

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 25. november 2019  
Udsendt den 29. november 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 25. november 2019, kl. 17.30 Hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., 3660 Stenløse

<b>Organisationsbestyrelsen</b>	Bjørli Denbak, Nina Møller, Brian Øllegaard, Anja Denbak, Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Ea Brandt, Gitte Espensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tørnsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margit Nansen, Mette Drewsen Andersen, Martin Thim Nilsson, Torben Tingstrup, Aase Brøndsted.
<b>Afbud</b>	Jens Kristensen, Connie Dyhr, Jørn Schmidt, Kissy Tørnsberg
<b>Fravær uden afbud:</b>	Martin Thim Nilsson
<b>Administration</b>	Områdechef Steen Carlsson, vicedirektør Lone Skriver, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl.

### Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. september 2019.....	4
4. Revisionsprotokol.....	4
5. Meddelelser fra formandskabet .....	4
Sager til beslutning.....	6



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

6.	Budget 2020 for afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening.....	6
7.	Fordeling af grundgebyr .....	6
8.	Godkendelse af byggesag vedr. Solceller/tag, Stengården II, afdeling 8.....	7
9.	Bestyrelsesuddannelsen 2020 .....	11
10.	Bestyrelshonorar 2019/2020 .....	13
11.	BL møde.....	14
12.	Principper for fremleje i KAB-fællesskabet .....	14
13.	Udlejningsregler .....	16
14.	Mødeplan.....	17
15.	Hovedkontorets åbningstider.....	17
	Sager til orientering.....	18
16.	Udlejningstal 2018 .....	18
17.	Status og opdatering af igangværende sager .....	20
18.	Nyt fra udvalgene .....	21
19.	Emner til næste møde .....	22
20.	Kommende møder .....	22
21.	Eventuelt.....	22
22.	Referat fra mødet.....	22
23.	Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	23
	Bilag 1: Dagsorden .....	3
	Bilag 2: Oversigt Budgettal 2020 .....	6
	Bilag 3: Budgetter for alle afdelinger .....	6
	Bilag 4: Dispositionsforslag af april 2019 .....	11
	Bilag 5: Skema A-budget – Stengården II.....	11
	Bilag 6: Kursusbeskrivelse – den gode bestyrelse.....	12
	Bilag 7: Invitation fra BLs 2. & 9. kreds .....	14
	Bilag 8: SØB udlejningsregler .....	16
	Bilag 9: Mødeplan 2020.....	17



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

## 2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2021	Formand
Nina Møller	(afd. 24)	2020	Næstfor- mand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstfor- mand
Anja Denbak	(afd. 8)	2020	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2021	Medlem
Dorthe Poulsen	(afd. 7)	2020	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2020	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2021	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2020	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2021	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2020	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2020	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2021	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2021	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2021	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2020	Medlem
Margit Nansen	(afd. 6)	2020	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2021	Medlem
Martin Thim Nilsson	(afd. 6)	2021	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2020	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2021	Medlem
Anna Christina Sørensen	(afd. 3)		1. suppleant
Marianne Kjær	(afd. 28)		2. suppleant
Steffen Beck	(afd. 6)		3. suppleant
Jane Olsen	(afd. 20)		4. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		5. suppleant

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### **3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 30. september 2019**

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 30. september 2019 er udsendt den 8. oktober 2019.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

### **4. Revisionsprotokol**

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### **5. Meddelelser fra formandskabet**

Vi havde seminar her på kontoret, hvor vi først lagde op til debat, om hovedbestyrelsens størrelse og eftertanke på om hvorfor man vil sidde i hovedbestyrelsen, jeg mener vi nåede frem til, at vi foreløbig beholder størrelsen, men at alle der stiller op, lige tænker over hvorfor man vil sidde i bestyrelsen og hvad man vil gøre for foreningen. Der er forslag om, at vi fremover når vi laver opstillingslisterne, giver alle mulighed for på 3-4 linjer at fortælle om hvorfor de opstiller.

