

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 15. juni 2020
Udsendt den 24. juni 2020

Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 15. juni 2020, kl. 17.30 Stengårdens selskabslokale OASEN, Lokes Plads 1, 3650 Ølstykke

Organisations- bestyrelsen	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 Tornsborg, Lene Søberg Knoblauch, Margit Nansen, Martin Thim Nilsson, Mette Drewsen Andersen, Torben Tingstrup, Aase Brøndsted
	Martin Thim Nilsson forlod mødet kort efter mødets start.
Afbud	Jens Kristensen, Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen
Administration	Områdechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, jurist Nikolaj Kjøller
Revision	Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	4
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2019	5
4. Revisionsprotokol.....	5



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

5. Meddelelser fra formandskabet	5
6. Persondataforordning ved Nikolaj Kjøller	7
7. Organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes kompetencer	7
Sager til beslutning.....	8
8. Godkendelse af forretningsorden for organisationsbestyrelsen.....	8
9. Lærling.....	9
10. Boligorganisationens budget for 2021	9
11. Organisationsbestyrelsens årsberetning	10
12. Nye vedtægter og ny forretningsorden for repræsentantskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening.....	10
13. Afdeling 24, Teglværksparken – tagudskiftning – Call-In	11
14. Afdeling 24, Teglværksparken - udvalg.....	12
15. Stenløse-Ølstykke Boligforenings 75 års jubilæum	12
16. Åbningstider på hovedkontoret	13
17. Klimakort.....	15
18. God selskabsledelse	16
19. Vild med vilje.....	17
Sager til orientering.....	18
20. Godkendelse af regnskaber for 2019.....	18
21. Selskabets økonomiske situation.....	20
22. Investeringsforeninger.....	21
23. Fremrykkede betalinger	22
24. Henstand ved restance på husleje.....	22
25. Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger	24
26. Forsikringsstatistik fra Willis.....	25
27. Bygningsforsikring.....	26
28. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen.....	28
29. Status på sager i beboerklagenævnet i det forgangne år	29
30. Boelholm afd. 5 & 6 – Jordvarmeanlæg.....	30
31. Status og opdatering af igangværende sager	31
32. Udlejnings vanskeligheder i Stenløse Syd afdeling 28.....	37
33. Husordenssager – havesager	37
34. Nyt fra udvalgene	38
35. Emner til næste møde	39
36. Kommende møder	39
37. Datoer for beboermøder i 2020	40
38. Eventuelt.....	41
39. Referat fra mødet.....	41
40. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	41



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Bilag 1: Dagsorden	4
Bilag 2: Revisionsprotokol 2019.....	5
Bilag 3: 20140519 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening	8
Bilag 4: 20200615 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening	8
Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2021	9
Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2019.....	10
Bilag 7: Gældende vedtægter.....	10
Bilag 8: Nye vedtægter	10
Bilag 9: Gældende forretningsorden for repræsentantskabet.....	10
Bilag 10: Ny forretningsorden for repræsentantskabet.....	10
Bilag 11: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede maj 2019	12
Bilag 12: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede maj 2020	12
Bilag 13: Kurver for ugentlig og daglig henvendelse	15
Bilag 14: Data for ugentlig og daglig henvendelse	15
Bilag 15: Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet.....	16
Bilag 16: Projekt "KAB – Vild med vilje"	17
Bilag 17: Inspirationsmateriale	17
Bilag 18: Regnskab for afdelingerne og organisation 2019	19
Bilag 19: Oversigt over hovedtal 2019	19
Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019.....	25
Bilag 21: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019	25
Bilag 22: Skadeoversigt Stenløse-Ølstykke Boligforening i 2019.....	27
Bilag 23: Skadeoversigt Stenløse-Ølstykke Boligforening 2015-2019.....	27
Bilag 24: Statistik over beboerklagenævnsager i Stenløse – Ølstykke Boligforening	30
Bilag 25: Opgørelse over udlejning i Stenløse Syd via Bolignøglen.....	37



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2021	Formand
Nina Møller	(afd. 24)	2020	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstformand
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 Tornsborg	(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
Steffen Beck	(afd. 6)		2. suppleant
Jane Olsen	(afd. 20)		3. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		4. suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2019

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 25. november 2019 er udsendt den 29. november 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

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2019.

Bilag 2: Revisionsprotokol 2019

Indstilling

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

Beslutning

Pia Søndergaard fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab gennemgik i korte træk revisionsprotokollen, som herefter blev godkendt og underskrevet af organisationsbestyrelsen.

5. Meddelelser fra formandskabet

Vi håber I alle er kommet sunde og raske igennem disse måneder med Corona. Den er jo desværre ikke slut endnu, men alle har udvist forståelse og været med til at passe på sig selv og hinanden, lad os blive ved med det, vi må jo nok regne med Corona et godt stykke tid fremover. Den er også grunden til at vi holder HB mødet i Oasen, for at der kan skabes plads imellem os. Hvis der bliver åbnet så meget op at vi kan holde rep. møde må vi nok se efter et større lokale, men vi må have tålmodighed og se hvad der sker.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Formandskabet har holdt nogle møder, et par stykker med Steen og et par stykke alene og som I kan se af det referat I har fået tilsendt, har boligforeningen ikke været lukket helt ned. Dette giver sig også udtryk i den mega dagsorden vi har foran os i aften. Heldigvis er de fleste punkter til orientering, hvor vi jo skal ringe til Steen for spørgsmål og svar på forhånd, så de skulle ikke tage den længste tid i aften.

Som I har kunnet læse, har kommunen ikke planer om alment byggeri de næste 10 år, vi i formandskabet har derfor tænkt på, at vi så må søge mod, Slangerup, Frederikssund, Roskilde og Måløv hvis vi skal bygge nyt og det har boligforeningen jo forpligtet sig til ifølge vores vedtægter.

Vi skal her i aften have jer til at tilkendegive om dem, der er på valg i år, genopstiller. Vi har jo talt om, at man skriver 2-3 linjer, om hvorfor man vil vælges til Hovedbestyrelsen og hvad man vil forsøge at gøre for boligforeningen, det samme skal de der stiller op, fra beboermøderne også, sådan at repræsentantskabet får en ide om hvem vi/I er og hvem de vil stemme på. De af jer der genopstiller bedes tage disse 2-3 linjer med til HB mødet, sådan at Steen har mulighed for at samle dem og lave vores stemmesedler.

Formandskabet er for kort tid siden af formanden i afd.3. Steffen, blevet gjort opmærksom på, at 4 beboere i afd. 3 gennem 1-1 ½ år har betalt forhøjet husleje på grund af nye badeværelser, der aldrig er blevet etableret. Deres husleje er blevet reguleret og de har fået deres penge tilbage, men formandskabet har på foreningens vegne fået lavet en lille hyggekurv til dem, som et plaster på såret.

Brian kom med et forslag til at vi afsatte en sum penge, så at afd. bestyrelsesmedlemmer kunne komme på enkelte kurser. Det kan være svært for mange afdelinger at sætte penge af til dette, og derfor har formandskabet, da vi gennemgik det nye budget afsat 20.000 kr. til dette. Dog skal deres kursus ønskes godkendes af deres afd. formand og derefter af kursusudvalget, hvis det skal betales af denne pulje. kan man selvfølgelig tage alle de kurser man vil hvis de betales over afdelingen, men endnu engang, viden om budget og regnskab fås her på kontoret og når de nye ting udsendes, kan man få en aftale med økonomimedarbejder Christian Skov her på kontoret der så vil gennemgå og belære om hvordan tingene hænger sammen.

