

## Referat

<b>Udvalg</b>	Stenløse-Ølstykke Boligforening
<b>Mødetitel</b>	Organisationsbestyrelsesmøde
<b>Sted</b>	Egedal Centret 53c, 1 sal, 3660 Stenløse
<b>Dato og tid</b>	08.06.2026 17.30 - 19.00
<b>Deltagere</b>	Nina Møller (Formand) (Til stede)  Brian Øllegaard (Næstformand) (Til stede)  Bettina Alstrup (Medlem) (Til stede)  Claus Beck (Medlem) (Til stede)  Connie Dyhr (Medlem) (Til stede)  Dorte Rasmussen (Medlem) (Til stede)  Ea Brandt (Medlem) (Til stede)  Jane Bernth (Medlem) (Til stede)  Keld Hansen (Medlem) (Til stede)  Kissy Tornsberg (Medlem) (Til stede)  Lene Søberg Knoblauch (Medlem) (Til stede)  Lene Vivian Andersen (Medlem) (Afbud)  Lene Schandorph (Medlem) (Til stede)  Linda Alstrup (Medlem) (Til stede)  Margitta Mogensen (Medlem) (Til stede)

Marianne Wadt Hansen (Medlem) (Afbud)

Mette Drewsen Andersen (Medlem) (Til stede)

Rie Bidsted (Medlem) (Til stede)

Stefan Øllegaard (Medlem) (Til stede)

Steffen Beck (Medlem) (Til stede)

Torben Tingstrup (Medlem) (Til stede)

Steen Carlsson (Kundechef) (Til stede)

Lars Simonsen (Driftsleder) (Til stede)

Tine Berger (Referent, Sekretær) (Til stede)

Charlotte Konstantin-Hansen (Sekretær) (Til stede)

Nanna Rommel Attrup (Specialkonsulent, Gæster) (Til stede)

# INDHOLD

[1. Valg af dirigent](#)

[2. Godkendelse af Forretningsorden](#)

[3. Organisationsbestyrelsens sammensætning](#)

[4. Konstituering af bestyrelsen - Valg af næstformand](#)

[5. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab](#)

[6. Valg af medlemmer til BL's 2. kreds](#)

[7. Beslutning - Valg af medlemmer til udvalg](#)

[8. Beslutning - Indeksering](#)

[9. Beslutning - Organisationsaftale udlejning og anvisning](#)

[10. Beslutning - Afd 24 Teglværksparken - Kapitaldepot](#)

[11. Beslutning - Afd 8 Stengården - Tagudskiftning](#)

[12. Orientering - Etske retningslinjer](#)

[13. Orientering Udlejningstal 2025](#)

[14. Eventuelt](#)

# 1. Valg af dirigent

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

## **Beslutning**

*Steen Carlsson blev valgt til dirigent.*

## 2. Godkendelse af Forretningsorden

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsorden.

Forretningsorden er vedlagt som bilag.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsorden.*

### 3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2027	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2027	Næstformand
Bettina Alstrup	Afd. 14	2027	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2028	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2027	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2028	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2028	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2028	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2027	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2027	Medlem
Lene Schandorph	Afd. 7	2027	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2028	Medlem
Lene Vivian Andersen	Afd. 25	2027	Medlem
Linda Alstrup	Afd. 16	2028	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2028	Medlem
Marianne Wadt Hansen	Afd. 26	2027	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2027	Medlem
Rie Bidsted	Afd. 20	2028	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2028	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2027	Medlem
Torben tingstrup	Afd. 3	2028	Medlem

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 4. Konstituering af bestyrelsen - Valg af næstformand

### Indstilling

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

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.

Torben Tingstrup modtager genvalg.

