

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. september 2020
Udsendt den 12. oktober 2020

Organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 28. september 2020, kl. 17.30
Ændring af lokation
Fælleshuset, Terkelvej 48 3660 Stenløse

Organisations- bestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Gitte Espensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogensen, Martin Thim Nilsson, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard, Torben Tingstrup, Aase Brøndsted.
Afbud	Gitte Espensen, Jens Kristensen, Martin Thim Nilsson, Mette Drewsen Andersen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, vicedirektør Lone Skriver



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
4. Godkendelse af forretningsorden	4
5. Konstituering af bestyrelsen	5
6. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab	6
7. Valg af medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds.....	7
8. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. juni 2020	7
9. Revisionsprotokol.....	8
10. Meddelelser fra formandskabet	8
Sager til beslutning.....	9
11. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces	9
12. Branding af Stenløse-Ølstykke Boligforening på arbejdstøj.....	11
13. Information på fremmedsprog.....	12
14. Fortæring ved aftenmøder	12
15. Fortroligt punkt	12
16. Budget 2021 for afdeling 24, Teglværksparken.....	13
Sager til orientering.....	14
17. Fuldmagter på afdelingsmøder	14
18. Orientering om kundeservicestrategi og struktur i KAB.....	16
19. Udlejningstal 2019	17
20. Status og opdatering af igangværende sager	18
21. Nyt fra udvalgene	22
22. Emner til næste møde	23
23. Kommende møder	23
24. Eventuelt.....	23
25. Referat fra mødet.....	23
26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	24
Bilag 1: Dagsorden	3
Bilag 1a: Fortrolig dagsorden.....	3
Bilag 2: 20200615 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening OB	4
Bilag 3: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet	11
Bilag 4: 57024 Budget 2021	13



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

Bilag 1a: Fortrolig dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Formanden bød velkommen til de 4 nye medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Der blev ved aftenens møde serveret mousserende vin og kransekage i anledning af Lone Skriver's 40 års jubilæum i KAB.

Herefter blev Keld (afd. 26) valgt til dirigent.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Nina Møller	(afd. 24)	2021	Formand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstformand
		2022	Næstformand
Claus Beck	(afd.16)	2022	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2021	Medlem
Dorthe Poulsen	(afd. 7)	2022	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2022	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2021	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2022	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2021	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	(afd. 26)	2022	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2021	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2021	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2021	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2022	Medlem
Margitta Mogensen	(afd. 6)	2022	Medlem
Martin Thim Nilsson	(afd. 6)	2021	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2021	Medlem
Stefan Øllegaard	(afd.1)	2022	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2022	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2021	Medlem
Elsebeth Krøll	(afd. 28)	2022	Medlem
Dorte Rasmussen	(afd. 13)		1. suppleant
Lilian Jørgensen	(afd. 14)		2. suppleant

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 2: 20200615 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening OB

Indstilling

Det indstilles til at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog forretningsordenen med følgende ændringer.

Nuværende:

Som dirigent vælges formanden eller en stedfortræder for denne.

Ændres til:

Der vælges en dirigent på hvert møde.

Og

Nuværende:

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Ændres til:

Uddybende spørgsmål til orienteringspunkter på dagsordenen for organisationsbestyrelsesmøder, skal fremsendes til forretningsføreren senest 5 dage før afholdelse af organisationsbestyrelsesmødet.

5. Konstituering af bestyrelsen

I henhold til repræsentantskabets forretningsorden vælger organisationsbestyrelsen af sin midte to næstformænd, der sammen med formanden udgør Stenløse-Ølstykke Boligforenings formandskab. Det skal tilstræbes, at formandskabet har så bred repræsentation fra afdelingerne som muligt.

Næstformænd konstitueres for en to-årig periode, idet der tages hensyn til deres valgperiode.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen konstituerer sig med valg af en næstformand for en to-årig periode.