Bagefter fik Lars mulighed for at gennemgå opretningsreglerne, således at vi ved hvad de penge vi bevillinger bliver brugt til.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

Så har vi sagt farvel til vores lærling, han blev udlært med ros, han er stoppet, da han har fået nyt og andet arbejde. Vi skal måske tænke over om vi skal have ny lærling, men mere om det lidt længere nede.

Nogle stykker af os, var på KAB konference, som i jo alle ved var temaet, "Plads til forskellighed". Det var en god og fornøjelig konference.

Så har vi endnu engang haft fornøjelsen af at være til styringsdialog møde med kommunen og endnu engang var det dem meget om at gøre, at vi fordelt administrationsudgifterne, der hvor de hørte hjemme, vi har 3 steder vi kan rette op på dette.

1. Vi kan nedlægge kontoret her, men her er det vi sparer mindst penge og vi vil jo alle gerne beholde vores hovedkontor, så det er vil ikke løsningen.

2. Vi kan lade være med at ansætte nye lærlinge, men bestyrelsen har jo før givet udtryk for, at vi meget gerne vil blive ved med at uddanne de unge mennesker.

3. Der hvor der er bedst mulighed, er at lægge beløbet for regnskabsaflæggelserne ud til de afdelinger hvor de hører hjemme, som det er i dag betaler vi over hovedforeningen, men det gør, at de større afdelinger betaler mere i administrationsgebyr end de små.  
Denne mulighed vil jo nok være den mest retfærdige og vil jo kunne lukke munden på kommunen.

Til slut vil vi ønske alle en rigtig god jul og et godt nytår, hvor vi håber på et forsat godt samarbejde.

Mvh. Formandskabet.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Der var drøftelse omkring ejendomsserviceteknikker uddannelsens indhold og lærlingens fordeling mellem afdelingerne.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter meddelelserne fra formandskabet.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## Sager til beslutning

### 6. Budget 2020 for afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening

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 Budgettal 2020

Bilag 3: Budgetter for alle afdelinger

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2020.

#### Beslutning

*Steen påpegede, at han ved fremtidige budgetmøder vil anbefale alle afdelinger, at de sørger for 3 års henlæggelser på kt 120.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.*

### 7. Fordeling af grundgebyr

Da Egedal Kommune i flere år på styringsdialog-møderne har påpeget, at udgiften til grundbidraget for administration til KAB på 21.713 kr. pr. afdeling bør afholdes af afdelingerne og ikke af selskabet, stilles der forslag om at lægge udgiften ud i afdelingerne fra regnskabsåret 2021.

Når grundbidraget for administration bliver afholdt af selskabet, medfører det, at de store afdelinger betaler nogle af udgifterne for de små afdelinger. Der er et tippekant ved 50,6 lejemål forstået sådan, at har man flere end 50,6 lejemål, så betaler man noget for de afdelinger, der er mindre end 50,6 lejemål.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at lægge udgiften for grundadministrationsgebyret til KAB ud i afdelingerne fra regnskabsåret 2021.

#### Beslutning

*Rettelse: Grundbidraget til KAB udgør 21.287 kr. pr. afdeling.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

*Eksempel:*

*Fortehusene betaler i dag 10 x 424 kr. = 4.240 kr. Ved ændring til grundbidrag pr. af deling vil afdelingen fremadrettet blive opkrævet 21.287 kr. (2.128,7 kr. pr. lejemål)*

*Stengården I betaler i dag 137 x 424 kr. = 58.088 kr. Ved ændring til grundbidrag pr. af deling vil afdelingen fremadrettet blive opkrævet 21.287 kr. (155,4 kr. pr. lejemål)*

*Ulempen ved at ændre fordeling er, at der bliver store forskelle for lejemålene i de enkelte afdelinger. En fordel ved at ændre fordelingen af grundbidraget er, at det kan give de mindre afdelinger incitament til at kigge på fordelene ved at lægge sig sammen. Budgettet for 2020 er godkendt med fordeling af grundbidrag pr. lejemålsenhed, ligesom alle afdelingernes budgetter er godkendt efter den nuværende fordeling. Hvis en ændring ønskes, kan det indregnes i budget 2021.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte at lægge udgiften for grundadministrationsgebyret til KAB ud i afdelingerne fra regnskabsåret 2021.*

## 8. Godkendelse af byggesag vedr. Solceller/tag, Stengården II, afdeling 8

### **Baggrund / tidligere behandlet**

Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret den 30. september 2019.