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

6. Persondataforordning ved Nikolaj Kjøller

Nikolaj Kjøller fra KAB's juridiske afdeling kommer og svarer på spørgsmål i forhold persondataforordningen, herunder hvilke oplysninger må man få af KAB og hovedkontoret som afdelingsbestyrelsesmedlem og organisationsbestyrelsesmedlem.

Alle er velkomne til, at stille spørgsmål eller fremsende dem til Steen på forhånd (sca@kab-bolig.dk), således, at Nikolaj kan forberede svar hvis der skulle være særligt udfordrerne spørgsmål eller emner.

Oplægget fra Nikolaj Kjøller omhandlede følgende områder:

Nikolaj Kjøller fra KAB's juridiske afdeling fik klarlagt lidt om reglerne for GDPR.

GDPR (General Data Protection Regulation) er en databeskyttelseslovgivning (indført af EU d. 25. maj 2018), som har til formål at styrke og harmonisere beskyttelsen af personoplysninger i Den Europæiske Union. Alle virksomheder skal fra denne dato efterleve GDPR-reglerne.

Det betyder blandt andet, at afdelingsbestyrelsesformanden ikke længere må få samme oplysninger som tidligere.

Dette gælder oplysninger ved: Tilladelser til hund/kat, udvendige råderetssager, indvendige råderetssager, installationsret, husordenssager, fremleje, delfremleje, hvor mange personer der bor i boligen, antal personer der flytter ind i en bolig samt hvem der får tildelt en bolig.

Dog kan en organisationsbestyrelse få oplysning om sager, som kan få økonomisk indvirkning på selskabet.

Organisationsbestyrelsen tog dette til efterretning.

7. Organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes kompetencer

Områdechef Steen Carlsson gennemgår organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes beslutningskompetencer jf. lovgivningen, og samspillet mellem disse kompetencer og driften i afdelingerne.

Steen opfordrede til at han bliver inviteret ud i afdelingsbestyrelserne med samme fortælling.

Steens oplæg er vedhæftet referatet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Sager til beslutning

8. Godkendelse af forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Der stilles forslag fra formandskabet om ændring af forretningsorden for organisationsbestyrelsen. Ændringer er følgende:

Punkt 1 afsnit 9

Nuværende ordlyd:

Faste møder i organisationsbestyrelsen:

Der afholdes faste møder i organisationsbestyrelsen en mandag i månederne: januar, marts, maj, september og november.

Ændres til:

Faste møder i organisationsbestyrelsen:

Der afholdes faste møder i organisationsbestyrelsen en mandag i månederne: januar, marts, maj, september og november, samt konstitueringsmøde i juni.

Spørgsmål til orienteringspunkter på dagsordenen for organisationsbestyrelsesmøder, skal fremsendes til forretningsføreren senest 5 dage før afholdelsen af organisationsbestyrelsesmødet.

Punkt 5 afsnit 2

Nuværende ordlyd:

Ved udeblivelse af 2 på hinanden følgende gange uden afbud, indkaldes suppleanten fremover. Ved sygdom over mere end 2 møder indkaldes suppleanten, indtil man raskmelder sig.

Ændres til:

Ved udeblivelse af 2 møder uden afbud indenfor en 12 måneders periode, indkaldes suppleanten fremover.

Bilag 3: 20140519 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Bilag 4: 20200615 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager beslutning om godkendelse af ændringerne i forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ændringerne i forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

9. Lærling

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at vi skal uddanne elever.

Formandskabet mener dog de 3-400.000 kr. måske ikke er de heldigste at bruge, hvis vi ikke samtidig beslutter, at alle ny ansatte skal have uddannelsen, ellers uddanner vi bare til glæde for andre boligselskaber.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om Stenløse-Ølstykke Boligforening skal uddanne ejendomsserviceteknikkere fremadrettet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at Stenløse-Ølstykke Boligforening fremadrettet skal uddanne ejendomsserviceteknikkere.

10. Boligorganisationens budget for 2021

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for tiden 1. januar 2020–31. december 2021 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Driftsbudgettet balancerer med 20.658.000 kr. og udviser en budgetreserve på 112.000 kr. under forudsætning af en markedsrente svarende til 0,59 %.

Bilag 5: Boligorganisationens budget for 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender selskabets budget for 2021, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Efter kort gennemgang af selskabets budget for 2021 udført af Christian Skov Christiansen, Økonomi-medarbejder hos KAB, blev dette godkendt af organisationsbestyrelsen, og vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

11. Organisationsbestyrelsens årsberetning

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

Bilag 6: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2019

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen, som vil blive fremlagt til godkendelse i repræsentantskabet.

12. Nye vedtægter og ny forretningsorden for repræsentantskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Da der i forbindelse med opdatering af de eksisterende vedtægter omkring digital kommunikation, herunder indkaldelse til repræsentantskabsmøde og afdelingsmøde pr. mail, blev der opdaget fejl i forhold til paragraf referencer i vedtægterne, og et generelt brug for gennemgang af vedtægterne i deres helhed. Der er derfor udarbejdet nye vedtægter, som i forhold til indhold er identiske med de eksisterende, men hvor fejlene er fjernet. Ved at udarbejde nye vedtægter fremstår de helt opdaterede i forhold seneste lovgivning.

Bilag 7: Gældende vedtægter

Bilag 8: Nye vedtægter

Bilag 9: Gældende forretningsorden for repræsentantskabet

Bilag 10: Ny forretningsorden for repræsentantskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender de nye vedtægter og forretningsorden.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Efter kort gennemgang blev de nye vedtægter og forretningsorden godkendt af organisationsbestyrelsen, og vil blive fremlagt til godkendelse i repræsentantskabet.

13. Afdeling 24, Teglværksparken – tagudskiftning – Call-In

Taget på det store hus i Teglværksparken er i dårlig stand, og da huset er bygget som en trækonstruktion, og da den dårlige tilstand allerede har medført vandskader, bestilte afdelingen derfor rådgivende ingeniør Gaihede til at udarbejde en rapport på taget, som blev modtaget i maj 2019. På baggrund af rapporten blev emnet om udskiftning af taget behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde 20. juni 2019. På afdelingsmødet blev tagudskiftningen vedtaget. Den 25. juni 2019 modtager Stenløse-Ølstykke Boligforening en underskriftindsamling med underskrifter fra 10 beboere, med ønske om et nyt afdelingsmøde, med henblik på at sagen behandles igen. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 30. januar 2020 blev forslaget nedstemt.

Da taget helt tydeligt er i ringe stand besluttede formandskabet at få udarbejdet en udvidet rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede, hvori restlevetid og vedligeholdelsesøkonomi indgår. Rapporten viser at der maksimalt er 4-5 restlevetid tilbage på taget, og at der er behov for akut vedligeholdelse af taget, og vedligeholdelsesudgifterne gradvist vil stige i restlevetiden på de kommende 4-5 år. Derudover vil de udgifter til vedligeholdelse, der afholdes i restlevetiden, være spildte ved udskiftningen af taget, da det er hele taget der bliver skiftet.

Da afdelingsmødet har nedstemt forslaget om udskiftning af taget, kan det først bringes til afstemning på næste ordinære afdelingsmøde. Og først herefter kan der igen holdes ekstraordinært afdelingsmøde om forslaget.