Beslutning

Følgende kandidater stillede op og resultatet af valghandlingen blev som følger:

<i>Torben P. Tingstrup</i>	<i>9</i>
<i>Kissy Tornsberg</i>	<i>8</i>

Torben Tingstrup blev valgt som næstformand for en to-årig periode.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Organisationsbestyrelsens sammensætning ser efterfølgende således ud:

Navn	Afdeling	På valg	Titel
<i>Nina Møller</i>	<i>(afd. 24)</i>	2021	<i>Formand</i>
<i>Brian Øllegaard</i>	<i>(afd. 1)</i>	2021	<i>Næstformand</i>
<i>Torben Tingstrup</i>	<i>(afd. 3)</i>	2022	<i>Næstformand</i>
<i>Claus Beck</i>	<i>(afd.16)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Connie Dylhr</i>	<i>(afd. 8)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Dorthe Poulsen</i>	<i>(afd. 7)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Ea Brandt</i>	<i>(afd. 5)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Gitte Espensen</i>	<i>(afd. 2)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Jane Bernth</i>	<i>(afd. 6)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Jens Kristensen</i>	<i>(afd. 11)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Jens Sejberg Rasmussen</i>	<i>(afd. 26)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Karen Laursen</i>	<i>(afd. 25)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Keld Hansen</i>	<i>(afd. 26)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Kissy Tornsberg</i>	<i>(afd. 7)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Lene Søberg Knoblauch</i>	<i>(afd. 3)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Margitta Mogensen</i>	<i>(afd. 6)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Martin Thim Nilsson</i>	<i>(afd. 6)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Mette Drewsen Andersen</i>	<i>(afd. 2)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Stefan Øllegaard</i>	<i>(afd.1)</i>	2022	<i>Medlem</i>
<i>Aase Brøndsted</i>	<i>(afd. 5)</i>	2021	<i>Medlem</i>
<i>Elsebeth Krøll</i>	<i>(afd. 28)</i>	2022	<i>Medlem</i>

6. Valg af tre medlemmer til KAB's repræsentantskab

Følgende medlemmer er på valg til KAB's repræsentantskab:

Nina Møller
Aase Brøndsted
Jane Bernth

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger 3 medlemmer til KAB's repræsentantskab.

Beslutning

Der var genvalg til alle 3 medlemmer - Nina Møller, Aase Brøndsted og Jane Bernth.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

7. Valg af medlemmer til Boligselskabernes Landsforenings 2. kreds

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

Følgende medlemmer blev valgt sidste år:

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

Indstilling

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

Beslutning

Der var genvalg til alle 6 medlemmer - Nina Møller, Aase Brøndsted, Brian Øllegaard, Jane Bernth, Dorthe Poulsen og Torben P. Tingstrup.

8. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. juni 2020

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 15. juni 2020 er udsendt den 24. juni 2020.

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

9. 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.

10. Meddelelser fra formandskabet

Først og fremmest vil jeg gerne sige tusind tak for den tillid I har vist mig ved at vælge mig som formand. Jeg skal gøre mit bedste for at leve op til titlen. Jeg vil rigtig gerne at vi ser fremad og ikke diskutere for meget om, hvad der er sket. Men jeg har selvfølgelig kontaktet noget af vores personale for at høre hvordan de har det. De er glade og har det godt. Jeg har endda fået tilkendegivelse fra et par stykker, at nu behøver de ikke kigge stillingsannoncer mere. Så det er dejligt.

Dernæst velkommen til de 4 nye medlemmer Claus, Jens, Stefan og Elsebeth. Husk endelig at spørge ind til alt hvad I vil, så I kan komme ind i organisationsbestyrelses arbejdet.

Det er besluttet, at der fremover bliver sendt referat ud fra vores formandsmøder, derfor vil meddelelser fra formandskabet nok ikke forekomme mere, eller kun i få linjer hvis der er sker noget der ikke er kommet med på formandsmødet.