### **Tidligere godkendelse i bestyrelsen af dele af finansieringen:**

Det er på bestyrelsesmøde den 30. september 2019 godkendt, at boligselskabet betaler et samlet tilskud til sagen som følger:

Fritagelse fra udamortiserede lån	372.000 årligt i 30 år.
Huslejestøtte	147.000 årligt i op til 15 år
Kapitaltilførsel	100.000 kr. nu og her

Denne indstilling omhandler det samlede skema A budget.

Herved indstilles til behandling og godkendelse af Skema A vedrørende Helhedsplanen og BIPVTE-projektet i Stengården II, afd. 8.

Den 23. oktober 2019 har afdelingen enstemmigt godkendt projekt og projektøkonomi.

Projektet er støttet af Landsbyggefonden via den såkaldte "demonstrationspulje" og skal derudover behandles som en "mini" helhedsplan.

### **Overordnet gennemgang af helhedsplanen**

Den samlede helhedsplan vil dreje sig om følgende indsatsområder:



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

- BIPVT-E anlæg, inkl. nyt tag og tagrender
- Nedrivning/asbesthåndtering af eksisterende tage
- Skur med teknikrum i gavlen på hver blok
- El-arbejder
- Vedligeholdelse af sokler og retablering af køkkenskabe
- Ny behovsstyret ventilation i baderum
- Granskning af Demonstrationsprojekt ved DTU Byg
- Pilotanlægget i en bolig (er udført).

Afdelingen står overfor en tagudskiftning samt nyt gasfyr i hver enkelt bolig. Derfor er afdelingen netop egnet til at udføre denne alternative form for energikilde på tagene – nu da der alligevel skal skiftes tag og gasfyr.

Som alternativ til at skifte til nye eternittage og gasfyr skal tagene skiftes ud med nye tagpaneler, der både producerer el og varme.

For enden af hver boligblok opføres et tekniskur, hvor tagpanelernes produktion føres via en varmepumpe og et batterilager ind til de enkelte boliger.

I projektet vil de eksisterende tage blive udskiftet samtidig med, at det nuværende gasfyr fjernes. Pladsen kan derved anvendes til andre formål – f.eks. til et ekstra køkkenskab.

Den fremtidige udgift til opvarmning og varmt brugsvand vil med valg af denne løsning blive markant lavere.

Der vil være et årligt overskud fra energianlægget, som alle beboere vil få en forholdsmæssig andel af. Overskuddet fordeles som en sol-rabat.

## **Pilotanlæg i en bolig er udført**

I 2018/19 er der udført et pilotanlæg i en enkelt bolig. Dette stod færdigt i sommeren 2019.

På baggrund af erfaringer fra pilotanlægget ønsker afdelingen nu at udføre projektet på alle 43 huse i afdelingen.

## **Fremtidig elforsyning**

Hvis forslaget om nye energiproducerende tage udføres, betyder det, at Stengården, afd. 8 overtager forsyningen af el og varme. Afdelingen skal derved betale til KAB for beboerens el- og varmekonsum sammen med huslejen. Derfor bliver den månedlige indbetaling til KAB højere, selv om beboernes samlede boligudgifter formentlig bliver lavere. Til gengæld skal beboerne ikke længere betale til el- og gasselskaberne.

Såfremt projektet gennemføres, vil ejendomskontoret indsamle skriftlige tilmeldinger fra alle beboere på, at de ønsker at tilslutte sig den fælles el-forsyning. Hvis en beboer ønsker at fastholde sin egen el-leverandør, mister man adgangen til at få del i sol-rabatten og en lavere el-pris fra fælles indkøb.