Hvis taget skal skiftes snarest muligt er der pt. følgende muligheder:

1. På grund af Corona-situationen kan organisationsbestyrelsen bringe forslaget til urafstemning i afdelingen inden 1. juli 2020.
2. Hvis forslaget ikke vedtages ved denne urafstemning, kan sagen drøftes med kommunen, som har mulighed for at komme med et påbud om udskiftning. Organisationsbestyrelsen kan anvende call-in bestemmelsen i almenlejeloven og dermed tilsidesætte afdelingsmødets/urafstemningens beslutning. Det kræver, at alle andre muligheder er afprøvede, og anvendelsen af bestemmelsen skal indberettes til Boligministeriet via kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen er kun anvendt i ganske få tilfælde tidligere.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Bilag 11: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede maj 2019

Bilag 12: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede maj 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Træffer beslutning om at sende forslaget om udskiftning af taget til urafstemning i afdelingen.
- Hvis forslaget ikke vedtages, da bemyndiger administrationen til at gå i dialog med kommunen om sagen for et evt. kommunalt påbud.
- Tager stilling til, om man skal gøre brug af call-in bestemmelsen, med henblik på at udskifte taget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og sagen vil blive fremlagt til godkendelse i repræsentantskabet.

14. Afdeling 24, Teglværksparken - udvalg

Da der på det ekstraordinære afdelingsmøde den 30. januar 2020 ikke blev valgt en afdelingsbestyrelse, indtræder organisationsbestyrelsen i afdelingsbestyrelsen sted. Der skal derfor vælges repræsentanter fra organisationsbestyrelsen til at varetage denne opgave indtil det ordinære afdelingsmøde i september.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen nedsætter et udvalg.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen nedsatte følgende udvalg: Tovholder Nina Møller, Bjørli Denbak, Brian Øllegaard.

15. Stenløse-Ølstykke Boligforenings 75 års jubilæum

I anledning af, at Stenløse-Ølstykke Boligforening fylder 75 år i 2023 stilles der forslag om at markere jubilæet. Dette kunne være en fest eller andet der samler alle beboerne i Boligforeningen. Årsagen til, at forslaget stilles nu ligger i det store arbejde der skal gøres for at stable et arrangement på benene. Der skal ligeledes oprettes et udvalg som tovholder og ansvarlig



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

for at afholdelsen af arrangementet gennemføres. Det foreslås at afsætte 200.000 kr. til markeringen af jubilæet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afholdelse af arrangementet inklusive beløbsramme, og nedsætter et udvalg.

Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog beløbsramme på 200.000 kr. og nedsatte følgende udvalg:
Tovholder Aase Brøndsted, Kissy Tornsborg, Dorthe Poulsen, Jane Bernth.*

16. Åbningstider på hovedkontoret

Åbningstiderne for hovedkontoret har været behandlet på organisationsbestyrelsesmøderne den 26. november 2018 og den 25. november 2019, hvor der blev besluttet at punktet skulle genbesøges på organisationsbestyrelsesmødet i maj 2020. Det blev ligeledes besluttet på organisationsbestyrelsesmødet den 25. november 2019 at hovedkontoret registrerer alle henvendelser, således at der er et sagligt data grundlag for at træffe beslutning om fremtidige åbningstider.

Hovedkontoret har derfor registreret alle telefoniske og personlige henvendelser, og derudover henvendelser på mail i perioden fra 4. november 2019 til 11. marts 2020, hvor hovedkontoret blev lukket for personlige henvendelser på grund af Coronavirussen.

Registreringen viser tydeligt, at både telefoniske og personlige henvendelser topper ved åbningstid og aftrappes over dagen og at de telefoniske henvendelser på samme måde topper om mandagen og aftrappes hen over ugen. De personlige henvendelser er mere stabile hen over ugen, dog skal man være opmærksom på at onsdag har et dyk i antal personlige henvendelser, særligt mellem kl. 10-11. Årsagen til dette skal sandsynligvis findes i at der er andre åbningstider om onsdagen end på de andre dage.

Tolkningen af registreringen viser desuden at telefoniske henvendelser kommer i den første time, og erfaring viser at det er uagtet hvornår den første time ligger. Dette kender man også fra andre kontorer i branchen, men også fra læger, offentlige administrationer osv. Det betyder med andre ord at beboerne ringer når der åbnes, så det har ikke betydning om det er kl. 10 eller kl. 11 man åbner for telefonen eller for personlige henvendelser.

Registreringen viser derfor at ressourcerne på hovedkontoret kunne udnyttes bedre, så vi kan give bedre beboerservice og blive mere effektive ved at justere åbningstiderne.

Hovedkontoret skal selvfølgelig være tilgængeligt for beboerne, hvor beboerne kan få en personlig betjening både via telefon og personlig henvendelse, ligesom det er vigtigt at



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

sagsbehandlingen på hovedkontoret har høj kvalitet. Der er et klart stigende krav fra beboerne og omverden til kvalitet og dokumentation i vores sagsbehandling, en tendens der har været stigende over de sidste mange år. Det stigende krav til kvalitet og dokumentation medfører at der skal bruges mere tid til at behandle en sag, og mere tid til fordybning i en sag uden at blive forstyrret.

For at sikre høj kvalitet i vores sagsbehandling er det vigtigt at vi alle på hovedkontoret deltager i forskellige mødefora, hvor viden og information bliver delt. Dette kan være vores teammøder internt i Stenløse-Ølstykke Boligforening, men også mødefora i KAB der sikre at f.eks. udlejningen af boligerne sker efter opdateret viden omkring udlejningsregler, forretningsgange, nye tiltag mv.

Disse møder afholdes oftest i morgen- og formiddagstimerne, og derfor er det mere effektivt hvis åbningstidspunktet for hovedkontoret justeres til kl. 11. Justeringen af åbningstiden til kl. 11 vil også frigøre tid til at sikre bedre kvalitet i sagsbehandlingen, som der er redegjort for ovenfor.

Der er udarbejdet en række nationale og internationale undersøgelser omkring den negative effekt af at blive forstyrret når man er fordybet i en sagsbehandling. Fælles for alle undersøgelser er, at det tager 10-15 minutter at komme tilbage til samme dybde i sagsbehandlingen som før forstyrrelsen, og risikoen for fejl stiger dermed kraftigt.

Vi på hovedkontoret indstiller derfor til en debat med udgangspunkt i følgende åbningstider for telefonisk og personlig henvendelse:

Mandag telefon henvendelse 11-16 personlig henvendelse 12-16

Tirsdag telefon henvendelse 11-16 personlig henvendelse 12-16

Onsdag telefon henvendelse 11-14 eventuelt til kl. 16 personlig henvendelse 11-14

Torsdag telefon henvendelse 11-18 personlig henvendelse 12-18

I de indstillede åbningstider er der indskrevet organisationsbestyrelsens tidligere ønske om at åbne for telefonisk henvendelse onsdag mellem kl.14-16. Det skal påpeges, at det ud fra registreringen ikke er sandsynligt at dette vil blive brugt i særlig stor udstrækning, og derfor er ineffektivt både i forhold til beboerservice og sagsbehandling.

Vi har på hovedkontoret arbejdet med forskellige scenarier for at afveje forholdet mellem, på den ene side åbningstid, og dermed tilgængelighed, og på den anden side kvaliteten i sagsbehandlingen. Vi har overvejet muligheden for, at Tine og Charlotte på skift kunne sidde i det lille mødelokale for at fordybe sig i sagsbehandling, men det medfører en forringelse af beboerservicen, med kø både ved telefonisk og personlig henvendelse, da der kun er én til at betjene henvendelser. Beboerne vil få en yderligere negativ serviceoplevelse ved personlig henvendelse, da der ved kø, opleves at den der sidder på kontoret ikke rejser sig for betjening. Sidst, men ikke mindst, så vil den daglige sparring mellem Tine og Charlotte omkring opgaveløsning blive forringet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Bilag 13: Kurver for ugentlig og daglig henvendelse

Bilag 14: Data for ugentlig og daglig henvendelse

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager stilling til de fremtidige åbningstider for hovedkontoret, herunder tider for telefonisk og personlig henvendelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at følgende åbningstider er gældende på hovedkontoret som en prøveperiode indtil organisationsbestyrelsesmødet i september 2021.

