

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2019
Udsendt den 3. juni 2019

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 13. maj 2019 kl. 17.30 Hovedkontoret, Egedal Centret 53 C., 1., 3660 Stenløse

Til stede:	Bjørli Denbak, Nina Møller, Steffen Bargholz, Anja Denbak, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Dorthe Poulsen, Ea Brandt, Gitte Espensen, Jane Bernth, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Keld Hansen, Kissy Tonsberg, Lene Knoblauch, Margit Nansen, Mette Drewsen Andersen, Torben P. Tingstrup, Aase Brøndsted
Afbud:	Jens Kristensen
Fravær uden afbud:	Connie Dyhr
KAB:	Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, huslejechef Solvejg von Barm under punkt 12, serviceleder Lars Simonsen
Revision:	Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	4
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. november 2018	5
4. Revisionsprotokol.....	5
5. Meddelelser fra formandskabet	6
Sager til beslutning.....	8
6. Godkendelse af regnskaber for 2018.....	8
7. Boligorganisationens budget for 2020	9
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning	10
9. Administrationsmodel i fremtiden	10
10. Retningslinjer for uddeling af dispositionsmidler samt egen trækingsret	11
11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne i forbindelse med fraflytninger.....	12
12. Ændring af vedligeholdelseskonto fra B- til A-ordning	13
13. Afdeling 3, Halkær – tagudskiftning	15
14. Afdeling 7, Stengården – nye badeværelser – status.....	16
15. Afdeling 8, Stengården - intelligente tage – status	18
Sager til orientering.....	20
16. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger.....	20
17. Mig og Min Bolig – status.....	23
18. Afdeling 1, Stenløsebo/Banedanmark	24
19. Afdeling 5 og 6, Boelholm I og II - badeværelser – status	24
20. Afdeling 24, Teglværksparken - tagudskiftning	26
21. Adgang til Outlook på pc.....	27
22. Investeringsforeninger.....	28
23. Nyt fra udvalgene	29
24. Emner til næste møde	30
25. Kommende møder.....	30
26. Datoer for beboermøder i 2019	31
27. Eventuelt samt evaluering af mødet.....	32
28. Referat fra mødet.....	32
29. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	33
Bilag 1: Dagsorden	4
Bilag 2: Revisionsprotokol 2018.....	5
Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2018	9
Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2018	9
Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2020	10
Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2018.....	10
Bilag 7: Stenløse-Ølstykke Boligforenings administrationsmodel	11



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Bilag 8: Referat fra udvalgmøde den 11. marts 2019.....	11
Bilag 9: 57-7 Stengården - Finansieringsbudget	17



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

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 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

Følgende er på valg i år: Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Aase Brøndsted, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Connie Dyhr, Gitte Espensen, Jens Kristensen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg og Mette Drewsen Andersen.

Organisationsbestyrelsesmedlemmerne bedes meddele om de ønsker genvalg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Beslutning

På mødet blev det afklaret, at følgende organisationsbestyrelsesmedlemmer ønsker at genopstille til det kommende repræsentantskabsmøde:

Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Aase Brøndsted, Anna Christina Sørensen, Brian Øllegaard, Gitte Espensen, Keld Hansen, Kissy Tornsborg og Mette Drewsen Andersen.

Connie Dyhr, Jens Kristensen var ikke til stede, og kunne dermed ikke meddele ønske om genvalg.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 26. november 2018

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 26. november er udsendt den 17. december 2018.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. Revisionsprotokol

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2018.

Bilag 2: Revisionsprotokol 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Beslutning

Revisionsprotokollen blev gennemgået af revisor Pia Søndergaard, der orienterede om, at protokollen er forsynet med en blank revisionspåtegning. Revisionsprotokollen blev derefter godkendt af organisationsbestyrelsen.

5. Meddelelser fra formandskabet

Formanden for boligforeningen har efter 12 år i beboerklagenævnet valgt, at videregive posten til en anden. Boligforeningen indstillede 2 kandidater - Steffen Bargholz og Nina Møller. Beboerklagenævnet valgte Nina Møller - stort tillykke til Nina.

Formandskabet har nu i 6 måneder holdt åbent hus den første torsdag i måneden fra kl. 18-19. Det er der heldigvis nogle bestyrelsesmedlemmer, der har gjort brug af og forhåbentlig haft glæde af det. Vi holder nu hen over sommeren en pause, men starter op igen den 5. september. Hvis I har brug for os i den mellemliggende tid, så kontakt os og vi tager et møde.

Vi har i starten af 2019 afholdt to aftenkurser, ét for hovedbestyrelsesmedlemmer og ét for alle bestyrelser og hovedbestyrelsen. Vi er sikre på at dem der mødte op har fået en hel del ud af det, men desværre er det ikke halvdelen af dem, der kunne deltage, der meldte sig til. Vi vil meget gerne holde disse kurser og ønsker gerne emner fra jer, men mener dog også at der skal være mindst 50 % af de indbudte der ønsker deltagelse, ellers må der forventes aflysning. Ingen grund til at spilde tid og penge på noget der ikke bliver brugt optimalt.

Formandskabet har de sidste måneder talt en del om at hovedbestyrelsen måske er for stor, tænk over det. Der vil engang i efteråret komme nogle løsningsmodeller, som vil blive sat til debat her i hovedbestyrelsen, og måske senere til beslutning i repræsentantskabet. Som I kan se er det et langsommeligt projekt, som vi kan tage stepvis hen ad vejen.

Vi har nu fået den nye app "Mig og min bolig". Vi håber alle har taget godt imod den, for som alle jo siger - det er fremtiden og skulle gerne lette arbejdsgangen og give lettere adgang for beboerne.

De forskellige tilladelser fra råderet/husorden og lignende har en utrolig lang snor, når det gælder opfølgende syn/godkendelser. Formandskabet foreslår derfor følgende tiltag indført for hele boligforeningen:

Ved ansøgning gives 6 måneder til udførelse af arbejdet og samtidig gives en dato for syn/godkendelse. Hvis arbejdet ikke skulle være helt færdigt eller der skulle være ændringer, før det kan godkendes, gives yderligere 1 måned for syn/godkendelse. Bliver dette ikke overholdt, bedes beboeren om at reetablere omgående, ellers er det en sag for beboerklagenævnet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

På den måde kommer vi forhåbentlig alle de halvfærdige, usynede og uskønne arbejder til livs.