## **Minihelhedsplan og demonstrationspuljen**

I dialog med Landsbyggefonden og følgegruppen er indsatserne defineret til en samlet minihelhedsplan, der skal gennemføres i Stengården.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

Projektet er beskrevet i Bilag: Dispositionsforslag af april 2019.

Projektet er støttet af Landsbyggefonden gennem demonstrationspuljen for forsøgsprojektet.

## Økonomiske konsekvenser

Entrepriseudgifter	28.736.139	kr.
Administrationsomkostninger	5.576.750	kr.
Gebyrer til offentlige myndigheder	396.595	kr.
<b>Samlede udgifter til byggesagen</b>	<b>34.709.483</b>	<b>kr.</b>

## Finansiering

Støttede lån	23.138.001	kr.
Realkreditlån	8.711.482	kr.
Fællespulje tilskud	860.000	kr.
Frie henlæggelsesmidler	1.210.000	kr.
Kapitaltilførsel	500.000	kr.
Frie henlæggelsesmidler	290.000	kr.
<b>Samlet finansiering af byggesagen</b>	<b>34.709.483</b>	<b>kr.</b>

Der er en besparelse på driften på 100.000 kr. om året.

Projektet finansieres ved, at afdelingen fritages fra indbetaling af udamortiserede lån på 372.000 kr. om året.

Landsbyggefonden yder huslejestøtte/driftslån på 585.000 kr. om året.

## Lånoptagelse

Optagelse af realkreditlån kræver kommunal garantistillelse.

## Kapitaltilførsel

Landsbyggefonden stiller krav om en kapitaltilførselssag på i alt 500.000 kr., hvilket betyder at Boligorganisationen skal give et tilskud på 100.000 kr.

Fordelingsnøglen er:

Egedal Kommune stiller	100.000 kr.
Realkreditinstitutterne stiller	100.000 kr.
Boligorganisationen stiller	100.000 kr.
Landsbyggefonden stiller	200.000 kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.028 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 10,15 %, svarende til 104 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Den nye gennemsnitlige husleje bliver således 1.132 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

## Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigninger i kr.

1-rums bolig på 28 m <sup>2</sup> :	243 kr. pr. måned
2-rums bolig på 54 m <sup>2</sup> :	469 kr. pr. måned
3-rums bolig på 79 m <sup>2</sup> :	687 kr. pr. måned
4-rums bolig på 95 m <sup>2</sup> :	826 kr. pr. måned
5-rums bolig på 101 m <sup>2</sup> :	878 kr. pr. måned

Rådgiver har beregnet en gennemsnitlig *forbrugsbesparelse* på 234.000 kr. årligt, når de intelligente tage er i drift.

Når denne indregnes som en besparelse på boligudgiften, kommer den nye samlede gennemsnitlige boligudgift helt ned på en huslejestigning på gennemsnitligt ca. 2,8 %.

Bemærk at lejestigninger for de fem boligtyper, bilag: Skema A budget, nederst på side 1, er beregnet uden forbrugsbesparelser.

## Tidsplan

Fremsendelse af Skema A til Egedal Kommune og LFB	7. oktober 2019
Godkendelse på afdelingsmøde	23. oktober 2019
Godkendelse af Skema A i boligorganisationen	25. november 2019
Godkendelse af Skema A, Byrådsmøde	18. december 2019
Skema A-tilsagn fra LBF	januar 2020
Igangsættelse af projektering	januar 2020
Afslutning på projektering	marts 2020
Licitation	maj 2020
Ansøgning om Skema B-tilsagn	juni 2020
Skema B-tilsagn	september 2020
Byggestart	september 2020
Byggeperiode i ca. 6 måneder til	februar 2021
Skema C-tilsagn	maj 2021

Projekt og projektøkonomi på Skema A-budgettet er i oktober 2019 fremsendt til Egedal Kommune.