Mandag telefonisk henvendelse kl. 11-16 og personlig henvendelse kl. 12-16

Tirsdag telefonisk henvendelse kl. 11-16 og personlig henvendelse kl. 12-16

Onsdag telefonisk henvendelse kl. 11-16 og personlig henvendelse kl. 11-14

Torsdag telefonisk henvendelse kl. 11-18 og personlig henvendelse kl. 12-18

Fredag lukket.

17. Klimakort

Der stilles forslag fra Aase Brøndsted om indkøb og omdeling af klimakort til alle beboere i Stenløse-Ølstykke Boligforening. Her kunne indtænkes at også alle kommende beboere fik et klimakort ved indflytning.

Klimakortet kan være med til at nedsætte de fugtskader der opstår ved manglende udluftning eller manglende opvarmning i boligen.

Kortene koster 31,75 kr. per kort ved køb af minimum 1000 styks.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelse tager stilling til om der skal afsættes 36.000 kr. i budget 2021 til indkøb af klimakort, såfremt man ønsker, at omdele til alle beboere og afsætte yderligere 2.500 kr. om året til indflyttere.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at det er op til den enkelte afdeling selv, at tage stilling til samt selv at bekoste indkøb og udlevering af klimakort.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

18. God selskabsledelse

Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det bl.a. at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

Bilag 15: Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal besluttes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne, og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen, at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan f.eks. være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog følgende jf. indstillingen:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Ønsker boligorganisationen, at benytte sig af muligheden for at benytte fælles-stemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningselskaber, realkreditforeninger og banker?

Ja.

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om brug af fællesstemmer.

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Der er truffet beslutning om generel brug af stemmerne, men organisationsbestyrelsen vil have en opgørelse én gang årligt, der omhandler brugen af stemmerne.

19. Vild med vilje

KAB har indgået partnerskab med Vild med Vilje, og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild med Vilje, hvis ambition er, at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

Bilag 16: Projekt "KAB – Vild med vilje"

Bilag 17: Inspirationsmateriale

Indstilling

Organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild med Vilje arealer i organisationens afdelinger.

Årligt medlemskab	1.500 kr.
Opstartsgæbyr	9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf, konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversitet. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte bilag er projektet nærmere beskrevet, og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Der var bred enighed om at "Vild med Vilje" er en dyr løsning og organisationsbestyrelsen vedtog, at man ikke ønskede at tilmelde sig dette på nuværende tidspunkt. Dog vil man tage emnet op igen, såfremt en afdeling ytrer ønsker herom.

Sager til orientering.

Bemærk! Spørgsmål til orienteringspunkter bedes sendes til områdechef Steen Carlsson sca@kab-bolig.dk senest 5 dage inden mødets afholdelse.

20. Godkendelse af regnskaber for 2019

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2019 til 31.12.2019 slutter med et overskud på 648.646 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 88.960.704 kr.

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2019 85.380.102 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 577 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 5.763 kr. pr. lejemålsenhed (2018 tal).

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

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2019

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 16.113.048 kr. pr. den 31. december 2019.

Den disponible likvide del er på 13.060.695 kr., hvilket svarer til 12.768 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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Reglerne for brug af midler fra arbejdskapitalen blev fastsat af organisationsbestyrelsen på mødet den 13. maj 2019. Følgende blev vedtaget:

- At arbejdskapitalen skal bruges til delvis dækning af en afdelings eller administrationens uforudsete udgifter i forbindelse med blandt andet renovering
- At minimumsbeholdningen for arbejdskapitalen er 1.000.000 kr.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan endvidere vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 163 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.154 kr. pr. lejemålsenhed (2018 tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2019

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 6.784.886 kr. pr. den 31. december 2019. Den disponible del er på 6.621.296 kr., hvilket svarer til 6.473 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 2019 over en samlet trækingsret på 1.157.400 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Afdelingernes regnskaber for 2019

Regnskab for alle afdelinger findes som bilag til organisationsbestyrelsesmødet d. 15. juni 2020. 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 2019 samt angivelse af vandafgift de steder, der er fælles vandafregning.

Bilag 18: Regnskab for afdelingerne og organisation 2019

Bilag 19: Oversigt over hovedtal 2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Det forventes at formandskabet har truffet beslutning omkring godkendelse af regnskaberne inden organisationsbestyrelsesmødet, da tidsfristen for godkendelse af regnskaber ellers ville være overskredet.

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets godkendelse til efterretning.

21. Selskabets økonomiske situation

Under dette punkt orienteres normalt om status på boligselskabets dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret ud fra seneste årsregnskab. Dagsordenspunktet omkring godkendelse af regnskaber er udskudt til dette møde og der henvises derfor til punkt 20. Godkendelse af regnskaber 2019.

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2019 til 31.12.2019 slutter med et overskud på 648.646 kr., der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 88.960.704 kr.

Obligationsbeholdning

Kursværdi på obligationsbeholdning udgjorde ultimo 2019 85.380.102 kr.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2019

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 16.113.048 kr. pr. den 31. december 2019.

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2019

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 6.784.886 kr. pr. den 31. december 2019. Den disponible del er på 6.621.296 kr., hvilket svarer til 6.473 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækingsret

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. den 31. december 2019 over en samlet trækingsret på 1.157.400 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

22. Investeringsforeninger

COVID-19 har været og er toneangivende for afkastudviklingen i KAB-fællesskabets investerede midler. Vi oplevede medio marts, at kredit-markederne blev fastfrosset. Likviditet blev drænet fra markedet, og det betød, at det var umuligt at handle, hvorfor man justerede sin risiko i aktiemarkedet. Det var en selvforstærkende effekt, primært fordi investorerne pga. de kraftige fald på aktiemarkedet, skulle stille yderligere sikkerhed til side. Det har bevirket, at man herefter har solgt real-kreditobligationer for at skaffe kontanter, og da der ingen købere var, så vi nogen ekstreme fald for et ellers sikkert segment. Obligationsmarkedet har sidenhen rettet sig, men er stadig negativt for kalenderåret 2020.

På den hjemlige front har Nationalbanken været nødsaget til at forsvare kronen pga. det massive salg af obligationer, hvorfor de hævede NIB-renten fra -0,75% til -0,60% p.a.

Vi har gennem april måned set en opblødning af kreditmarkederne, efter centralbankerne har ageret med gastronomiske summer i nye QE-programmer (obligationsopkøb) og rentenedsættelser.

Det er stadig uvist, hvor store følger COVID-19, vil få på verdensøkonomien. Regeringernes og centralbankernes indsat vil være altafgørende.

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2019	Indre værdi (Kurs) 13. april 2020	Værdiudvik- ling 13. april 2020	Værdiud- vikling hele 2019
Danske Capital	21.106.810	119,60	118,17	-1,19 %-point	1,98 %-point
SEB Invest	24.387.137	121,46	119,69	-1,46 %-point	1,15 %-point
Nykredit Port.	23.219.400	124,55	122,30	-1,81 %-point	1,89 %-point

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

23. Fremrykkede betalinger

KAB fællesskabet vil give en særlig økonomisk håndsrækning til små og mellemstore virksomheder (SMV), ved de næste 3 måneder at fremrykke betalinger for de (SMV) leverandører, som har behov herfor.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om man vil fremrykke betalingerne.