Vi har til dette møde ikke mødtes, men kun talt og mailet sammen, da der har været afdelingsmøder, og vi ikke har kunne få noget til at passe. Derfor er der ingen informationer kommet ud.

Men lige som afdelingsmøderne startede fik vi lov til at nedsætte fuldmagterne til 1 i stedet for de 3 vi havde besluttet. Så det valgte vi at gøre.

Anja blev ikke genvalgt til organisationsbestyrelsen, men hun er i gang med bestyrelsesuddannelsen, så vi har besluttet at hun selvfølgelig forsætter med den og beholder sin Ipad til hun er færdig.

Vi har den 8. september haft fællesmøde med Egedal Kommune. Mødet blev afholdt i Oasen, da Bjørli havde inviteret til at alle kunne se etableringen af intelligente tage.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Mødet skulle normalt været holdt i foråret, men intet er jo normalt i disse tider.

Vi holder derfor også vores møder her i Boelholm fremadrettet indtil Covid-19 restriktionerne er ophørt.

Steen er på videreuddannelse indtil jul og er derfor ikke at træffe om tirsdagen i denne periode. Den 1. september havde Steen været hos os 1 år, og samtidigt har han fået ny titel til Kundechef.

Desværre er der også noget der gået hen over hovedet på os. Lars havde 30 års jubilæum i SØB den 15. august, stort tillykke til Lars. Vi har lovet at vi finder ud af noget til ham.

Sidst men ikke mindst har Brian og jeg besluttet at vi ikke længere holder åbent den første torsdag i måneden. Det er spild af tid da vi har kun 2 gange haft besøg i de par år vi har holdt åbent. Men det skal ikke forstås som at vi ikke er til rådighed. Hvis nogen gerne vil snakke med os, send en mail til os og vi finder en aften vi kan mødes på kontoret.

Det var vist alt for nu, på formandskabet vegne, Nina.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.

Sager til beslutning

11. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at upcycle (genanvende) vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet denne strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

Sagsfremstilling

Udviklingsprojektet, Upcycling af byggematerialer, er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Med upcycling af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe spændende og bæredygtige boligområder. *Læs desuden bilaget.*

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for upcycling af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at anvende upcycledede byggematerialer i et kommende byggeri

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med upcycling af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Upcycling af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms. Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1000 lejemål:	10.000 kr. inkl. moms
Fra 1000 – 5000 lejemål:	30.000 kr. inkl. moms
Fra 5000 lejemål og opefter:	180.000 kr. inkl. moms



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet.

De deltagende selskaber vil i første omgang blive indbudt til at deltage i en visionsworkshop i efteråret. Her skal vi nå frem til en fælles målsætning ift. upcycling og bæredygtighed for byggematerialer og byggeprocesser.

Bilag 3: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevilge 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen.

12. Branding af Stenløse-Ølstykke Boligforening på arbejdstøj

Det har været praksis ved indkøb af arbejdstøj til medarbejderne i SØB, at der påsættes logo på ryg og bryst på arbejdsjakker, på bryst på T-shirts og sweatshirts, og på fronten af kasketter og huer.

Dette er gjort for at identificere medarbejderne overfor beboerne i forhold til tilknytning til SØB, men der er også en branding af SØB liggende i dette.

Et logo koster 31,25 kr. per stk.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om ovenstående praksis omkring logoer og branding skal fortsætte, eller om den skal tilrettes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog, at fortsætte branding af SØB på arbejdstøjet som hidtil.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

13. Information på fremmedsprog

Organisationsbestyrelsen har for længe siden besluttet, at vi ikke bruger penge på at oversætte til fremmedsprog. Det viser sig nu, at vi kan få gratis information om Covid-19 via sundhedsmyndighederne.

Indstilling

Det indstilles, at vi henter information om Covid-19 på alle de sprog vi kan få og får dem sat op ved vores ejendomskontorer samt i de afdelinger hvor det kan hænge tilgængeligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog, at man henter gratis information på alle sprog om Covid-19 via sundhedsmyndighederne, som ophænges i afdelingerne.