### Beslutning

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

## 5. Valg af medlemmer til KAB's repræsentantskab

### **Indstilling**

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

Følgende medlemmer er på valg til KAB's repræsentantskab:

Nina Møller  
Torben Tingstrup  
Steffen Beck

### **Beslutning**

*Nina Møller, Torben Tingstrup og Steffen Beck blev genvalgt til KAB's repræsentantskab.*

## 6. Valg af medlemmer til BL´s 2. kreds

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger medlemmer til BL´s 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  
Torben Tingstrup  
Ea Brandt  
Stefan Øllegaard  
Steffen Beck

### Beslutning

*Nina Møller, Torben Tingstrup, Ea Brandt, Stefan Øllegaard og Steffen Beck blev genvalgt som medlemmer til BL´s 2. kreds.*

## 7. Beslutning - Valg af medlemmer til udvalg

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger medlemmer til udvalg.

#### **Kursus for beboerdemokrater:**

Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

#### **Følgegruppe – Afdeling 2. Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer:**

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ulla Petersen, Nina Møller, Steen Carlsson.

#### **Følgegruppe - Afdeling 5. og 6. Boelholm – badeværelser:**

Ea Brandt, Aase Brøndsted, Steffen Beck, Jane Bernth, Margitta Mogensen, Martin Nilsson, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.

#### **Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:**

Connie Dyhr, Kissy Tørnsberg, Torben Tingstrup, Henry Arngren, Steen Carlsson.

#### **Tilsyn med Afdeling 13. Veksølund:**

Tovholder Torben Tingstrup, Brian Øllegaard, Mette Drewsen Andersen.

#### **Tilsyn med Afdeling 19. Halkærgård - ungdomsboliger:**

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

#### **Tilsyn med Afdeling 20. Kelstedgård:**

Tovholder Stefan Øllegaard, Brian Øllegaard, Rie Bidsted.

#### **Tilsyn med Afdeling 23. Fortehusene:**

Tovholder Nina Møller, Stefan Øllegaard, Torben Tingstrup.

#### **Tilsyn med Afdeling 24. Teglværksparken:**

Tovholder Nina Møller, Stefan Øllegaard, Torben Tingstrup.

#### **Tilsyn med Afdeling 25. Marienlyst Park:**

Tovholder Stefan Øllegaard, Lene Vivian Andersen, Torben Tingstrup.

## **Beslutning**

*Alle medlemmer i udvalg og tilsyn blev genvalgt.*

## 8. Beslutning - Indeksering

### Indeksering af indbetalinger til ejendomskontorerne driftsudgifter fra afdelingerne udenfor fordelingsnøglerne

Sagen har tidligere været behandlet af organisationsbestyrelsen 1. oktober 2018

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om afdelingerne skal indeksreguleres hvert år fra og med budget 2027 med udgangspunkt i vedhæftede bilag.

#### Sagsfremstilling

I forbindelse med organisationsbestyrelsens beslutning den 1. oktober 2018 om omlægning af driften, blev det samtidigt besluttet at:

Afdeling 1 - Stenløsebo, Afdeling 2 - Vestervang og Afdeling 3 - Halkær, vil blive serviceret fra ejendomskontoret i Boelholm. Afdelingerne har i gennemsnit de sidste fem år betalt 800 kr./lejemål/år for betjening, og dette vil være uændret for den enkelte beboer. Midlerne tilgår ejendomskontoret i Boelholm i stedet for boligorganisationen.

Afdeling 25 - Marienlyst Park og Afdeling 26 - Æblehaven, vil blive serviceret fra ejendomskontoret i Stengården. Disse afdelinger har også i gennemsnit de sidste fem år betalt 800 kr./lejemål/år for betjening, og dette vil være uændret for den enkelte beboer. Midlerne tilgår ejendomskontoret i Stengården i stedet for boligorganisationen.

Disse indbetalinger er ikke efterfølgende blevet indeksreguleret, hvilket betyder, at andre afdelinger under ejendomskontorerne må dække udgifterne til den manglende indeksering.

Der indstilles derfor, at afdelingerne fra og med budget 2027 årligt bliver indeksreguleret hvert år, med udgangspunkt i vedhæftede bilag.