Beslutning

Formandskabet har godkendt dette, da det er med til at holde hånden under samfundet og samtidigt gør at vi skal betale mindre negativ rente af vores indestående på bankkonti.

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets godkendelse til efterretning.

24. Henstand ved restance på husleje

Hjælp til lejere, som følge af Coronavirus

Indledning

Som følge af Corona virus-krisen er der fare for, at nogle beboere kommer i en situation, hvor de ikke kan betale deres husleje.

Sagsfremstilling

For at hjælpe de beboere, som kommer i en situation, hvor de ikke kan betale deres husleje, tilbydes en afdragsordning mod et gebyr på 575,00. Derudover anbefales de, hvis de ønsker yderligere rådgivning at benytte vores aftale om økonomisk rådgivning hos Forbrugerrådet Tænk.

Hvis beboerne ikke tilbydes afdragsordninger - også uden forudgående dialog med Forbrugerrådet Tænk - kan det medføre, at flere beboere ikke kan betale deres husleje og måske skal fraflytte på grund af huslejerestance.

Der vil løbende være drøftelser i KAB om flere tiltag i forhold til situationen i samfundet.

Der er flere kommuner og pengeinstitutter, der bl.a. har telefonisk rådgivning for vores beboere som eksempel kan nævnes.:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

- Gældsrådgivning i Københavns Kommune:
 - har åbent for telefonisk rådgivning på telefon 70 80 70 14 samt
 - via digital post.
- Danske Bank har information på deres hjemmeside:
 - Coronavirus: Sådan hjælper vi vores kunder
 - ⊗ erhvervdirekte@danskebank.dk
 - ⊗ Henvisning til telefonisk kontakt: 45 17 00 00

Løsning

Det foreslås at tilbyde beboere en afdragsordning på huslejen i op til 3 måneder. Beløbet skal afdrages over 3 måneder efter begyndelse på afdraget.

Beboeren skal underskrive et frivilligt forlig, så de juridiske rammer er på plads, og sagen om nødvendigt kan behandles i fogedretten.

Det anbefales, at muligheden gives til alle de beboere, som er særligt ramt, da det bliver administrativt tungt både for lejere og administration at dokumentere, hvilke lejermål som er særligt nødlidende.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved lejetab og tab på fraflyttere kan ikke på nuværende tidspunkt forudsiges.

Der er en risiko ved at lade beboerne få en afdragsordning. KAB yder også på nuværende tidspunkt afdragsordninger, men ikke mange beboere benytter sig af det.

Det kan ved en eventuel fogedudsættelse medføre tab på fraflytninger for boligafdelingen, hvis det indbetalte indskud ikke kan dække beløbet.

Indstilling

Det indstilles, at beboere i Stenløse-Ølstykke Boligforening, som følge af krisen med coronavirus tilbydes op til 3 måneders afdragsordning på huslejen. Afdraget skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 3 måneder.

Beslutning

Formandskabet har godkendt indstillingen, med den undtagelse at dette skal gælde de beboere der kommer i klemme i forbindelse med Corona restriktionerne, og ikke almindelige dårlige betalere.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets godkendelse til efterretning.

25. Digital udsendelse til møder i boligorganisation og afdelinger

Fra 1. januar 2020 er al udsendelse af materiale til møder m.v. i bolig-organisationer og afdelinger som udgangspunkt digital. Boligorganisationer og afdelinger betaler fremover omkostningerne forbundet med evt. tryk og postforsendelse.

Den 14. november 2019 godkendte KAB's repræsentantskab administrationsbidrag og takster for KAB-fællesskabet for 2020, der danner grundlag for ydelser og priser.

For 2020 er der tilføjet følgende i prisbladet:

“For forsendelse af materiale til boligorganisationers, afdelingers eller selskabers beboerdemokratiske organer gælder, at forsendelsen er digital. Hvis det ønskes – enten generelt eller af enkeltpersoner - at KAB trykker og udsender materialet fysisk, opkræves boligorganisationen/ afdelingen/selskabet for de afholdte udgifter, der er forbundet hermed. Det kan være materiale til afdelings- repræsentantskabs-, bestyrelsesmøder eller andre møder afholdt i boligorganisationer afdelinger eller selskaber.”

Baggrunden er, at digital kommunikation efterhånden er forventningen hos de fleste, samt at omkostninger og tidsforbrug forbundet med at håndtere dobbeltprocesser med tryk og forsendelser er vokset.

Udgangspunktet er derfor fremover, at materiale udsendes digitalt via mail eller via Prepare/First Agenda. Bestyrelser vil stadig kunne ønske, at materiale skal udsendes i papir, og boligorganisationen vil da blive opkrævet de omkostninger, der er forbundet med dette.

Det vil også sige, at såfremt en afdeling ønsker f.eks. materiale til afdelingsmødet trykt i KAB i stedet for på ejendomskontoret, vil KAB opkræve omkostningerne i den forbindelse (tryk og udbringning eller porto).

Tilsvarende vil evt. ønske fra enkeltmedlemmer af f.eks. repræsentantskab, deltagere i afdelingsmøder eller andre mødefora om, at modtage materiale i papir sendt fra KAB medføre opkrævning af de afledte omkostninger hos boligorganisationen/afdelingen.

Bemærk dog, at budgetter og regnskaber til afdelingsmøder trykkes i KAB og omdeles til alle beboere lidt endnu. Når der er etableret en forsendelsesmetode, der er god nok til disse formater, vil også denne forsendelse blive digital.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Økonomiske konsekvenser

De omkostninger, der er tale om, er tryk- og portoudgifter, samt den tid, der i KAB er forbundet med kopiering, kuvertering, pakning og frankering af materiale, der skal sendes – estimeret til to timer.

De priser, der benyttes er de følgende jf. prisblad 2020 (inkl. moms):

Kopi, farve – pr. kopi:	4 kr.
Kopi, Sort/hvid- pr. kopi:	2 kr.
2 x Timesats, lav á 1.086 kr. (2020):	2.172 kr.
Porto/udbringning:	Faktiske udgifter jf. Post Nord, vognmand m.fl.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter, om noget kan foretages for at nedbringe mængden af papirforsendelse i boligorganisation og afdelinger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikrings-mæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Oversigt

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019

Bilag 21: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Bygningsforsikring

ALKA (Tryg) har varslet en stigning i forhold til Stenløse-Ølstykke Boligforenings bygningsforsikring på 30%. Willis har drøftet stigningen med ALKA, og har gennemgået skadesstatistikken for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Inden mødet havde Willis bedt om en opdateret skadestatistik (vedhæftet Stenløse Ølstykke 29-02-20 – ALKA). Ved gennemgang af denne kunne det konstateres, at skadetallene havde ændret sig siden sidste skadestatistik og det var på to større skader, hvor tallene var forøget. De er markeret med rød.

Willis har korrigeret skadestatistikken tilsvarende og desværre medførte dette, at skadeprocenten steg fra 62% i 2019 til 114% (se eventuelt beregning i Kopi af 57 SØ BS). Stenløse-Ølstykke Boligforening har derfor desværre haft 2 på hinanden følgende år med en skadeprocent på over 100% og det må siges, at være stort set umuligt at tale sig ud af en forhøjelse på 30% på den baggrund, men også at skabe et andet resultat ved at gå i udbud, da skadeprocenten i gennemsnit vil udgøre 92%, hvis vi tager de seneste 5 år med og sammenholder med nuværende præmie.

