsentantskabsmøde:**

Mandag den 27. maj 2019		kl. 17.30
-------------------------	--	-----------

### **Organisationsbestyrelsens julefrokost:**

Torsdag den 14. november 2019	kl. 18.00
-------------------------------	-----------

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte forslagene til mødedatoer.*

## **26. Eventuelt**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indkøbe 17 styk af Håndbog om almene boliger til bestyrelsens medlemmer. Bøgerne betales af arbejdskapitalen og kan afhentes på kontoret.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 26. november 2018  
Udsendt den 17. december 2018

## **27. Referat fra mødet**

## **28. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed**

På organisationsbestyrelsesmøderne kan der 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 indeholder drøftelser, der ønskes refereret fortroligt.

### **Beslutning**

*Der var intet til fortrolighed.*