#### Økonomiske konsekvenser

Se bilag

#### Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil indekseringen blive indregnet fra budget 2027 i afdelingerne

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om årlig indeksregulering af afdelingerne fra og med budget 2027 på baggrund af det vedhæftede bilag til dagsordenen.*

## 9. Beslutning - Organisationsaftale udlejning og anvisning

### Organisationsaftale mellem Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening

#### Underoverskrift

Godkendelse af organisationsaftalen mellem Stenløse-Ølstykke Boligforening og Egedal Kommune om udlejning og anvisning af almene boliger for perioden 1. juni 2026 – 28. februar 2030

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender organisationsaftalen mellem Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening om udlejning og anvisning af de almene boliger.

#### Sagsfremstilling

Den nye organisationsaftale minder i hovedtræk om den gældende aftale, som organisationsbestyrelsen allerede kender. Aftalen bygger fortsat på en model, hvor hver boligafdeling indplaceres i kategorierne rød, gul eller grøn. Indplaceringen foretages på baggrund af andelen af beboere uden for arbejdsmarkedet i den enkelte afdeling.

Indplaceringen har betydning for, hvor stor en andel af boligerne i afdelingen der skal tilbydes Egedal Kommune til boligsocial anvisning. Den har desuden indflydelse på, hvor mange boliger, der skal udlejes efter de fleksible kriterier.

Der er desuden i organisationsaftalen vedlagt bilag om den nuværende udlejningspraksis i de almene seniorbofællesskaber Marienlyst Park og Æblehaven. Det er kommunens ønske, at udlejningsprocessen og tilhørende materialer gennemskrives og tydeliggøres i den kommende tid, så der sikres et mere overskueligt og opdateret grundlag for udlejning fremadrettet.

Endelig er der vedlagt materiale om udlejningsproceduren for seniorboligerne i de tre relevante afdelinger.

#### Økonomiske konsekvenser

Ingen

#### Det videre forløb

Aftalen skal behandles i kommunalbestyrelsen, hvorefter den implementeres.

#### Kommunikation

Når organisationsaftalen er godkendt af OB og Egedal Kommune, vil aftalens indhold blive offentliggjort på KAB's hjemmeside.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte organisationsaftalen mellem Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening om udlejning og anvisning af almene boliger.*

## 10. Beslutning - Afd 24 Teglværksparken - Kapitaldepot

Sagen er tidligere behandlet af organisationsbestyrelsen på møderne den 16. februar 2007, 19. marts 2007 og 12. april 2010.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til at give lån til afdelingen fra dispositionsfonden til følgende:

Regnskab 2025: Dækning af manglende kapitaldepot afkast: 354.000 kr.

Regnskab 2026: Dækning af manglende kapitaldepot afkast: 372.000 kr. + 1/5 løsnings 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag)

Budget 2027: Dækning af manglende kapitaldepot afkast: 372.000 kr. + 1/5 løsnings 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag)

Renter og afdrag på 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag) kan fjernes ved at dispositionsfonden giver et lån på 930.000 kr. til dækning af udgifterne fra 1/5 løsningen til Kreditforeningen.

Der er altså brug for lånefinansiering til dækning af afdrag på lånet på i alt 1.098.000 kr., og enten samlet 2 x 65.000 kr. til afdrag på 1/5 løsningen eller 930.000 kr. i lån til afvikling af gælden hertil.

### Sagsfremstilling

I forbindelse med renoveringssagen om udskiftning af facader i 2007, blev der oprettet et kapitaldepot i 2010.

Kapitaldepotet er tiltænkt at dække afdragene på lånet til renoveringen på 6.028.000 kr. med et afkast på 372.000 kr. årligt til afdelingen.

Det er ligeledes tiltænkt at løbe indtil det oprindelige realkreditlån, nettokapitaludgifterne, udløber, hvorefter afdelingen skal fritages fra indbetaling til Stenløse-Ølstykke Boligforenings (SØB) dispositionsfond, for at kunne dække udgifterne til afdrag på lån og senere 1/5 løsningen.