Tages der højde for en 30% stigning, så vil skadeprocenten andrage 71%, hvilket fortsat er væsentlig over det niveau, som Willis lige nu oplever i markedet på ca. 50-55% i småskadeprocent (skader under kr. 1 mio.).

ALKA er bedt om at verificere skadetallene i skaderne med Taksator for at sikre, at der ikke var fejl i skadestatistikken, da de var blevet væsentlig højere end tidligere.

Derudover er ALKA bedt dem om at komme med et alternativt tilbud med kr. 10.000 i selvrisiko, så Stenløse-Ølstykke Boligforening har noget at vælge mellem.

ALKA er vendt tilbage og fastholder deres varsling på 30% + indeks og Willis anbefaling vil derfor være, at boligforeningen accepterer forhøjelsen som følge af den negative udvikling i skaderne jf. ovenstående.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

ALKA Forsikring er endvidere kommet med et tilbud, hvor Stenløse-Ølstykke Boligforening kan nøjes med en stigning på 20%, hvis Stenløse-Ølstykke Boligforening tager en selvrisiko på kr. 10.000.

Den gennemsnitlige egen udgift over de seneste 5 år udgør ca. kr. 190.000.

Hvis forhøjelsen reduceres fra 30 til 20% vil det svare til at den nedsættes ca. 100.000 og det hænger slet ikke sammen med den omkostning, som forsikringsselskabet sparer ved indførelse af en selvrisiko, så det er svært ved at se, hvordan de har regnet den ud.

Willis og KAB vil meget gerne gå videre i forhold til at presse ALKA Forsikring på denne del, men det er svært at forestille sig, at vi når frem til et resultat, hvor de vil trække forhøjelsen helt eller i hvert fald nedsætte den til max. 5-10% forhøjelse.

Stenløse-Ølstykke Boligforening kan vælge at acceptere stigningen, eller Stenløse-Ølstykke Boligforening kan vælge at gå i udbud. Til orientering kan jeg oplyse, at der i 2021 vil der være et fællesudbud for hele KAB-fællesskabet.

Willis vil gerne forhandle yderligere nedsættelser af prisstigningen ved en selvrisiko på 10.000 kr., men vores vurdering er, at de ikke vil sætte stigningen så langt ned, så det modsvares den udgift der vil være til afdelingerne med en selvrisiko på 10.000 kr. Yderligere vil det være svært for de små afdelinger at bære en selvrisiko på 10.000 kr. ved hver skade.

Med den skadesstatistik som Stenløse-Ølstykke Boligforening har haft de sidste 2 år, skal I nøje vurdere om Stenløse-Ølstykke Boligforening ønsker at acceptere prisstigningen eller om Stenløse-Ølstykke Boligforening ønsker at gå i individuelt udbud i år.

Markedssituationen er ret kaotisk i forhold til forsikringsmarkedet, og Domea.com har i øjeblikket alle deres boligselskaber ude i individuelle udbud, og dette er medvirkende til at priserne i et udbud formentlig bliver høje.

KAB er derfor bekymret for, om Stenløse-Ølstykke Boligforening opnår noget ved at gå i udbud i år, men har brug for Stenløse-Ølstykke Boligforenings vurdering af forholdene.

KAB kan ikke anbefale at indføre en selvrisiko på 10.000 kr. på grund af usikkerheden i forhold til antal skader, og hvad der reelt vil koste Stenløse-Ølstykke Boligforening. Dette skal også ses i forhold til den besparelse som ALKA tilbyder.

Bilag 22: Skadeoversigt Stenløse-Ølstykke Boligforening i 2019

Bilag 23: Skadeoversigt Stenløse-Ølstykke Boligforening 2015-2019

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om man vil følge Willis anbefaling eller gå i udbud nu.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Formandskabet har besluttet at følge Willis anbefaling.

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets beslutning til efterretning.

28. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – ind til ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage, og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne, og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtids-medarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020. KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om indbetaling i 2021 af de indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler og et nyt ATP-bidrag til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Status på sager i beboerklagenævnet i det forgangne år

Der har været 14 sager indbragt for beboerklagenævnet siden 25. februar 2019, fordelt på 11 sager om husorden, 2 sager om fraflytning og 1 sag om råderet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Der har været afgørelser i 14 sager i beboerklagenævnet siden 25. februar 2019, fordelt på 9 sager om husorden, 3 sager om fraflytning og 2 sager om råderet.

Stenløse-Ølstykke Boligforening har fået medhold i alle sager behandlet i beboerklagenævnet.

Bilag 24: Statistik over beboerklagenævnsager i Stenløse – Ølstykke Boligforening

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Boelholm afd. 5 & 6 – Jordvarmeanlæg

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. januar 2011, bevilgede bestyrelsen et tilskud på 2.900.000 kr. i forbindelse med ekstraarbejder til nedlægning af slanger til jordvarmeanlægget i Boelholm I og II.

I 2013 udbetales i alt 2.100.000 kr. i tilskud til byggesagen i forbindelse med byggeregnskabet og den resterende del af tilskuddet bliver stående som bevilgede, ikke udbetalte tilskud. I forbindelse med regnskabet for 2014 tilbageføres tilskuddet til dispositionsfonden, da det ikke er blevet anvendt.

Jordvarmeanlægget fungerede ikke korrekt i starten, hvilket medførte en øget omkostning for afdelingerne i form af øget elforbrug til anlægget samt at der i stort omfang måtte suppleres med gas for at der kunne produceres varme.

Det blev i den forbindelse besluttet, at de øgede omkostninger til varme på 500.000 kr. i 2012 og 300.000 kr. i 2013 skulle medtages i byggeregnskabet og dækkes af den resterende del af det bevilgede tilskud. Dette er desværre ikke sket og der mangler derfor finansiering til den øgede varmeudgift for 2012 og 2013 på i alt 800.000 kr.

Følgende huslejeniveauer blev ligeledes taget i betragtning:

I begge afdelinger er huslejen nedsat i budgetterne 2013, 2014 og 2015, for Boelholm afd. 5 fra 1.111,73 kr. per m² i budget 2012 til 913 kr. i budget 2015, og for Boelholm afd. 6 fra 1216,30 kr. per m² i budget 2012 til 984,47 kr. per m² i budget 2015.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Baggrunden for huslejenedsættelser kendes ikke, men der er ingen tvivl om at huslejen har været meget høj inden nedsættelserne, henholdsvis 1.111,73 kr. per m2 og 1216,30 kr. per m2 i 2012.

Efterfølgende har lejen været gradvist hævet over årene siden budget 2015 og ligger per. 1. januar 2020 for Boelholm 5 på 1.014,05 kr. per m2 og for Boelholm afd. 6 på 1.077,85 kr. per m2, hvilket ligger tæt på gennemsnittet for m2 lejen for hele Stenløse - Ølstykke Boligforening, som er 1.039,35 kr. per m2.

Begge afdelinger har meget lave henlæggelser på konto 401, og særligt i Boelholm afd. 5 SKAL denne konto styrkes, da der er i 0, og dette vil isoleret set medfører en huslejestigning. I regnskab 2019 for Boelholm afd. 5 er alle henlæggelser mere end brugt og har medført en direkte udgift i regnskabet på 158.888 kr.

Som bekendt står begge afdelinger foran en badeværelsesrenovering, hvor der lagt op til en stigning på 8,52 % eller 82,49 kr. per m2. for Boelholm afd. 5 og 14,28 % eller 145,10 kr. per m2. for Boelholm afd. 6.