Hver gang vi har møde med kommunen, henstiller de til os, at vi lægger de udgifter ud på afdelingerne, som vitterlig hører til der. Det er blandt andet prisen på regnskabsaflæggelse. I dag betaler vi det kollektivt, men som nævnt, ville de gerne hvis vi lægger det på afdelingerne. De store afdelinger vil dermed komme til at betale lidt mindre og de små lidt mere. Vi betaler ca. 22.000 kr. pr. regnskab, et til hver afdeling og et til hovedforeningen, altså i alt 21 regnskaber - de små afdelinger vil derfor kunne have fordel af at slå sig sammen. Ifølge økonomimedarbejder Christian, vil afdelinger på under 50 boliger have fordel ved en sammenlægning.

Vores lærling er ved at være udlært. Det er den tredje vi har udlært og vi syntes det er en god ide, at vi forsat har lærlinge. Jo flere der bliver udlært rundt omkring, jo bedre for boligforeningerne. Så vi beder om godkendelse til at ansætte ny lærling, når den rigtige viser sig.

Formandskabet var sammen med Lars, på rundtur til samtlige af vores afdelinger den 9. april, hvor vi kiggede på vedligeholdelsen af såvel boliger som udendørs områder. Lars fortalte om de større arbejder, der er taget tiltag til i afdelingerne. Det er med glæde at vi kunne se, hvordan stort set alt bliver vedligeholdt. Vi var inde at se fem lejemål i forskellige afdelinger og vi så hvordan de grønne områder har fået et kæmpe løft siden vores sidste tur for 5-6 år siden.

Som alle vel er bekendt med, så er Bo stoppet, men hjælper til indtil vi får en ny medarbejder. På dagsordenen i aften vil der være to løsningsmodeller til fremtidig bemanning på kontoret og formandskabets indstilling til den ene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet.

Beslutning

Der blev stillet spørgsmål om hvorvidt forslaget i meddelelserne vedrørende 6 måneder til syn/godkendelse af arbejder i stedet for en del af formandskabets meddelelser, skulle have været et decideret forslag. Formandskabet mener, at når det står som en del af meddelelserne, og disse godkendes, så har organisationsbestyrelsen godkendt forslaget.

Til samme emne var der yderligere en kommentar om, at det til tider kan være vanskeligt at færdiggøre alle arbejder i løbet af ½ år. Formanden bemærkede, at der kan søges dispensation med fristforlængelse hos administrationen. Når der skrives til afdelingerne og ejendomskontorerne om de nye frister, skal muligheden for at søge dispensation ligeledes beskrives.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Der blev spurgt ind til hvilke overvejelser, der ligger bag ønsket om at nedbringe organisationsbestyrelsens størrelse. Formanden orienterede om baggrunden for overvejelserne, herunder et ønske om at få mere smidige møder, og understregede, at det på nuværende tidspunkt udelukkende er til fremtidig drøftelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter meddelelserne fra formandsskabet.

Sager til beslutning

6. Godkendelse af regnskaber for 2018

Resultatopgørelsen slutter med et overskud på 737.373 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 88.182.273 kr.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2018 83.999.664 kr.

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Afdelingerne er lovmæssigt forpligtiget til at indbetale et bidrag, der udgør 571 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.700 kr. pr. lejemålsenhed (2017 tal).

Hvis dispositionsfondsmidlerne bringes under dette beløb, skal beboerne indbetale til dispositionsfonden.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2018

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 23.852.583 kr. pr. den 31. december 2018.

Den disponible likvide del er på 20.710.517 kr., hvilket svarer til 20.247 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning.

Blandt andet til diverse udlæg samt til opstart af projekter til imødegåelse af tab og tilskud til afdelingerne.

Der er ikke fastsat specifikke regler for arbejdskapitalens anvendelse, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens rammer.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan endvidere vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdska-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

pitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 160 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.095 kr. pr. lejemålshed (2017 tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2018

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 6.286.240 kr. pr. den 31. december 2018. Den disponible del er på 6.122.660 kr., hvilket svarer til 5.986 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækingsret

Trækingsretten er en slags opsparingskonto som 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag - i form af A eller G bidrag - overføres til. Fra trækingsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifter til forbedringsarbejder.

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. den 31. december 2018 over en samlet trækingsret på 1.008.365 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Afdelingernes regnskaber for 2018

Regnskab for alle afdelinger findes som bilag. Der er derudover udarbejdet en samlet oversigt over hovedtal for alle afdelinger, som er vedlagt som bilag.

Oversigten viser afdelingernes areal, årets resultat, opsamlet resultat i kr. og i m², henlæggelser på konto 120 i kr. og i m², henlæggelser på konto 401 i kr. og i m², husleje kr. pr. m² ultimo 2017 samt angivelse af vandafgift de steder, der er fælles vandafregning.

Af oversigten ses det, at næsten alle afdelinger har haft overskud i 2018 – dog med undtagelse af afdelingerne Boelholm I og II med underskud på henholdsvis 18.560 kr. og 55.046 kr.

Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2018

Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.

Beslutning

Efter en kort gennemgang af regnskaberne godkendte organisationsbestyrelsen regnskaberne.

7. Boligorganisationens budget for 2020

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2020–31. december 2020 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Driftsbudgettet balancerer med 24.100.000 kr. og udviser en budgetreserve på 224.000 kr. under forudsætning af en markedsrente svarende til 0,88 %.

Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2020, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2020.

8. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for det seneste regnskabsår er vedlagt som bilag.

Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2018

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning og efterfølgende fremlægger denne til godkendelse i repræsentantskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetning med en bemærkning om, at der skal tjekkes årstal for ibrugtagninger af afdelinger samt at afdeling 16 manglede. Administrationen sørger for at den endelige version af beretningen bliver korrekt.

9. Administrationsmodel i fremtiden

Driftschef Bo Mølgaard Espenhain har ønsket at få nye udfordringer i KAB fællesskabet, hvorfor KAB har henvendt sig til formandsskabet, for at drøfte den måde Stenløse -Ølstykke Boligforening bliver administreret på.