Sagen behandles på byrådsmøde den 18. december 2019.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

Herefter er forventningen, at Skema-tilsagnet fra Landsbyggefonden opnås kort efter i januar 2020.

Bilag 4: Dispositionsforslag af april 2019

Bilag 5: Skema A-budget – Stengården II

## Indstilling

Med baggrund i ovenstående beskrivelse af helhedsplanen for Stengården afd. 8, den afledte udgift, finansiering og huslejestigning, skal det hermed indstilles, at bestyrelsen godkender:

- Helhedsplanens tiltag, herunder fuldskala-anlæg med energiproducerende tage i hele afdelingen.
- Den samlede projektøkonomi, herunder en huslejestigning på ca. 10,15 %.
- At Stengården, afd. 8 overtager forsyningen af el og varme. Afdelingen skal derved betale til KAB for beboerens el- og varmekonsum sammen med huslejen.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

## 9. Bestyrelsesuddannelsen 2020

### Indledning

KAB er efter ønske fra mange i KAB-fællesskabet, og efter inspiration fra bl.a. 3B, ved at udvikle en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte. Uddannelsen tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 med 20 deltagere på hvert hold.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Boligorganisationen bedes beslutte, om man ønsker at indstille maks. to personer til hvert uddannelsesforløb i 2020.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Der er desuden vedlagt et ansøgningskema som bilag.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december 2019. Ansøgningsskema kan hentes i Frontplanner.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.
- Organisationsbestyrelsen sender kontakinfo. på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: [bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk](mailto:bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk) senest 2. december 2019.
- Formand for KAB's bestyrelse samt et medlem af kommunikationsudvalget udvælger sammen med administrationen i KAB de endelige deltagere til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede, og at deltagerne dermed ikke automatisk får tildelt en plads.
- Der kan forventes en tilbagemelding om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

## Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

## Tidspunkt og periode

Uddannelsen gennemføres to gange årligt og består af syv moduler, hvor første modul gennemføres som et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 16.00. De efterfølgende moduler foregår i KAB i Vester Voldgade/Studiestræde i tidsrummet 17.15-21.00.

I 2020 afholdes de to forløb på følgende datoer:

**Forår 2020:** 24-25/1, 26/2, 16/3, 2/4, 22/4, 19/5 og 8/6,

**Efterår 2020:** 28-29/8, 17/9, 8/10, 27/10, 11/11, 30/11 og 14/12.

Hvis du ønsker at opstille forventes det, at man kan argumentere hvorfor.

Bilag 6: Kursusbeskrivelse – den gode bestyrelse

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb i 2020 samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen vedtog, at man fremadrettet ønsker at bevillige kr. 24.000 til at 2 personer pr. år kan indstilles til at deltage i bestyrelsesuddannelsen.*

## **10. Bestyrelseshonorar 2019/2020**

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 01.01.2020.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 82,99 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 49,79 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede års honorar fra ca. 53.200 kr. til ca. 53.700 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 26.11.2018 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 26.850 kr., mens de to næstformænd hver modtager 13.425 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonorar for 2019/2020.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 11. BL møde

Stenløse-Ølstykke Boligforening er inviteret til Boligpolitisk møde for boligorganisationer i BLs 2. og 9. kreds den 9. januar 2020, om boligpolitik, at være lokal boligpolitiker og aktuel boligpolitik.

Mødet er samtidig en optakt til BLs kredsvalg, der finder sted i april 2020 og en nytårskur, hvor det lokale boligpolitiske arbejde skydes i gang.

BL anbefaler, at deltagerne har solid forankring i boligorganisationens ledelse.

Da der kun er plads til, at to fra organisationsbestyrelsen kan deltage, skal der træffes beslutning om, hvem der deltager.

Følgende er valgt som repræsentanter til BL:

Nina Møller

Aase Brøndsted

Brian Øllegaard

Jane Bernth

Dorthe Poulsen

Torben P. Tingstrup.