Badeværelsessagen medfører at den fremtidige husleje, ud fra ovenstående tal, for Boelholm 5 vil være 1.096,54 kr. per m2, og for Boelholm afd. 6 1.222,95 kr. per m2.

Indstilling

Det indstilles. at organisationsbestyrelsen igen bevilger 800.000 kr. fra dispositionsfonden til dækning af den øgende varmeudgift i Boelholm I og II.

Beslutning

Formandskabet har besluttet at bevilge 800.000 kr. fra dispositionsfonden. Forudsætningen for bevilgingen er, at afdelingerne skal øge deres henlæggelser på konto 401 fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets beslutning til efterretning.

31. Status og opdatering af igangværende sager

Afdeling 5 og 6 Boelholm – badeværelser

Der har senest været orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2019.

Sagen har fået ny projektleder tilknyttet fra KAB Byg, Michael Skov, fra januar. Der har været afholdt de første følgegruppemøder, og på møderne er den videre proces klarlagt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der bevilget et tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio. kr. til hver afdeling, hvilke giver en bedre økonomi.

Den 24. februar 2020 blev der afholdt nyt følgegruppemøde. Følgegruppen er blevet styrket med to nye medlemmer.

Følgegruppen har afholdt møde den 24. marts 2020, hvor projektet og beslutningerne blev gennemgået og diskuteret. Derved fik de nye medlemmer indblik i forløbet og beslutningerne. På næste følgegruppemøde vil flisevalget blive præsenteret, og de økonomiske modeller vil blive gennemgået. Begge afdelinger har afsat midler i budgettet 2020, og sammen med tilskuddet fra dispositionsfonden vil det forbedre økonomien yderligere.

På det kommende følgegruppemøde vil der blive udarbejdet en plan for forløbet op til afdelingsmødet, som forhåbentligt kan afholdes efter sommerferien, med forbehold for restriktioner.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Følgegruppen planlægger en ny afstemning om projektet på et afdelingsmøde efter sommerferien.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Steen oplyste at der vil blive afholdt ekstraordinære afdelingsmøder d 25/8 og 26/8 2020.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.

Afdeling 3 Halkær – tag

Der har senest været orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2019.

Sagen om tagudskiftningen blev fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 13. maj 2019, hvor organisationsbestyrelsen godkendte igangsætning af arbejderne. Arbejdet blev igangsat i slutningen af november 2019 og udføres i 8 etaper med forventet aflevering juli 2020.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Alle tage er nu omlagt. Der er rengjort for asbest, og der er isoleret med ny isolering. Foruden tagpladerne er der udskiftet taglægter, vindskeder, udluftningskanaler, tagrender m.v.

De beboeropførte udestuer er under reetablering efter omlægning af taget.

Det kræver dog stadig en del individuelle aftaler med de enkelte beboere omkring reetableringen af de mange tilbyggede udestuer, carporte og udhuse.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Det videre forløb

Det viser sig, at boligernes oprindelige gipslofter kun er fastgjort med små stifter, og som følge af dette sidder de meget løst. I forbindelse med tagomlægningen har flere lofter derfor sat sig og truer med at falde ned. For at sikre, at der ikke falder lofter ned, er det sammen med følgegruppen besluttet, at alle lofter skal efterskrues inden tagomlægningen.

På grund af Coronakrisen blev udførelsestidsplanen ændret en smule, således at entreprenøren i første omgang udelukkende udførte udvendige arbejder og derved undgår direkte beboerkontakt.

Indvendige arbejder med montering af loftlem og fastskruning af løse gipslofter udføres til sidst i tidsplanen og på en måde, så direkte beboerkontakt i videst muligt omfang kan undgås. Såfremt det ønskes, kan den enkelte beboer dog godt få monteret loftlem nu, men kun hvis myndighedernes forsigtighedsanvisninger stadig kan overholdes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 7 Stengården – badeværelser

Der har senest været orienteret om sagen på organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2019.

Følgegruppen og rådgiverne fra Pålsson Arkitekter og Danakon, Rådgivende Ingeniører er nu i fuld gang med projekteringen af badeværelserne. Udførelsen af prøvebadeværelset er nu færdiggjort.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Der har i projekteringsfasen været utilfredshed med den leverede indsats fra rådgivers side. Dette har medført, at rådgiver har udskiftet deres projektleder på sagen. Indtil der er fundet en ny permanent løsning, er det direktøren fra Pålsson Arkitekter, som er på sagen og deltager i alle følgegruppemøder.

Siden sidste orientering er der desværre kommet Corona i Danmark, hvilket har gjort hverdagen noget vanskeligere at navigere rundt i.

Det betyder bl.a., at vi ikke kan holde fysiske møder, skal holde afstand m.v., hvilket bevirker, at arbejdet i en følgegruppe noget mere kompliceret, men på trods Corona er det lykkedes at færdiggøre prøvebadeværelset ved fælles hjælp fra beboerne, rådgiver og entreprenør. Dog har dette medført en lidt længere udførelsesperiode.

Økonomiske konsekvenser

Rådgiver har fremsendt nyt retvisende budget, men dette ligger desværre noget over det godkendte budget. KAB har på baggrund af rådgivers nye budget set på den samlede finansiering og udarbejdet et nyt finansieringsbudget.

I budgettet er følgende indarbejdet:

- De reviderede budgettal fra rådgiver
- De tidligere tildelte midler på 3. mio. fra dispositionsfonden
- Justering af ydelsesprocenten fra 6 % til 5,35 %

Ved denne justering forventes det, at projektet fortsat vil kunne gennemføres, inden for den godkendte huslejestigning, og det vil derfor ikke kræve, at der afholdes endnu et ekstraordinært afdelingsmøde.

Derimod skal organisationsbestyrelsen godkende den reviderede finansiering, da der skal hjemtages et større realkreditlån end først antaget. Hertil skal kommunen ligeledes godkende projektet på ny. De skal godkende den øgede lånoptagelse, samt at de vil stille 100 % kommunegaranti for dette.

Dette betyder, at projektet fortsat kan gennemføres inden for den godkendte huslejestigning, men det betyder også, at den "buffer", som ligger i at have budgetteret med en høj ydelsesprocent, reduceres.

Det videre forløb

Ovenstående er forelagt følgegruppen på sidste følgegruppemøde, og følgegruppen besluttede at arbejde videre med den nye finansiering.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Den endelige pris og finansiering kendes dog først, når der er afholdt licitation.

Der arbejdes på at holde fremdrift i projektet med de hensyn, som er nødvendige i denne Corona-tid.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 8 Stengården – tag

Organisationsbestyrelsen behandlede sidst sagen på mødet den 25. november 2019.

Sagen er fået ny projektleder tilknyttet fra KAB Byg, Michael Skov, fra januar.

Pilotprojektet er nu afsluttet. Landbyggefonden og kommunen har givet Skema A-tilsagn. På den baggrund er hovedprojekteringen påbegyndt. Det forventes, at der kan afholde licitation i juni/juli 2020, hvorefter der udarbejdes Skema B.

Projektet er under projektering. Det forventes at blive fremsendt til kommunal behandling i maj. Udarbejdelse af hovedprojekt fortsætter, og hele udbuddet forventes at blive udsendt i august. Efter licitation udarbejdes Skema B, som danner baggrund for projektets gennemførelse. Følgegruppen bliver opdateret løbende omkring projektets udformning og fremdrift.

Økonomiske konsekvenser

Ingen ændring i sagsøkonomien.