Forudsætningen for kapitaldepotets levetid var at afdelingen har 30 årigt realkreditlån, men afdelingen har 40 årigt lån.

Udfordringen er, at kapitaldepotet er udtømt i 2024, og det oprindelige realkreditlån først udløber i 2036/2037, og ikke efter 20 år, som var indtænkt i finansieringsskitsen.

Derfor er der nu en periode fra 2024 til udløb at det oprindelige realkreditlån i 2036/2037, som ikke er finansieret.

Da kapitaldepotet er udtømt, er den første rente betaling sket i 2026 for de første 930.000 kr. fra 1/5 løsningen. Dette udgør 55.000 kr. i årligt, og dertil et afdrag på hovedstolen på 10.000 kr.

Afdelingen står dermed i situation, hvor de ser ind i en huslejestigning, de ikke kan løfte, på grund af utidigt udløb af kapitaldepot i 2024.

### **Økonomiske konsekvenser**

Der mangler her og nu finansiering for følgende:

Regnskab 2025: Dækning af manglende kapitaldepot afkast: 354.000 kr.

Regnskab 2026: 372.000 kr. + 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag)

Budget 2027: 372.000 kr. + 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag)

Renter og afdrag på 55.000 kr. (Renter) + 10.000 kr. (afdrag) kan fjernes ved at indfri de 930.000 kr. fra 1/5 løsningen til Kreditforeningen.

Der er altså brug for låne finansiering til dækning af afdrag på lånet på i alt 1.098.000 kr., og enten samlet 2 x 65.000 kr. til afdrag på 1/5 løsningen eller 930.000 kr. i lån til afvikling af gælden hertil.

### **Det videre forløb**

Administrationen anbefaler lån til afvikling af gælden, da renterne er på 6%, og løbetiden er meget lang, og rentetilskrivningen dermed meget stor.

KAB er i dialog med Landsbyggefonden (LBF) om mulighederne for en finansieringsmulighed, men indtil dette er afsluttet, skal der findes låne finansiering i SØB.

Når LBF har truffet beslutning om støttemulighed, skal organisationsbestyrelsen tage stilling på ny om hvor vidt lånet i stedet skal være et tilskud.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at give afd. 24 Teglværksparken et lån på 1.098.000 kr. dækning af manglende kapitaldepot + 930.000 kr. til dækning af afvikling af gæld til 1/5 løsningen til Kreditforeningen.*

## 11. Beslutning - Afd 8 Stengården - Tagudskiftning

Tagprojektet i Afdeling 8, Stengården er kvalificeret med nyt, lavere prisestimat fra AART og planlægges forelagt beboerne til beslutning på ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af juni 2026.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender det opdaterede finansieringsgrundlag samt godkender resultatet af afdelingsmødets behandling, under forudsætning af at huslejestigningen for tagudskiftningen i Afdeling 8 fastholdes på 17,93 %, og at huslejestigningen for det samlede projekt fastholdes på 20,27 %.

### Sagsfremstilling

AART har nu gennemgået og verificeret det eksisterende projektmateriale fra Byggepartnerskabet og udarbejdet et opdateret prisestimat for tagudskiftningen i Afdeling 8, Stengården II, samt fælleshuset Oasen.

Det nye estimat viser en væsentlig reduktion i projektets økonomi sammenlignet med partnerskabets tidligere beregninger.

Alene entrepriseudgifterne for tagudskiftningen på rækkehusene er nedjusteret fra 26,18 mio. kr. til 18,22 mio. kr. Den samlede estimerede anskaffelsessum for tagudskiftningen på rækkehuse udgør herefter 23,2 mio. kr.

For fælleshuset (Oasen) er den samlede anskaffelsessum estimeret til 4,0 mio. kr. Udgifterne til denne del af projektet fordeles efter gældende fordelingsnøgle mellem afdelingerne 7, 8, 14 og 16.

På baggrund af det opdaterede økonomiske grundlag vurderes projektet at være realistisk og beslutningsegnet. Projektet planlægges derfor forelagt beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde i slutningen af juni 2026.