Bilag 7: Invitation fra BLs 2. & 9. kreds

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til hvilke to BL repræsentanter fra organisationsbestyrelsen, der deltager på BL-mødet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog, at det er Jane Bernth og Dorthe Poulsen som deltager i det kommende BL-møde den 9. januar 2020, efter at begge ved håndsoprækning meddelte at de gerne vil deltage.*

## 12. Principper for fremleje i KAB-fællesskabet

I 2014 besluttede KAB efter ønske fra flere beboere, at også beboere i KAB-fællesskabet bør have mulighed for at benytte feriebytte, hvor man bytter bolig med en anden familie, eller udlejning gennem f.eks. Airbnb, således at disse ikke stilles dårligere end beboere i andre ejerformer.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

Flere boligorganisationer ønsker en diskussion af fordele og ulemper ved den nuværende ordning og ønsker at tage stilling til, hvorvidt beboerne fortsat skal have mulighed for at udleje deres bolig i kortere perioder igennem portaler som fx Airbnb. Ordningen kan give nogle beboere mulighed for selv at komme på ferie, fordi man i en periode får sin husleje dækket.

Officielt søgte ca. 70 personer KAB om tilladelse til at feriefremleje i 2018, men KAB er klar over, at antallet af udlejninger er langt større end dette, hvorfor der er fokus på at få beboerne til at følge reglerne. Hvis boligorganisationen vælger helt eller delvist at forbyde ferieudlejning, skal man være opmærksom på, at dette ikke i sig selv vil hindre ulovlig fremleje, og at det er vanskeligt at føre tilsyn.

Udgangspunktet i KAB-fællesskabet er, at feriefremleje er tilladt i op til seks uger om året. Der er dog flere regler, der skal overholdes, herunder at den opkrævede betaling ikke overstiger den tilsvarende lejebetaling. Beboeren må således ikke have overskud på udlejningen. KAB skal godkende en ansøgning fra beboeren, inden korttidsudlejningen begynder. Vejledningen kan findes på KAB's hjemmeside.

Boligorganisationen har også mulighed for at beslutte, at der i en eller flere afdelinger ikke skal tillades korttidsudlejning, f.eks. i afdelinger med meget central beliggenhed, eller afdelinger med systematisk udlejning i strid med reglerne, og deraf følgende gener for de øvrige beboere.

Vær opmærksom på, at udlejning via Airbnb indberettes automatisk til Skattestyrelsen. Det følger af en aftale imellem Skattestyrelsen og Airbnb. Såfremt lovgivningen på området ændres, tilpasses ordningen hertil.

I tilfælde, hvor en lejer i KAB-fællesskabet udlejer sin lejlighed i strid med reglerne i afdelingen, kan der sendes en advarsel til beboeren, og i værste fald kan beboeren risikere at miste sit lejemål. Det er boligorganisationen/KAB, der skal dokumentere, at reglerne er overtrådt.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvorvidt korttidsudlejning som udgangspunkt fortsat skal være tilladt i op til seks uger om året.

## Beslutning

*Efter en del debat blev det vedtaget, at organisationsbestyrelsen ikke ønsker, at korttidsudlejning er tilladt i boligforeningen.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 13. Udlejningsregler

Når man i dag bliver anvist en bolig via oprykningsventelisten, også kaldet intern venteliste, så bortfalder ancienniteten og man har en karénsperiode på to år, før man kan få anvist ny bolig.

Når man bliver anvist en bolig via den almindelige venteliste, også kaldet ekstern venteliste, så bortfalder ancienniteten ikke og der er ingen karénsperiode.

Dette medfører, at når man får anvist en bolig på den eksterne venteliste, kan man fortsat stå aktiv som boligsøgende og blive tilbudt andre lejligheder selv om man lige er flyttet ind, og man kan flytte kontinuerligt.

For at give bedre muligheder for nuværende beboere for at få en anden bolig i Stenløse-Ølstykke Boligforening, foreslås det at ændre ovenstående til følgende:

Når man bliver anvist en bolig via oprykningsventelisten, også kaldet intern venteliste, så bibeholdes ancienniteten og man har en karénsperiode på to år, før man kan få anvist ny bolig.