Det videre forløb

Hovedprojekt og udbud bliver gennemført.

Kommunens godkendelse og efterfølgende udbud og licitation.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Nybyggeri

På baggrund af en artikel i Lokalavisen Egedal hvoraf det fremgik at Toftehøjskolens grund skal bebygges med bl.a. boliger, kontaktede vi Egedal Kommune for at høre nærmere omkring mulighederne for at bygge på grunden. Kommunen har ikke planer om almene boliger på grunden.

Vi forelagde Stenløse-Ølstykke Boligforenings interesse for at bygge på andre grunde, men udfordringen er, at i budgettet der er vedtaget i Byrådet i efteråret, fremgår det at der ikke er budgetteret med grundkapital i de næste 10 år. Med andre ord, ønsker kommune ikke at opføre flere almene boliger de næste 10 år, udover dem der allerede er givet tilsagn til. Stenløse – Ølstykke Boligforening har derfor meddelt KAB at man er interesseret i at bygge i tilstødende kommuner til Egedal Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Personale

Servicemedarbejder Ulf Rohde som refererer til ejendomskontoret i Boelholm, har opsagt sin stilling per 31. januar 2020. Dennis Sørensen er ansat en ny servicemedarbejder per 1. april 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Steen oplyste at Dennis er faldet godt til i Boelholm og at han er rigtig glad for at være hos os. Ligeledes blev der ytret god tilfredshed med Dennis.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

32. Udlejnings vanskeligheder i Stenløse Syd afdeling 28

Der er begyndende vanskeligheder med at fylde ventelisten til 3-rums boligerne i Stenløse Syd efter vi er trådt ud af Bolignøglen. Lige nu går det, men ved de sidste 2 opsagte boliger måtte vi rydde hele ventelisten for at få nogle ja-svar.

Bilag 25: Opgørelse over udlejning i Stenløse Syd via Bolignøglen

Indstilling

Det indstilles, at formandskabet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Formandskabet tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

33. Husordenssager – havesager

I dag sender vi henstillinger og påmindelser til beboere, der ikke ordner deres have, for derefter at indbringe sagen for Beboerklagenævnet. Når sagen bliver indbragt for Beboerklagenævnet får SØB oftest medhold med krav om betinget opsigelse.

Men da boligretten ikke vil fastholde den betingede opsigelse på baggrund af manglende orden i haven med henvisning til væsentlighedsprincippet i lejeloven, står SØB reelt uden sanktionsmuligheder, når beboeren ikke retter sig efter Beboerklagenævnets afgørelse.

En mulighed er, at SØB kan gå i dialog med beboeren tidligere i forløbet, eventuelt fra start eller længere inde i forløbet. Altså også før en sag bliver indbragt for beboerklagenævnet med henblik på, at få beboeren til at ordne haven med hjælp fra pårørende eller ekstern hjælp, eventuelt gartner. En anden mulighed kunne være, at medarbejderne hjælper beboere, som vurderes til ikke, at kunne udføre arbejdet selv, og hverken har pårørende eller midler til ekstern hjælp.

Indstilling

Det indstilles at formandskabet tager stilling til en fremtidig håndtering af havesager.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

Formandskabet besluttede, at medarbejderne kan gå i dialog med beboeren når medarbejderne vurderer, at det er det rigtige tidspunkt i forløbet, med henblik på at få beboeren til at ordne haven med hjælp fra pårørende eller ekstern hjælp.

*Ligeledes blev det besluttet at medarbejderne **ikke** skal udføre havearbejde for beboeren.*

Organisationsbestyrelsen tog formandskabets beslutning til efterretning.

34. Nyt fra udvalgene

Kursus:

Tovholder Bjørli Denbak, Nina Møller, Brian Øllegaard

Følgegruppe - Afdeling 3. Halkær – tag:

Tovholder Steffen Bargholz, Lene Søberg Petersen, Bente Nielsen

Følgegruppe - afdeling 5. og 6. Boelholm - badeværelser:

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

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

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

Fra afdelingen: Formand for afdelingsbestyrelsen Lars Alstrup, Lene Schandorph, Marion Sørensen

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – solceller

Tovholder Bjørli Denbak, Anja Denbak, Jette Olsson

Tilsyn med afdeling 12. og 19. Halkærgård

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Andersen, Martin Nilsson

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken

Tovholder Bjørli Denbak, Nina Møller, Brian Øllegaard

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Beslutning

På Kursusudvalgets vegne orienterede Bjørli om, at ideer eller forslag til emner, som kunne være relevante, at høre mere om på et organisationsmøde, er velkommen.

Afd. 3 Halkær -tag. Lene oplyste at projektet stort set er i mål og ca. 4 uger før tid. Pt. er det kun småting der mangler. Det er blevet rigtig flot.

Afd. 7 Stengården – badeværelser. Opstart forventes i december 2020

Afd. 8 Stengården – solceller. Opstart forventes i november 2020 med afslutning i maj 2021.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning

35. Emner til næste møde

Der var ingen emner.

36. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder

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 - Udskudt

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 25. maj 2020 kl. 17.30 - Udskudt

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Næste repræsentantskabsmøde bliver afholdt den 17. august 2020.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

37. Datoer for beboermøder i 2020

Foreløbigt udkast til beboermøder

Afdeling	Navn	Dag	dato	klok- ken
57001	Stenløsebo	Mandag	31/8 2020	17.00
57002	Vestervang	Tirsdag	1/9 2020	19.00
57003	Halkær	Torsdag	10/9 2020	18.00
57005	Boelholm 1	Tirsdag	8/9 2020	18.00
57006	Boelholm 2	onsdag	9/9 2020	19.00
57007	Stengården 1	Mandag	14/9 2020	17.00
57008	Stengården 2	Mandag	7/9 2020	17.00
57010	Skibsted	Mandag	7/9 2020	17.00
57011	Møllehøj	Tirsdag	1/9 2020	17.30
57012	Halkærgård	Torsdag	17/9 2020	18.00
57013	Veksølund	Torsdag	3/9 2020	17.00
57014	Stengården3	Onsdag	16/9 2020	19.00
57016	Stengården 4	Tirsdag	15/9 2020	17.00
57019	Halkærgård Ungdom	Torsdag	17/9 2020	17.00
57020	Kelstedgård	Torsdag	3/9 2020	19.00
57023	Fortehusene	Torsdag	17/9 2020	17.00
57024	Teglværksparken	Torsdag	17/9 2020	19.00
57025	Marienlyst Park	Torsdag	10/9 2020	17.00
57026	Æblehaven	Torsdag	10/9 2020	18.00
57028	Stenløse Syd	Onsdag	2/9 2020	19.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

38. Eventuelt

Disse organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i år:

Nina Møller

Anja Denbak

Dorthe Poulsen

Ea Brandt

Jane Bernth

Jette Thaarup

Jørn Schmidt

Lene Søberg Knoblauch

Margit Nansen

Torben Tingstrup

Hvem genopstiller til organisationsbestyrelsen på det kommende repræsentantskabsmøde?

Beslutning

Nina Møller - genopstiller

Anja Denbak - genopstiller

Dorthe Poulsen - genopstiller

Ea Brandt - genopstiller

Jane Bernth - genopstiller

Jette Thaarup - genopstiller

Jørn Schmidt – genopstiller ikke

Lene Søberg Knoblauch - genopstiller

Margit Nansen - genopstiller

Torben Tingstrup – genopstiller

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

39. Referat fra mødet

40. 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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 15. juni 2020

Udsendt den 24. juni 2020

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.