Endvidere vedtog organisationsbestyrelsen, at kommunikation på flere sprog imødeses, såfremt den enkelte afdeling selv bekoster dette. Dog skal dette vedtages på et afdelingsmøde.

Jane oplyste, at piktogrammer (eksempelvis på molokker) har god effekt i hendes afdeling. (afd.6).

14. Fortæring ved aftenmøder

Når medarbejdere deltager i aftenmøder, er der ikke altid mulighed for spise under normale forhold. Organisationsbestyrelsen bedes derfor tage stilling til om der kan godkendes en beløbsramme på 5.000 kr. årligt til dette, startende i regnskabsår 2020. Denne fortæring gælder for alle ansatte i på hovedkontoret og ejendomskontorerne.

Indstilling

Det indstilles, at formandskabet tager stilling til om der må fortæres ved aftenmøder, og om beløbsrammen er 5.000 kr. årligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog, at godkende indstillingen om fortæring ved aftenmøder med en beløbsramme på op til 5.000 kr. årligt.

15. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til en fortrolig dagsorden.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

16. Budget 2021 for afdeling 24, Teglværksparken

På afdelingsmødet den 17. september 2020 i afdeling 24, Teglværksparken blev det fremlagte budget for 2021 nedstemt med argumentet om, at man ikke ville acceptere huslejestigninger. Huslejestigningen i budget 2021 på 2,57 %, svarende til 26,01 kr. per m², havde sin baggrund i øgede udgifter til administrationsgebyr, renovation, forsikring og lavere indtægter fra overført resultat.

Huslejeniveauet før huslejestigningen i budget 2021 er 1.012,76 kr. per m² og efter huslejestigningen i budget 2021 på 2,57 % 1.038,77 kr. per m², altså lavere end det gennemsnitlige huslejeniveau i Stenløse-Ølstykke Boligforening for sammenlignelige afdelinger, som er 1.045 kr. per m². Det gennemsnitlige huslejeniveau er beregnet for afdelingerne 5, 6, 7, 8, 10, 11, 14 og 16.

Der har siden 2011 været følgende huslejestigninger i afdelingen:

Budget 2011 0 kr. per m²

Budget 2012 0,7 % 6,50 kr. per m²

Budget 2013 0,21 % 2 kr. per m²

Regnskab for udskiftning af gasfyr 2013 4,64 % 47,40 kr. per m² gasfyr

Budget 2014 0 kr. per m²

Budget 2015 2,74 % 27,01 kr. per m²

Budget 2016 0 kr. per m²

Budget 2017 0 kr. per m²

Budget 2018 0 kr. per m²

Budget 2019 0 kr. per m²

Budget 2020 0 kr. per m²

Samlet har der i de seneste 10 år været huslejestigninger på 82,91 kr. per m².

Afdelingsmødet ville kun godkende 0 stigning, og ønskede at finansiere stigningen på 2,57 % ved at nedsætte henlæggelserne på konto 120 tilsvarende.

Det er ikke realistisk at nedsætte henlæggelserne, da afdelingen i forvejen ikke kan imødekomme de udgifter som afdelingen har til vedligeholdelse og henlæggelsesniveau på 3 års henlæggelser, og ikke mindst til udskiftning af taget, hvor organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet tidligere har truffet beslutning om at tage call-in bestemmelsen i brug.

Bilag 4: 57024 Budget 2021

Indstilling

Det indstillet at organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget med en huslejestigning på 2,57 %, svarende til 26,01 kr. per m², og beder tilsynet i Egedal Kommune tage stilling i sagen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at godkende det fremlagte budget med en huslejestigning på 2,57% som efterfølgende bliver sendt videre til godkendelse hos Egedal Kommune.

Sager til orientering.