I forbindelse med behandlingen på afdelingsmødet vil beboerne skulle tage stilling til projektets gennemførelse samt eventuelle optioner, herunder blandt andet udskiftning af loftlemme og etablering af ny parkeringsplads.

### Økonomiske konsekvenser

Den samlede finansiering af byggesagen i Afdeling 8 foreslås sammensat således:

- Dispositionsfonden: 5,0 mio. kr.
- Arbejdskapitalen: 3,8 mio. kr.
- Egen trækningsret: 1,2 mio. kr.
- Henlæggelser: 3,0 mio. kr.

Den resterende del af anskaffelsessummen finansieres via realkreditlån.

De tidligere godkendte risikovillige udlæg indgår i projektets samlede økonomi, såfremt projektet vedtages.

Fælleshuset finansieres af afdelingernes henlæggelser, efter gældende fordelingsnøgle.

### **Det videre forløb**

Projektet forelægges afdelingsmødet i Afdeling 8 i slutningen af juni 2026, hvor beboerne skal stemme om projektets gennemførelse.

Såfremt projektet godkendes af både organisationsbestyrelsen og afdelingsmødet, kan KAB umiddelbart herefter fremsende ansøgning til kommunen om godkendelse af projektet og dermed sikre fremdrift i sagen.

### **Kommunikation**

Organisationsbestyrelsen orienteres løbende, herunder resultatet af afdelingsmødet.

### **Beslutning**

*Steen oplyste at der efter udsendelsen af dagsordenen har været ændringer i Skema A, og derfor blev et revideret Skema A gennemgået på mødet.*

*De ændrede huslejestigninger i forhold til indstillingen er:*

*Huslejestigning for tagudskiftningen er **19,23 %***

*Huslejestigning for det samlede projekt er **21,65 %***

*Forudsætning for huslejestigningerne er at organisationsbestyrelsen beslutter at give følgende tilskud:*

*Dispositionsfon: 5.0 mio. kr.*

*Arbejdskapital: 3.8 mio. kr.*

*Egen trækningsret: 1.2 mio. kr.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte herefter indstillingen med de rettede huslejestigninger på baggrund af det reviderede Skema A, og godkendte også de ovennævnte tilskud fra dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækingsret på i alt 10.0 mio. kr.*

*Det reviderede Skema A er vedhæftet referatet.*

## **Bilag**

<b>Navn</b>
81057008003 -Tagudskiftning mv. (26.05.2026) 1.3b

## 12. Orientering - Ethiske retningslinjer

KAB's bestyrelse har vedtaget nye etiske retningslinjer, der skal sikre, at KAB og KAB-administrerede selskaber fremstår uafhængige af leverandører, samarbejdspartnere, og sikre, at beslutninger og indkøb er lovlige, etisk forsvarlige og tager udgangspunkt i kunderne og beboernes interesser.

KAB er kundejet og beboerstyret, og vores mål er at levere service og administration af høj kvalitet. For at bevare tilliden til KAB-Fællesskabet, er det vigtigt, at medarbejdere fremstår uafhængige af leverandører og samarbejdspartnere.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Sagsfremstilling

En vigtig ændring fra de hidtil gældende retningslinjer er, at medarbejdere i KAB-Fællesskabet ikke må anvende håndværkere og andre leverandører til private opgaver, hvis man samtidigt har samarbejde med de pågældende virksomheder i arbejdsmæssig sammenhæng. Som hidtil skal eventuelle indkøb eller ydelser fra leverandører, som KAB-Fællesskabet også benytter, ske som en separat aftale med egen dokumentation.

Medarbejdere må ikke modtage penge, gaver eller modydelser fra håndværkere, samarbejdspartnere og beboere. Gaver i forbindelse med mærkedage, receptioner osv. er dog undtaget.

Bemærk at det fortsat er muligt for boligselskaberne at give medarbejderne gaver og påskønnelser ved jul o.l.