KAB har mulighed for at tilbyde Stenløse-Ølstykke Boligforening en administrationsmodel, hvor der tilknyttes en områdechef til selskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

I dag har Stenløse-Ølstykke Boligforening en driftschef og en kundechef der servicerer sel-skabet. En områdechef varetager både driftschefens og kundechefens opgaver.

Områdechefen er forankret i Center for Drift og boligsociale indsatser i KAB, og Centeret sik-rer understøttelse af områdechefen i alle forhold. I vedlagte bilag er der redegjort for områ-dechefmodellen og forskellene i forhold til i dag, og ligeledes er de økonomiske konsekvenser belyst.

Områdechefmodellen er drøftet med formandsskabet, og formandsskabet indstiller til orga-nisationsbestyrelsen, at den fremtidige servicering af Stenløse-Ølstykke Boligforening sker med en områdechefmodel.

Bilag 7: Stenløse-Ølstykke Boligforenings administrationsmodel

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter administrationsmodel og træffer beslutning om den fremtidige administrationsmodel.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og godkendte ved håndsoprækning enstemmigt administrati-onsmodellen med en områdechef.

10. Retningslinjer for uddeling af dispositionsmidler samt egen trækingsret

Udvalget bestående af Nina Møller, Brian Øllegaard, Mette Drewsen og Lene Knoblauch har afholdt to møder og er nået frem til en række retningslinjer for uddeling af dispositions-fondsmidler samt egen trækingsretsmidler. Princippet er beskrevet i vedlagte referat fra udvalgmøde nr. 2.

Bilag 8: Referat fra udvalgmøde den 11. marts 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender retningslinjer for uddeling af dispositionsfondsmidler samt egen trækingsretsmidler samt eventuelle ændringer.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen drøftede forslagene. Formanden orienterede om, at hun ingen problemer har med, at der minimum skal stå 10 mio. kr. på dispositionsfonden, som foreslået, men derimod ikke mener, at et minimum på 500.000 kr. på arbejdskapitalen ikke er nok, hvis der skulle opstå uforudsete be-
givenesser. Formanden mener desuden at der burde være et minimum for indestående på egen træk-
ningsretskontoen.*

Nina Møller orienterede om, at der i beskrivelsen af arbejdskapital skal tilføjes, at der skal være midler til uforudsete udgifter for administrationskontoret.

*Det blev desuden bemærket, at for alle forslag gælder det, at der kun gives tilskud til arbejder der ved-
rører hele afdelingen.*

Derefter stemte organisationsbestyrelsen om forslagene et ad gangen.

- *Dispositionsfond – enstemmigt vedtaget*
- *Arbejdskapital – ændres til "... bruges til delvis dækning af afdelings/administrationens uforudsete udgifter..." og der sættes et minimum på 1 mio. kr. for indestående. Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.*
- *Egen trækingsret – forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for, 1 imod og 1 blank stemme.*

11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne i forbindelse med fraflytninger

Der er stadig er mange ulovlige tilbygninger og boligændringer udvendigt, samt mange tidligere godkendte bygninger bygget af materialer der ikke lever op til de nye tegninger og materialevalg som blev godkendt i de nye råderetskataloger i alle afdelinger i 2016. Driften vil løbende i forbindelse med fraflytninger fortage de nødvendige genopretningsarbejder.

Genopretningsarbejderne vil være forbundet med ekstraudgifter for de afdelinger hvor der er foretaget ulovlige tilbygninger og ændringer mv. Driften anmoder om en pulje på 200.000 kr. til genopretningsarbejder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 200.000 kr. af dispositionsfonden til afhjælpning og opretning af disse bygninger og ændringer.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Beslutning

Serviceleder Lars Simonsen orienterede om, at der er udført arbejder i afdeling 1, 2, 3, 5, 6, 14 og 16 fra de tidligere puljer. Det er primært garager og skure, som er nedtaget.

Bevillingen på 200.000 kr. blev godkendt. På organisationsbestyrelsesmøde i september skal beslutning fra tidligere møde den 9. maj 2016 genbesøges, i forhold til hvilke arbejder der er omfattet af puljen.

12. Ændring af vedligeholdelseskonto fra B- til A-ordning

Der gives nu mulighed for, at afdelinger kan vælge at ændre vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning. Dette vil betyde, at lejemålene fremover ved indflytning er istandsat, og nye beboere ikke skal bekymre sig om at gøre dette inden indflytning.

De to vedligeholdelsesordninger

B-ordning (Nuværende)

- En B-ordning betyder, at lejemålet ikke er istandsat ved indflytning.
- Der er tilknyttet en vedligeholdelseskonto til lejemålet, som ny lejer kan bruge til at istandsætte lejemålet, med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling af trægulve i bo perioden. Der indbetales for tiden XX kr. pr. m² pr. år på boligens vedligeholdelseskonto.
- Vedligeholdelseskontoen er tilknyttet lejemålet og tilgår ved udflytning ny lejer.
- Vedligeholdelseskontoen kan ikke benyttes til istandsættelse når lejemålet er opsagt.
- Ofte sker ud- og indflytning af gammel og ny beboer samme dag, som der synes, og hvis gulve eventuelt skal slibes, kan ny lejer ikke flytte ind før det er gjort.
- Afdelingen har efter indflytning 14 dage, til at udbedre eventuelle misligholdelses arbejder i lejemålet, boligen istandsættes jo ikke ved fraflytning.

A-ordning

- Lejemålet skal fremtræde ny istandsat ved indflytning. Det vil sige at boligen er normal-istandsat ved overfladebehandling af vægge og lofter.
- Istandsættelsen nedskrives over 8 år og 4 måneder (1 % pr. mdr.) Hvilket betyder at, hvis man bor i lejemålet i (100 mdr.) 8 år og 4 måneder skal der ikke betales for normal istandsættelse.
- Der henlægges et fast årligt beløb på en konto til istandsættelse ved fraflytning.
- Lejemålet står tomt i 14 dage i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning og fraflytter betaler huslejen i denne periode.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Reglerne for overgang fra B-ordning til A-ordning for de nuværende beboere

Når man ændrer vedligeholdelsesordning, må man ikke stille nuværende beboere dårligere, end de var ved indflytningen. Derfor gælder der særlige overgangsregler:

- De penge der står på boligens vedligeholdelseskonto stilles til beboernes rådighed, og kan bruges efter de regler, der er for ordningen - indtil fraflytning
- Afdelingen betaler for hele normalistandsættelsen ved beboernes fraflytning, men ved fraflytning kan afdelingen bruge af vedligeholdelseskontoen til hel eller delvis istandsættelse af lejemålet – eventuelt resterende midler tilfalder afdelingen.
- Afdelingen betaler tomgangsleje de 14 dage, hvor boligen skal stå tom og istandsættes ved fraflytning

Ændringer

Indbetalingerne til vedligeholdelseskontoen til boligen (B ordning) stopper, når der skiftes ordning. I stedet for henlægges der via afdelingens budget til en samlet vedligeholdelseskonto for hele afdelingen (A ordning), der kun kan bruges til normalistandsættelse i forbindelse med istandsættelse ved fraflytning.