17. Fuldmagter på afdelingsmøder

Trafik- og Boligministeriet ændrede holdning til antallet af fuldmagter på afdelingsmøderne fra 3-5 fuldmagter til 1 fuldmagt efter repræsentantskabsmødet den 17. august 2020. Det medførte at der skulle træffes beslutning hurtigst muligt i Stenløse-Ølstykke Boligforening vedrørende antallet af fuldmagter.

På den baggrund traf formandskabet den 24. august beslutning om at 1 fuldmagt er gældende i SØB, og at SØB følger anbefalingen fra KAB om brug af mundbind.

Følgende blev udsendt til repræsentantskabet den 25. august 2020:

Kære repræsentantskab

Jens Elmelund har sendt følgende ud til organisationsbestyrelsen:

Kære organisationsbestyrelser

Trafik- og Boligministeriet vurderer nu, at boligorganisationen godt kan begrænse antallet af fuldmagter til én fuldmagt pr. husstand.

For præcis 11 dage siden skrev jeg en mail til jer, hvor jeg beklagede, at der hen over sommeren har været skiftende udmeldinger om de midlertidige regler for brug af fuldmagter.

Her kom jeg med KAB's nye anbefaling: At boligorganisationerne fulgte BL's udmelding, og at en evt. begrænsning i antallet af fuldmagter på afdelingsmøder blev maksimeret til 5 fuldmagter pr. husstand (hver fuldmagt giver jf. Normalvedtægternes § 18 ret til 2 stemmer).

Før det havde Trafik- og Boligministeriet meldt ud, at en begrænsning til én fuldmagt pr. husstand ville være en begrænsning af beboernes indflydelse og dermed i strid med beboerdemokratiske regler.

Nu har ministeriet så revurderet det og vurderer nu, at organisationsbestyrelsen godt kan fastsætte en begrænsning på brug af fuldmagter til én fuldmagt pr. husstand på afdelingsmødet. Altså, at en beboer eller husstand alene må medbringe én fuldmagt fra en anden husstand.

KAB anbefaler derfor, at organisationsbestyrelsen genbehandler, hvor mange fuldmagter der kan bæres til afdelingsmøde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

KAB anbefaler samtidig, at man som udgangspunkt ikke ændrer antallet der, hvor der allerede er indkaldt til afdelingsmøde.

Der er fortsat ikke krav om fuldmagter til Repræsentantskabsmøder og andre møder.

Ministeriet meddeler samtidig, at bekendtgørelsen om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19) vil blive forlænget, når den udløber med udgangen af september 2020, og i den forbindelse vil ministeriet angive nærmere om brugen af fuldmagter. Jeg tænker, vi er mange, der ser frem til at få ministeriets nærmere angivelse.

Mundbind

I KAB følger vi udviklingen af Corona nøje. Ikke mindst har vi noteret os den ændrede holdning til mundbind, og at alle fra i morgen lørdag skal bære mundbind i den offentlige trafik.

På den baggrund har vi i direktionen besluttet at opfordre til, at alle medarbejdere fremover bærer mundbind, når de går ind i en bolig. Det sker for at passe både på beboerne og på medarbejderne. Opfordringen gælder også de eksterne håndværkere, der skal arbejde i en bolig i KAB-fællesskabet.

Meddelelsen kommer ud til medarbejderne i starten af næste uge, og jeg er overbevist om, at alle vil gøre en stor indsats for så hurtigt som muligt at kunne efterleve opfordringen.

Jeres kundechef og driftssupport bistår fortsat med den praktiske del af håndteringen, ligesom I er velkomne til at kontakte jeres kundechef for yderligere information.