Når man bliver anvist en bolig via den almindelige venteliste, også kaldet ekstern venteliste, så bortfalder ancienniteten på ekstern venteliste. Man kan efter at have fået anvist en bolig på almindelige venteliste opnotere sig på oprykningsventelisten, og overføre sin anciennitet fra det tidspunkt man opnoterede sig på den eksterne venteliste. Man har 2 års karénsperiode efter anvisning af bolig.

Bilag 8: SØB udlejningsregler

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til ændring af udlejningsreglerne og godkender bilaget SØB udlejningsregler i dens helhed.

### Beslutning

*Lone Skriver gennemgik udlejningsreglerne og indstillingen og herefter godkendte organisationsbestyrelsen enstemmigt de nye udlejningsregler.*





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 14. Mødeplan

Som bilag er vedlagt udkast til mødeplan for 2020.

Bilag 9: Mødeplan 2020

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forslag til mødeplan årshjul for 2020.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte årshjul for 2020.*

## 15. Hovedkontorets åbningstider

På organisationsbestyrelsesmødet den 26. november 2018 blev der 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:

Mandag - tirsdag.: kl. 12-16

Onsdag.: kl. 10-14

Torsdag.: kl. 12-18

For at undersøge om ressourcerne bliver udnyttet optimalt i forhold til åbningstider for telefonisk og personlig henvendelse på hovedkontoret, er der brug for at indsamle data for beboerhenvendelser, herunder hvilke dage og tidspunkt på dagen, der er henvendelser. Det foreslås derfor at udvide forsøgsordningen frem til organisationsbestyrelsesmødet i maj 2020.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en forlængelse af forsøgsperioden frem til organisationsbestyrelsesmødet i maj 2020.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at udvide forsøgsordningen frem til organisationsbestyrelsesmødet i maj 2020.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## Sager til orientering

### 16. Udlejningstal 2018

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 2018 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2018 fordelt på typer af boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2018 i alt indgået 5.511 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening (det hvide felt) er der i 2018 indgået 95 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,1	8,1	-	24,6	43,8	51,7	-	9,8	9	5,7
6,9		-		42,1		-		4,4	

Sammenlignet med Arresø Boligselskab i nederste række

#### Anvisninger 2015 - 2018

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2015 - 2018 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2015	89	3.855	20	20,4	36	29,2	18	18,1	1,1	7,3	3,4	4,1	21	21
2016	85	3.197	23	11,9	40	35,6	9	17,9	0	6	2,4	4,8	25	23,7
2017	63	3.506	17	9,3	35	34,3	16	11,9	1,6	16,9	9,5	6,1	21	21,6
2018	68	3.229	18	15,5	54	33,8	21	15,4	1,5	5,5	0	6,2	6	25,5

\*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 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 5.174 boliger pr. 1. januar 2019. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der pr. 1. januar 2019 86 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

## Udsættelser 2014 - 2018

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 udsættelser fastholdt	
2014	1011	43.941	4	246	0	38
2015	1011	44.205	3	181	0	38
2016	1011	44.288	1	126	0	34
2017	1011	44.570	2	153	1	34
2018	1011	45.200	2	187	0	23

\*(familie, ældre og ungdom)

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Steen fremlagde udlejningstallene for 2018.*

*Han påpegede, at man ud af tallene kan se at kommunen ikke har fået anvist de antal boliger som de reelt burde. Man mener, at uligheden er opstået da man overgik til nyt administrationssystem (UNIK) 27. november 2017, fordi man i den forbindelse nulstillede gennemløbet og startede forfra.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 17. Status og opdatering af igangværende sager

### Afdeling 3 Halkær – tag

Der er kommet ny projektleder efter Anders Pleidrup og der er indkommet tilbud, der ligger sig inden for den vedtagne økonomi. Udskiftning af tagene påbegyndes den 20. november 2019.

### Afdeling 5 og 6 Boelholm – badeværelser

Afventer ny projektleder efter Anders Pleidrup pr. 1. november 2019.