Det nye vedligeholdelsesreglement udsendes til alle beboerne i afdeling hvis det vedtages.

For god ordens skyld skal det bemærkes, at indestående på vedligeholdelseskontoen (B ordning) ikke tilhører beboeren, men boligen og ikke kan bruges til andet end vedligeholdelse i bo perioden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at afdelingerne frit kan vælge, om de vil ændre vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning ved afstemning på afdelingsmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt at lade afdelingerne frit vælge, om de vil ændre vedligeholdelsesordning fra B- til A-ordning ved afstemning på et afdelingsmøde.

Administrationen udarbejder skabelon til brug for alle afdelingsmøder inkl. vedligeholdelsesreglement, hvori det præciseres, at der kun er tale om ændring ved nyindflytning. Desuden er det kun ved førstegangs udlejning, at afdelingen betaler tomgangsleje i 14 dage. Fremefter betaler fraflytter de 14 dages tomgang.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

13. Afdeling 3, Halkær – tagudskiftning

Forslaget om udskiftning af taget har den 13. marts 2019 været til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde. Forslaget blev vedtaget med 38 stemmer for og 2 imod.

Pålsson Arkitekter har udført forundersøgelser og miljøundersøgelser af de eksisterende tage og træbeklædning. På baggrund af disse forundersøgelser er det besluttet, at følgende arbejder er indeholdt i projektet:

- Udskiftning af asbestholdige tagplader
- Udskiftning af asbestholdige gavplader med tilhørende træværk
- Nedtagning og bortskaffelse af eksisterende taglægter
- Bortskaffelse af gammel isolering fra lofterne
- Udskiftning af asbestholdige udluftningskanaler på loft (2 stk. pr. bolig)
- Vindskeder afmonteres og bortskaffes
- Udhængsbrædder og spærfod overfladebehandles
- Udskiftning af tagrender, rendejern, nedløbsrør og hængselstifter
- Maling af døre og vinduer på udvendig side

Økonomiske konsekvenser

Entrepriseomkostninger	15.908.775 kr.
Administrative omkostninger	3.152.806 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	192.541 kr.
Samlet anskaffelsessum	19.254.122 kr.

Finansiering

Realkreditlån	14.554.122 kr.
Opsparede midler	2.000.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	2.000.000 kr.
Egen trækingsret	700.000 kr.
Samlede udgifter til byggesagen	19.254.122 kr.

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 709 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 24,02 % svarende til 170,32 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 879 kr. pr. m² pr. år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Det videre forløb

Afdelingsmøde	marts 2019
Udsendelse af udbudsmateriale	juni 2019
Licitation	august 2019
Forventet byggestart	september 2019
Forventet aflevering	juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender projekt, finansiering og igangsætning, herunder at der bevilliges 2 mio. kr. i tilskud fra dispositionsfonden samt at der bevilliges 700.000 kr. fra egen trækingsretspuljen.

Beslutning

Det blev præciseret at maling af døre og vinduer er trukket ud af projektet og gennemføres for henlagte midler. Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning med følgende resultat:

16 for

2 imod

1 blank

Projektet om tagudskiftning blev dermed godkendt inkl. en bevilling på 2 mio. kr. i tilskud fra dispositionsfonden samt en bevilling på 700.000 kr. fra egen trækingsretspuljen.

14. Afdeling 7, Stengården – nye badeværelser – status

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 26. november 2018.

Projektet vedrørende nye badeværelser og kloakledninger blev fremlagt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. februar 2019, hvor projektet blev godkendt af afdelingen.

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er der i projektet medtaget yderligere arbejder. Da hovedrør på lofterne for varmt brugsvand er udført med el-tracing, og konstant er i drift, betyder det, at der er et stort elforbrug på fællesmåleren. Derfor er det besluttet, at udskifte el-tracingen til en cirkulationsledning i stedet for. Dette vil beløbe sig til ca. 1,75 mio. kr. inkl. moms.

Det forventes, at denne udskiftning vil give en årlig besparelse af el på ca. 140.000 kr. inkl. moms. Det forhøjede budget med en ny cirkulationsledning blev fremlagt og godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Ovenstående betyder, at den nye finansiering for projektet omhandlende nye badeværelser, kloaker og nye cirkulationsledninger på lofter ser ud som i nedenstående økonomiskema og projektet finansieres ved frie henlæggelsesmidler, besparelser på henlæggelser og bortfald af eksisterende lån. Alle beløb er inkl. moms. Der er ingen ændring i forhold til det tidligere bevilligede lån fra dispositionsfonden.

Lejepåvirkningen vil i hele lånets løbetid blive reduceret med 500.000 kr. årligt ved besparelser på henlæggelserne.

Ydermere vil lejepåvirkningen blive reduceret med yderligere 425.000 kr. årligt i hele lånets løbetid, da der er eksisterende lån som bortfalder.

Økonomiske konsekvenser

Entrepriseomkostninger	27.142.720 kr.
Administrative omkostninger	5.536.504 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	380.093 kr.
Samlet anskaffelsessum	33.059.317 kr.

Finansiering

Realkreditlån	31.059.317 kr.
Opsparede midler	2.000.000 kr.
Samlede udgifter til byggesagen	33.059.317 kr.

Lejepåvirkning pr. m²

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.079 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 9,45 % svarende til 101,91 kr. pr. m² pr. år, således at huslejen efter etablering af nye badeværelser, kloakledninger og nye cirkulationsledninger på lofter vil udgøre 1.181 kr. pr. m² pr. år i gennemsnit.