Beslutning:

Repræsentantskabet vedtog den 17. august 2020, at man i Stenløse-Ølstykke Boligforening måtte stemme med 3 fuldmagter, da dette var det laveste antal muligt. Da der på repræsentantskabsmødet var en bred opbakning til at antallet af fuldmagter ønskes så lavt som muligt, har formandskabet i dag besluttet, at der gælder 1 fuldmagt per beboer for de afdelinger hvor beslutningen om 3 fuldmagter ikke allerede er udsendt. Det betyder for de ordinære afdelingsmøder i afdelingerne 11 & 28 gælder 3 fuldmagter, og på alle andre ordinære afdelingsmøder gælder 1 fuldmagt.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager dette til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

18. Orientering om kundeservicestrategi og struktur i KAB

En enklere og mere nærværende ledelsesstruktur er kernen i en justering af KAB's organisation pr. 1. september 2020. Målet er et endnu skarpere kundefokus.

KAB's bestyrelse vedtog den 16. juni principperne i en justering af organisationen i tilknytning til en ny kundeservicestrategi. Målet er at styrke KAB's fokus på kundeservice og sikre nærvær og kvalitet til tiden i en fremtidssikret betjening af boligorganisationerne.

Det sker efter KAB har lyttet til kunderne. Pejlemærkerne er nærvær, plads til forskellighed og kvalitet til tiden. Derfor ønsker KAB at skabe en mere overskuelig struktur med enklere ledelseslag og fokus på kendskabet til og den lokale forankring i den enkelte boligorganisation og lokale drift. Kunden skal opleve, at der er reel plads til forskellighed, og at KAB bliver bedre til at forstå de enkelte boligafdelinger og deres udfordringer.

Centralt i justeringen er en sammenlægning af to stillingstyper. Kundechef og driftschef komprimeres i én stilling – en kundechef, som sidder lokalt, men er ansat i KAB og refererer til en direktør i KAB. Kundechefen varetager den daglige og strategiske ledelse af boligorganisationen i alle forhold – bistået af lokale serviceledere og driftsledere og med støtte fra en styrket Driftssupport-afdeling, back-office funktioner og direktionen i KAB.

Stillingsmodellen er med et lidt andet navn testet med succes i flere selskaber i KAB-fællesskabet. Det har vist sig, at den tætte daglige ledelse er til gavn for medarbejderne og derudover skaber et stort nærvær til boligorganisationen og afdelingerne foruden mulighederne for en tættere relation til kommunen.

Dette betyder at Steen Carlsson pr. 1. september 2020 skiftede stillingsbetegnelse fra områdechef til kundechef.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

19. Udlejningstal 2019

Indledning

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.

Sagsfremstilling

Udlejninger 2019 for Stenløse – Ølstykke Boligforening

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2019 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2019 i alt indgået 7.801 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2019 indgået 121 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
9,3	9,6	-	27,8	45,93	38,4	-	4,7	14,9	9,0
11,6		-		47,37		-		24	

Sammenlignet med Arresø Boligselskab i nederste række.

Anvisninger 2016 - 2019

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2016 - 2019 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2016	85	3.197	23	11,9	40	35,6	9	17,9	0	6	2,4	4,8	25
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
2019	89	4.840	15	17,4	33	27,5	35	19,9	0	4,6	3,4	4,8	15	26,7

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

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 5.621 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2020. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 6.670 boliger pr. 1. januar 2020.

For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der pr. 1. januar 2020, 86 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Udsættelser 2015 - 2019

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	
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	1	23
2019	1011	57.699	4	194	0	50

*(familie, ældre og ungdom)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Status og opdatering af igangværende sager

Afdeling 5 og 6 Boelholm – badeværelser

På de ekstraordinære afdelingsmøder i afdelingerne 5 & 6, henholdsvis den 25. og 26. august, blev projektet om udskiftning af badeværelser vedtaget med stort flertal. Der kommer mere information på næste organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Afdeling 3 Halkær – tag

Indledning

Status på sagen om tagudskiftningen blev senest fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 18. maj 2020. Arbejderne blev igangsat i slutningen af november 2019 og er nu afsluttet. Aflevering blev foretaget den 26. juni 2020.

Sagsfremstilling

Arbejdet med omlægning af tagene er nu færdiggjort med et tilfredsstillende og godt resultat. Der pågår udbedring af mangler.