### Afdeling 7 Stengården – badeværelser

Følgegruppen og rådgiverne fra arkitektfirmaet Pålsson og ingeniørfirmaet Danakon er nu i fuld gang med projektering af badeværelserne.

Der pågår nu en proces med at finde de bedste badeværelsesindretninger, herunder ønsker til inventar på badeværelserne. Ydermere drøftes de midlertidige toilet- og bedefaciliteter, som skal stilles til rådighed i forbindelse med projektets gennemførelse.

Det forventes, at der i løbet af januar 2020 kan udføres et prøvebadeværelse, hvor projektets detaljer kan afprøves 1:1 og derved formentlig minimere risikoen for, at der opstår for mange uforudseelige udgifter i udførelsen.

Herefter vil projektet blive sendt i udbud, for at finde en entreprenør til at udføre arbejdet.

Hvis alt forløber efter planen vil byggesagens udførelse starte op i maj 2020 med færdiggørelse i april 2021.

### Afdeling 24 Teglværksparken

Der kommer ny projektleder efter Anders Pleidrup 1. november 2019. Der skal afholdes nyt afdelingsmøde om sagen efter ønske fra 10 beboere i afdelingen.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Steen gennemgik de igangværende sager og supplerede med, at der også i nærmeste fremtid vil blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde i Afd. 2 Vestervang vedr. tagudskiftning og vandinstallationer. Ligeledes vil der i Afd. 24 Teglværksparken også vil blive afholdt et ekstraordinært afdelingsmøde om valg af ny formand.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 18. Nyt fra udvalgene

### **Kursus**

Tovholder Bjørli Denbak, Nina Møller, Brian Øllegaard.

### **Afd. 3, Halkær - tag**

Tovholder Steffen Bargholz, Lene Søberg Petersen, Bente Nielsen

### **Tilsyn med afd. 12 og 19 Halkærgård**

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Andersen, Martin Nilsson.

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

Tovholder Jane Bernth, Aase Brøndsted, Margit Nansen, Ea Brandt, Martin Nilsson.

### **Afd. 7 Stengården, badeværelser – følgegruppe**

Fra organisationsbestyrelsen: tovholder Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Kissy Tornsberg, Torben Tingstrup.

Fra afdelingen: formand for afdelingsbestyrelsen, Lars Alstrup samt 2 interesserede beboere.

### **Afd. 8 Stengården Solceller - følgegruppe**

Tovholder Bjørli Denbak, Anja Denbak, Jette Olsson.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen fra udvalgene til efterretning.

## **Beslutning**

*På Kursusudvalgets vegne orienterede Bjørli om, at ideer eller forslag til et emne som kunne være relevant at høre mere om på et organisationsmøde er velkommen. fx jura o.lign.*

*Afd. 3 Halkær -tag. Stilladser er netop opsat – der har været lidt start vanskeligheder og stor utilfredshed med en rådgiver fra Pålsson.*

*Afd. 5 og 6 badeværelser. Aase Brøndsted oplyste at Søren Jarl Christiansen også er med i følgegruppen*

*Afd. 7 Stengården, badeværelser. De 2 interesserede beboere fra afdelingen er Lene Schandorph og Marion Sørensen.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## 19. Emner til næste møde

*Der var ingen emner til næste møde.*

## 20. Kommende møder

### Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 27. januar 2020 kl. 17.30

Mandag den 30. marts 2020 kl. 17.30

Mandag den 18. maj 2020 kl. 17.30

Mandag den 28. september 2020 kl. 17.30

Mandag den 30. november 2020 kl. 17.30

### Konstitueringsmøde i organisationsbestyrelsen

Mandag den 8. juni 2020 kl. 17.30

### Repræsentantskabsmøde

Mandag den 25. maj 2020 kl. 17.30

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Eventuelt

*Stor tilfredshed med julefrokosten.*

## 22. Referat fra mødet



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2019

Udsendt den 29. november 2019

## **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.*