Bilag 9: 57-7 Stengården - Finansieringsbudget

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det reviderede projekt og den nye finansiering og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det reviderede projekt samt den nye finansiering. På baggrund af tidligere drøftelser på indeværende møde om uddeling af midler fra dispositionsfonden, blev afdelingen opfordret til at søge tilskud til sagen på næste organisationsbestyrelsesmøde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Der blev stillet spørgsmål om sagens stade, nedsættelse af følgegruppemøde og der blev efterlyst information til beboerne. Organisationsbestyrelsen besluttede at følgegruppen nedsættes som følger: Steffen Bargholz (toholder), Dorte Poulsen, Kissy Tornsberg, Torben Tingstrup samt formanden for afdelingsbestyrelsen, Lars Alstrup. Derudover gives der mulighed for at 2 beboere kan være med i følgegruppen. De interesserede bedes aflevere seddel på ejendomskontoret, hvorefter der trækkes lod blandt de interesserede.

15. Afdeling 8, Stengården - intelligente tage – status

Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret den 22. januar 2018, den 7. maj 2018 og senest den 1. oktober 2018.

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).

Fuldskalaanlægget i alle afdelingens boliger støttes af Landsbyggefonden via den såkaldte "demonstrationspulje".

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

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

I februar 2019 blev der afholdt informationsmøde i afdelingen, her viste beboerne positiv interesse for projektet.

Rådgiver har nu udført en detaljeret arkitektonisk bearbejdning af projektet (dispositionsfor-slag), som er sendt til Landsbyggefonden som grundlag for opnåelse af Skema A.

Lige nu granskes pilotprojektet af DTU Byg i samarbejde med KAB's energi- og varmetekni-ske afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

Ekstern granskning

Landsbyggefonden stiller krav til en ekstern granskning af pilotanlægget i Fase 1 i fuldskala-projektet. Dette koster 61.250 kr. at få udført af DTU Byg.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Derfor er det nødvendigt med endnu et udlæg fra Stenløse-Ølstykke Boligforening på 61.250 kr. inkl. moms nu og her i den såkaldte fase 1.

Granskningen er en forudsætning for godkendelse af Skema A fra Landsbyggefonden.

Der er på organisationsbestyrelsesmøde den 1. oktober 2018 godkendt et udlæg til Fase 1 for fuldskalaprojektet på i alt 550.000 kr. inkl. moms. Med kravet om ekstern granskning vil det samlede udlæg for Fase 1 i fuldskalaprojektet være 611.250 kr. inkl. moms.

Udvidelse af rammen for pilotanlægget

Indtil nu har pilotanlægget kostet 300.000 kr., da dette var rammen, som var givet af Landsbyggefonden. Dette står ikke mål med de udgifter, det reelt har kostet at udføre pilotanlægget. Derfor har Landsbyggefonden bevilliget yderligere 300.000 kr. inkl. moms til at dække udgifterne til pilotanlægget.

Udlægget på pilotanlægget vil derved blive forhøjet til i alt 600.000 kr. inkl. moms. (Der er allerede godkendt et udlæg for pilotprojektet på i alt 300.000 inkl. moms den 25. september 2017).

Det betyder, at Landsbyggefonden har bevilget ydelsesstøtte til pilotanlægget, således at hvis selskabet optog et realkreditlån på de 600.000 kr., som pilotanlægget koster, så ville Landsbyggefonden betale halvdelen af ydelsen.

Da det vil være uforholdsmæssigt dyrt at optage et realkreditlån på 600.000 kr. over 30 år, er muligheden for, at Stenløse-Ølstykke Boligforening betaler de 600.000 kr. fra dispositionsfonden som et udlæg, der bliver medtaget i den kommende renoveringssag for hele Stengården blevet drøftet med Landsbyggefonden.

Skulle denne sag ikke blive realiseret på grund af ikke tilfredsstillende resultater fra pilotanlægget, er Landsbyggefonden indstillet på, at der findes en løsning på finansieringen af udgifterne til pilotanlægget – ud fra samme vilkår som skitseret nu, det vil sige med et realkreditlån, hvor Landsbyggefonden betaler halvdelen af ydelsen, og hvor Stenløse-Ølstykke Boligforening betaler den anden halvdel.

Det videre forløb

Landsbyggefonden har nu modtaget den nødvendige dokumentation som grundlag for Skema A, herunder dispositionsforslag til hele fuldskalaprojektet. Det forventes, at der foreligger en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden i maj 2019. Først herefter kan den endelige huslejberegning udføres og præsenteres for beboerne.

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Der skal stemmes om, hvorvidt afdelingen ønsker en traditionel udskiftning af gasfyr og tag, eller om de ønsker det intelligente tag.

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

Der er 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 bestyrelsen godkender:

- at Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfond betaler udgifterne til DTU Byg for eksternt granskning af pilotanlægget i Fase 1 af fuldskalaprojektet på 61.250 kr. inkl. moms som et udlæg, der medtages i en kommende renoveringssag for hele Stengården.

I alt vil udlægget til Fase 1 af fuldskalaprojektet dermed være 611.250 kr. inkl. moms.

- at Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfond betaler udgifterne til yderligere omkostninger af pilotanlægget på 300.000 kr. som et udlæg, der medtages i en kommende renoveringssag for hele Stengården.

I alt vil udgifterne til pilotanlægget dermed være 600.000 kr. inkl. moms.

- at skulle der ikke komme en efterfølgende renoveringssag med intelligente tage for resten af Stengårdens 42 boliger, så vil finansieringen af udgifterne til pilotanlægget/intelligent tag blive betalt af Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfond.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Sager til orientering

16. Ændring af ventelistesystemet – udlejning af familieboliger

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den 7. marts 2019 offentliggjort udkast til ændring af udlejningsbekendtgørelsen med følgende tekst:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2019
Udsendt den 3. juni 2019

"I § 7 indsættes efter 1. pkt.: "Fortrinsretten efter 1. pkt. anvendes i forhold til hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen."

"Bekendtgørelsen træder i kraft 1. maj 2019."

I udkastet er der ikke beskrevet en overgangsfase.