Økonomiske konsekvenser

Der er nu ved at blive udarbejdet endeligt regnskab for byggesagen. Økonomisk vil sagen holde sig inden for det budget, som tidligere er godkendt af afdelings- og organisationsbestyrelse.

Det videre forløb

Det endelige regnskab færdiggøres og sendes til godkendelse hos revisor. Derefter fremsendes det til organisationsbestyrelsens godkendelse.

1-års gennemgang afholdes inden den 26. juni 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 7 Stengården – badeværelser

Indledning

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 18. maj 2020.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. september 2020
Udsendt den 12. oktober 2020

Sagsfremstilling

Der har netop været afholdt licitation på badeværelsessagen. De indkomne tilbud er nu ved at blive gennemgået af byggesagens rådgiver, hvorefter de vil fremsende en indstilling til byggesagens følgegruppe.

Generelt ser de indkomne tilbud fornuftige ud og ligger inden for det godkendte budget. Dette betyder, at projektet forventes opstartet jf. den planlagte tidsplan. Beboerne vil i den nærmeste fremtid blive varslet om igangsætning af projektet.

Det videre forløb

Udførelsen igangsættes jf. udbudstidsplanen.
Renoveringen af de første badeværelser begynder i januar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 8 Stengården – tag

Sagen er projekteret og sendt i udbud.
Byggetilladelsen er på plads og vi forventer at afholde licitation d. 2. oktober 2020. Skema B skulle gerne godkendes i løbet af november/december.
Der forventes opstart i januar 2021 og aflevering i november 2021, hvis alt går vel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Orientering om kommende sager:

Afdeling 14 Stengården – Udskiftning af tag

Der skal i efteråret afholdes ekstraordinært afdelingsmøde omkring udskiftning af tag.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 2 Vestervang – udskiftning af tag og vandinstallationer

Der skal i efteråret afholdes ekstraordinært afdelingsmøde omkring udskiftning af tag og vandinstallationer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 23 Fortehusene - Udskiftning af vinduer og døre, samt etablering af nedløb og kloakker

På afdelingsmødet den 17. september er der fremsat forslag om udskiftning af vinduer, døre og etablering af nedløbsrør og tilhørende kloakker.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

21. Nyt fra udvalgene

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard

Følgegruppe - Afdeling 3. Halkær – tag:

Tovholder Steffen Bargholz, Lene Søberg Knoblauch, Bente Nielsen

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

Tovholder Jane Bernth, Aase Brøndsted, Margitta Mogensen, Ea Brandt, Martin Thim 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, Claus Pommer

Tilsyn med afdeling 12. og 19. Halkærgård

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Martin Thim Nilsson

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Torben Tingstrup er trådt ind i "kursus for beboerdemokrater."

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. september 2020

Udsendt den 12. oktober 2020

Søren Christiansen (afd.5) og Steffen Beck (afd. 6) er også med i følgegruppen for Afd. 5 & 6 Boelholm – badeværelser.

*Følgegruppe - Afdeling 5. og 6. Boelholm - badeværelser:
Tovholder Jane Bernth, Aase Brøndsted, Margitta Mogensen, Ea Brandt, Martin Thim Nilsson, Søren Christiansen, Steffen Beck.*

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringen til efterretning.

22. Emner til næste møde

23. Kommende møder

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 30. november 2020 kl. 17.30

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Pga. situationen med covid-19, bliver møderne pt. afholdt i Fælleshuset i Boelholm, Terkelvej 48, 3660 Stenløse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Eventuelt

*Julefrokost i organisationsbestyrelsen er i år aflyst grundet Covid-19.
Julefrokosten vil eventuelt blive erstattet med en julekurv.*

25. Referat fra mødet



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. september 2020
Udsendt den 12. oktober 2020

26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

På organisationsbestyrelsesmøderne vil der kunne blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.