Der er udsendt brev om de nye retningslinjer til vores leverandører, og nye leverandører vil også kunne orientere sig via hjemmesiden. I brevet findes også link til [KAB's whistleblowerordning](#) som både beboere, medarbejdere, leverandører og andre kan benytte.

### Kommunikation

Personale og leverandører er orienterede, nye ansatte og leverandører orienteres løbende.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 13. Orientering Udlejningstal 2025

### Udlejningstal 2025

Tabellerne og graferne viser de væsentligste udlejningsdata for **Stenløse-Ølstykke Boligforening** i 2025.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Tabel 1 viser indflytningsprocenten for Stenløse-Ølstykke Boligforening i 2025.

Tabellen viser indflytningsprocenten fordelt på familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger for boligorganisationen i 2025. Til sammenligning tal for hele KAB-Fællesskabet.

Der er i 2025 i alt indgået 4.156 almene kontrakter på familieboliger i KAB-Fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2025 indgået 76 kontrakter på familieboliger.

#### Anvisninger 2022 - 2025

Tabel 3 og figur 2 illustrerer, hvordan de udlejede familieboliger fordeler sig til hhv. kommunal anvisning og ventelisteudlejning mv. i perioden 2022 - 2025 for boligorganisationen.

Figur 2 viser antal udlejninger inden for hver udlejningskategori.

Figur 1 viser antallet af almene familieboliger med en husleje på maksimalt 4.000 kr. For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2025, 85 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Der ses en tendens til, at der bliver færre billige boliger. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

#### Udsættelser

Oversigten viser udsættelser i alle boligtyper, inkl. kommunalt administrerede ejendomme.

	Foged udsættelser	Nøgle aflevering	Fastholdt	I alt
Udsættelser i KAB 2025	77	25	25	127
Udsættelser i Stenløse-Ølstykke Boligforening	1	0	1	2

I 2024 var der i alt 131 udsættelser, mod 170 i 2023. Udviklingen er positiv, idet antallet i 2025

fortsat er faldende med i alt 127 udsættelser på tværs af hele KAB. Der ses således et generelt fald i både udsættelser og fastholdte udsættelser.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 14. Eventuelt

### Beslutning

*Der blev stillet spørgsmål til tidsfristen for tilmelding til fjernvarme i Stengårdens afdelinger 8,14 og 16.*

*Lars har efter mødet kontaktet Egedal Fjernvarme, som har oplyst, at sidste frist for tilmelding er ultimo september 2026.*

*Forslaget vil blive fremlagt på de ordinære afdelingsmøder i september.*

*Der var en god drøftelse af den mulige kommende fusion med Roskilde Nord Boligselskab.*

*Der var en generel positiv oplevelse af det fælles "Komsammen-møde" med organisationsbestyrelsen i Roskilde Nord Boligselskab, som blev afholdt den 1. juni 2026.*

*Den fælles personaletur mellem SØB og RNB blev ligeledes vurderet som en stor succes.*

*Mødet mellem administrationerne i Roskilde Nord Boligselskab og Stenløse-Ølstykke Boligforening forløb positivt. Det blev her besluttet, at:*

- Driftssekretæren fra Roskilde Nord Boligselskab vil have fast fremmøde på SØB's kontor hver 2. torsdag.*
- Driftslederassistenten fra Roskilde Nord Boligselskab vil være til stede hver 4. torsdag.*

*Ordningen træder i kraft fra oktober 2026.*

*Tiltaget skal styrke videndeling mellem de to selskaber, så der skabes fælles arbejdsgange – særligt med henblik på en eventuel fremtidig fusion.*

*Organisationsbestyrelsen tilkendegav endvidere ønske om at invitere formandskabet fra NAB – Nordsjællands Almene Boligselskab – til et informationsmøde med henblik på at få præsenteret deres erfaringer og oplevelser fra fusionen. NAB blev pr. 1. juli 2023 etableret som resultat af en fusion mellem Furesø Boligselskab og Frederiksborg Boligselskab.*