Hvis bekendtgørelse træder i kraft den 1. maj 2019, bliver de boliger der opsiges fra den 1. maj 2019 og frem, udlejet efter den nye bekendtgørelse. Efterfølgende kommer sagen på dagsordenen i den enkelte boligorganisation.

Hvis der kommer en overgangsfase, kommer sagen på dagsordenen i flest mulige boligorganisationer, inden ikrafttrædelsesdatoen.

Hvad betyder det for beboerne i KAB-fællesskabet

I den enkelte boligafdeling får den lokale kommune som hidtil efter almenboligloven hver fjerde af de opsagte boliger til kommunal anvisning, eller en anden andel efter konkret aftale.

For den resterende del af de opsagte boliger der skal lejes ud til ventelisten, betyder aftalen at:

- Halvdelen af boligerne lejes til den interne venteliste først
- Halvdelen af boligerne lejes ud til den eksterne venteliste først

Det kan vises således:

Intern venteliste først

- Intern afdeling
 - o Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)
 - Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - o Ekstern almindelig uden fleksible kriterier

Ekstern venteliste først

- Ekstern fleksibel (hvis der er aftale om det)
 - o Ekstern almindelig
 - Intern afdeling
 - Intern selskab
 - Intern KAB-fællesskabet (for dem der er med i fællesventelisten)



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger uden fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til ekstern venteliste.

Hvad betyder det for udlejning af boligerne i afdelinger med fleksibel udlejning

Her sker det som beskrevet ovenfor, hver anden til intern venteliste og hver anden direkte til ekstern venteliste.

Aftalen om fleksibel udlejning skal tilpasses med følgende tekst:

Jf. udlejningsbekendtgørelsen § 7, 2 pkt. gælder fortrinsretten for hver anden ledige familiebolig i boligorganisationen.

Oprykkningsretten respekteres ved udlejninger til disse boliger, således at boligsøgende opnoteret på den interne venteliste kommer forud for boligsøgende på den eksterne venteliste, der opfylder de fleksible kriterier.

Baggrund

I KAB-fællesskabet er der siden 2011 sket en forskydning fra den eksterne til den interne venteliste, særligt efter at hovedparten af boligorganisationerne besluttede at gå med i fællesventelisten i Bolignøglen, som beboerne i KAB-fællesskabet har taget til sig.

I 2011 blev ca. 18 % af familieboligerne udlejet til den interne venteliste, det steg til ca. 35 % i 2017.

I 2011 blev ca. 46 % udlejet til den eksterne venteliste, det faldt til ca. 21 % i 2017.

Ændringen medfører en forskydning imod flere til den eksterne liste, sådan at dem der står på den eksterne venteliste får nemmere ved at få en almen familiebolig i den eksisterende boligmasse.

Er ændringen ufravigelig

Hvis der er enighed mellem boligorganisationen og kommunen, er ændringen fravigelig.

Styringsdialogmøder med kommunen

Der er behov for, at boligsøgende på den eksterne venteliste oplever at de har en reel mulighed for at få anvist en almen bolig i alle typer af afdelinger.

Det er derfor naturligt at følge ændringen, når den træder i kraft, og efter 1½ til 2 år få ændringen og effekten heraf drøftet i et bredere perspektiv med såvel kommunen som de øvrige boligselskaber i kommunen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Orientering af beboerne

Træder bekendtgørelsen i kraft, bliver der informeret bredt ud om ændringen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Huslejechef Solvejg von Barm orienterede om den nye udlejningsbekendtgørelse.

I den efterfølgende drøftelse blev der spurgt til, om man mister sit nummer, når man får anvist en bolig. Der blev henvist til organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2010, hvor nye ventelisteregler i forbindelse med styringsreformen blev vedtaget. Sagen er tidligere på året drøftet på et møde mellem formandsskabet og vicedirektør Lone Skriver og daværende udlejningschef Rikke Thy, og der savnes svar herpå. Administrationen sørger for at der kommer svar på spørgsmålet.

17. Mig og Min Bolig – status

Den 8. april 2019 blev der åbnet op for brug af beboerapp'en **Mig og Min Bolig**, for alle beboere i Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Den nye beboer-app udvider servicemulighederne overfor beboerne. "Mig og Min Bolig" giver alle beboere mulighed for hurtigt og sikkert at sende en opgave afsted til ejendomskontoret - på alle tider af døgnet. Der er desuden mulighed for at vedhæfte billeder af det opståede problem. På den måde lettes samarbejdet og løsningen af problemet, og det giver planlæggerne bedre overblik over, hvilke opgaver der skal udføres. Samtidig kan man som beboer følge ens egen opgave.

Der er flere muligheder med den nye beboer-app. Man har mulighed for at modtage servicebeskeder fra ejendomskontoret, f.eks. hvis der må lukkes for vandet eller varmen i boligområdet. Man kan se forskellige dokumenter – husorden, vedligeholdelsesreglement, dagsordener og referater samt lejekontrakt (pt. dog kun for beboere, der er indflyttet efter 27. november 2017). Desuden kan man se kontaktinformationer på ejendomskontoret samt akut telefonen.

Beboerapp'en er blevet positivt modtaget af beboerne. Den 25. april 2019 har 676 aktiveret app'en, hvoraf ca. 250 har oprettet en opgave indenfor den første uge og har modtaget en plade chokolade.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Afdeling 1, Stenløsebo/Banedanmark

Brian Øllegaard har bedt om at få dette punkt på dagsordenen og vil orientere om sagen på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Brian Øllegaard orienterede om, at Banedanmarks høje træer både skygger og medvirker til høj luftfugtighed, hvilket medfører, at afdelingens egne hække er ved at dø. Derudover er træerne blevet tilholdssted for en stor gruppe af råger – der er pt. 45 reder, hvilket medfører larm og soverier. Afdelingen har haft kontakt med Banedanmark, men der er ingen respons.

Det blev besluttet, at den ny områdechef skal tage denne sag op med Banedanmark.

19. Afdeling 5 og 6, Boelholm I og II - badeværelser – status

Forslaget om renovering af badeværelser i Boelholm I og II har den 24. april 2019 været til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde for begge afdelinger.

Forslaget blev nedstemt i begge afdelinger med et overvældende flertal af nejstemmer.

Badeværelserne er opført i 1976-1978 og fremstår mange steder i mindre god stand. Der er generelt problemer med kolde vægflader, skimmel, utilstrækkelig udluftning, opstigende fugt i gulvkonstruktionen og nedslidte overflader m.v.

Badeværelserne har været besigtiget tilbage i 2010 og igen i 2018. I begge tilfælde er det konstateret, at der er store problemer med opstigende fugt på grund af terrændæk uden kapillar-



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

brydende lag. Desuden er brugsvandsinstallationerne i badeværelser og udhuse nedslidte og dermed tjenelige til udskiftning.

Pålsson Arkitekter har udført forundersøgelser samt VVS- og el-undersøgelser af de eksisterende badeværelser. På baggrund af disse forundersøgelser anbefales det, at badeværelserne renoveres komplet.

Økonomiske konsekvenser

Budget – Boelholm I

Entrepriseomkostninger	23.830.000 kr.
Administrative omkostninger	4.416.750 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	310.400 kr.
Samlet anskaffelsessum	28.557.150 kr.

Finansiering

Realkreditlån, 30 år	23.057.150 kr.
LBF-støttet lån	5.500.000 kr.
Lejepåvirkning pr. år	1.383.429 kr.

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 968 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 18,42 % svarende til 178,30 kr. pr. m² pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.146 kr. pr. m² pr. år.

Budget – Boelholm II

Entrepriseomkostninger	21.746.000 kr.
Administrative omkostninger	4.093.750 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	286.100 kr.
Samlet anskaffelsessum	26.125.850 kr.

Finansiering

Realkreditlån, 30 år	21.125.850 kr.
LBF-støttet lån	5.000.000 kr.
Lejepåvirkning pr. år	1.267.551 kr.

Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.016 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 17,50 % svarende til 177,80 kr. pr. m² pr. år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.194 kr. pr. m² pr. år.

Det videre forløb

Følgegruppen vil herefter beslutte om der skal arbejdes videre med et reduceret projekt eller om forslaget helt skal opgives.

Der tilbagestår dog fortsat stærkt nedslidte brugsvandsinstallationer, som bør udskiftes inden for nærmeste fremtid.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og opfordrer afdelingerne til at søge om støtte fra dispositionsfonden. Ansøgningen skal indeholde detaljer om, hvilke arbejder der foretages.

20. Afdeling 24, Teglværksparken - tagudskiftning

Afdelingen Teglværksparken har yret ønske om bistand i forbindelse med en tagudskiftning på de "høje" boliger i afdelingen.

KAB har derfor tilknyttet en projektleder på sagen og der har netop været afholdt det første møde med afdelingsbestyrelsen samt et medlem fra hovedbestyrelsen.

Tagbeklædningen på de "høje" bygninger i afdelingen fremstår i dag med stærkt nedslidte tagplader i eternit. Der har tillige været flere vandskader i boligerne, som en direkte konsekvens af utætte tage. Som følge heraf har Gaihede – Rådgivende Ingeniører udarbejdet en forundersøgelse, som indeholder en tilstandsvurdering samt et forslag til udbedring. Forslaget omfatter udskiftning af tagplader, taglægter, sternbrædder samt vindskeder. Desuden udskiftes tagrender og rendejern.

Der er fra afdelingen fremsat et ønske om sorte tagplader frem for de nuværende hvide plader. Da lokalplanen ikke umiddelbart forhindrer dette, forventes ændringen godkendt af kommunens sagsbehandler.

Økonomiske konsekvenser

Det præcise omfang af byggesagen er endnu ikke fastlagt, hvorfor der på nuværende tidspunkt ikke er sammensat et økonomisk estimat af projektets forventede omkostninger. Det forudses, at byggesagen vil medføre en huslejestigning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Det videre forløb

Følgegruppen vil i de næste måneder arbejde målrettet på at få projektet vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde i udgangen af juni 2019.

Således vil en realistisk opstart på byggeperioden kunne blive i foråret 2020. Tagudskiftningen anslås til at kunne gennemføres på 2-3 måneder.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer en ansøgning fra afdelingen.

21. Adgang til Outlook på pc

Torben Tingstrup har tidligere bedt om at få dette emne på vedrørende mistet adgang til Outlook via egen Pc.

Der har gennem længere tid været dialog mellem Torben Tingstrup og IT afdelingen i KAB om dette emne. IT orienterer om, at der for beboervalgte er indkøbt såkaldte External Connector licenser. Disse kan udelukkende bruges til brugere der "Ikke er ansat i KAB". Brugeren kan tilgå Exchange via Activesync (telefon/ipad) eller Outlook WebAccess (www.kab-mail.dk).

Brugeren kan dermed i princippet bruge deres egen Outlook klient til at gå på mailen, dog er der ikke support heraf fra KAB's IT afdeling, da det ikke er med i den valgte pakke vedrørende IT for beboervalgte.

Der kan være forhold, der dog gør, at man ikke kan få det til at virke med egen Outlook Klient, f.eks. hvis brugeren har sit eget domæne. KAB har en whitelist som bruges når man vil på.

Disse ændringer er lavet for at KAB kan overholde Microsofts licensregler.

Formandsskabet har drøftet emnet og minder om, at organisationsbestyrelsen tidligere har besluttet at anvende iPads som arbejdsredskab og henstiller til, at der ikke længere bruges tid på dette emne på organisationsbestyrelsesmøder.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog efter drøftelse orienteringen til efterretning.

Der anmodes om, at administrationen husker at gøre det muligt at downloade dagsordener med videre i Prepare.

22. Investeringsforeninger

Ganske overraskende viste 1. kvartal 2019 kraftigt stigende aktiemarkeder samtidig med kraftigt faldende renter. Det var specielt de lange renter der faldt, både i USA og Europa heriblandt Danmark. Baggrunden for de faldende renter skyldes primært udsigten til lavere vækst og fortsat lav inflation.

Et andet omdrejningspunkt for markedet i USA var, at forskellen på de statslige amerikanske renter på tre måneders og ti års sigt gik i minus - for første gang siden 2007. En omvendt rentekurve, som det kaldes, fremhæves som en indikation på, at økonomien kan være på vej mod negativ vækst. Det har bl.a. bevirket, at udsigterne for den amerikanske centralbank i løbet af kvartalet er skiftet fra forventninger til yderligere renteforhøjelser til nu, hvor markedet forventer rentenedsættelser. Markant faldende langsigtede inflationsforventninger er hovedårsagen hertil, da den amerikanske vækst ikke afdæmpes voldsomt. Den europæiske centralbank har stoppet opkøbsprogrammet (QE), men ECB fortsætter med at geninvestere provenuet for de obligationer, der udløber. ECB regner ikke med at hæve renten før tidligst i 2020.

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2018	Indre værdi (Kurs) 12. april 2019	Værdiudvikling 12. april 2019	Værdiudvikling hele 2018
Danske Capital	19.955.210	117,28	119,64	2,01 %-point	0,65 %-point
SEB Invest	24.390.437	120,08	122,32	1,93 %-point	1,46 %-point
Nykredit Port.	25.613.400	122,23	124,55	1,89 %-point	0,96 %-point



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

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. Nyt fra udvalgene

Kursus

Tovholder Bjørli Denbak, Steffen Bargholz, Nina Møller

Tilsyn med afd. 12 og 19 Halkærgård

Tovholder Steffen Bargholz, Torben Tingstrup, Mette Andersen

Tilsyn med afd. 24 Teglværksparken

Nedlagt

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

Udvalget til fastlæggelse af retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret

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

Tovholder Nina Møller, Lene Knoblauch, Brian Øllegård, Mette Drewsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen fra udvalgene til efterretning



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Beslutning

Formandsskabet orienterede om at som skrevet i meddelelser fra formandsskabet, så skal der fremover være min. 50% tilmeldte til kurser ellers aflyses disse.

Andre udvalg er nævnt tidligere og udvalget til fastlæggelse af retningslinjer for brug af dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret nedlægges.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Emner til næste møde

Der blev foreslået følgende emner til næste møde:

- *Afholdelse af et seminar for organisationsbestyrelsen bl.a. om den fremtidige størrelse af organisationsbestyrelsen samt om diverse ansøgninger om støtte.*
- *Nedsættelse af følgegrupper til byggesager.*

25. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder:

Mandag den 30. september 2019 kl. 17.30

Mandag den 25. november 2019 kl. 17.30

Repræsentantskabsmøder:

Mandag den 27. maj 2019 kl. 17.30

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

26. Datoer for beboermøder i 2019

Afdeling	Navn	Dag	dato	klokken
57001	Stenløsebo	Tirsdag	20/8 2019	17.00
57002	Vestervang	Onsdag	21/8 2019	19.00
57003	Halkær	Tirsdag	17/9 2019	18.00
57005	Boelholm 1	Tirsdag	27/8 2019	18.00
57006	Boelholm 2	Onsdag	28/8 2019	18.00
57007	Stengården 1	Torsdag	29/8 2019	17.00
57008	Stengården 2	Tirsdag	11/6 2019	17.00
57010	Skibsted	Mandag	2/9 2019	17.00
57011	Møllehøj	Tirsdag	3/9 2019	17.30
57012	Halkærgård	Torsdag	5/9 2019	18.00
57013	Veksølund	Onsdag	4/9 2019	17.00
57014	Stengården 3	Mandag	9/9 2019	19.00
57016	Stengården 4	Tirsdag	10/9 2019	17.00
57019	Halkærgård Ung.	Torsdag	5/9 2019	17.00
57020	Kelstedgård	Onsdag	11/9 2019	17.00
57023	Fortehusene	Torsdag	12/9 2019	17.00
57024	Teglværksparken	Torsdag	12/9 2019	19.00
57025	Marienlyst Park	Torsdag	22/8 2019	17.00
57026	Æblehaven	Torsdag	22/8 2019	19.00
57028	Stenløse Syd	Mandag	16/9 2019	19.00

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen oplyser følgende: på repræsentantskabsmødet den 27. maj, blev følgende ændringer i ovenstående liste over afdelingsmøder oplyst:

- 57001 Stenløsebo – den 4/9 2019
- 57006 Boelholm 2 – kl. 19.00
- 57008 Stengården 2 – 23/9 2019
- 57013 Veksølund – 9/9 2019
- 57014 Stengården 3 – 18/9 2019

Den korrekte liste ser derfor ud som nedenfor.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2019

Udsendt den 3. juni 2019

Afdeling	Navn	Dag	dato	klokken
57001	Stenløsebo	Tirsdag	4/9 2019	17.00
57002	Vestervang	Onsdag	21/8 2019	19.00
57003	Halkær	Tirsdag	17/9 2019	18.00
57005	Boelholm 1	Tirsdag	27/8 2019	18.00
57006	Boelholm 2	Onsdag	28/8 2019	19.00
57007	Stengården 1	Torsdag	29/8 2019	17.00
57008	Stengården 2	Tirsdag	23/9 2019	17.00
57010	Skibsted	Mandag	2/9 2019	17.00
57011	Møllehøj	Tirsdag	3/9 2019	17.30
57012	Halkærgård	Torsdag	5/9 2019	18.00
57013	Veksølund	Onsdag	9/9 2019	17.00
57014	Stengården 3	Mandag	18/9 2019	19.00
57016	Stengården 4	Tirsdag	10/9 2019	17.00
57019	Halkærgård Ung.	Torsdag	5/9 2019	17.00
57020	Kelstedgård	Onsdag	11/9 2019	17.00
57023	Fortehusene	Torsdag	12/9 2019	17.00
57024	Teglværksparken	Torsdag	12/9 2019	19.00
57025	Marienlyst Park	Torsdag	22/8 2019	17.00
57026	Æblehaven	Torsdag	22/8 2019	19.00
57028	Stenløse Syd	Mandag	16/9 2019	19.00

27. Eventuelt samt evaluering af mødet

Efter aftale med formandskabet blev det afprøvet at evaluere mødet. Dette blev gjort ved at organisationsbestyrelsesmedlemmerne afleverede en grøn, gul eller rød seddel i en kasse alt afhængig af vurdering af mødet. Der kunne eventuelt skrives bemærkninger på sedlerne.

På næste møde opsummeres de indkomne bemærkninger/antal grøn, gule og røde sedler.

28. Referat fra mødet



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2019
Udsendt den 3. juni 2019

29. 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

Intet til fortrolighed.