

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 30. september 2019  
Udsendt den 8. oktober 2019

## Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 30. september 2019 kl. 17.30 Hovedkontoret, Egedal Centret 53 C, 1., 3660 Stenløse

<b>Organisations- bestyrelsen:</b>	Bjørli Denbak, Nina Møller, Brian Øllegaard, Anja Denbak, Connie Dyhr, Dorthe Poulsen, Ea Brandt, Gitte Espensen, Jane Bernth, Jens Kristensen, Jette Thaarup, Jørn Schmidt, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margit Nansen, Mette Drewsen Andersen, Martin Thim Nilsson, Torben Tingstrup, Aase Brøndsted
<b>Afbud:</b>	Jane Bernth, Jens Kristensen, Gitte Espensen
<b>Administra- tionen:</b>	Vicedirektør Lone Skriver, områdechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl

### Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 13. maj 2019.....	4
4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. juli 2019 .....	4
5. Godkendelse af forretningsorden .....	5
6. Evaluering af seneste møde .....	5
7. Revisionsprotokol.....	6
8. Meddelelser fra formandskabet .....	6
Sager til beslutning.....	8



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

9. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til badeværelsessag, Stengården I, afdeling 7 .....	8
10. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til tagsag, Teglværksparken, afdeling 24 .....	9
11. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til badeværelsessag, Boelholm I og II, afdeling 5 og 6 .....	11
12. Ansøgning fra arbejdskapitalen til slisker, Stengården II, afdeling 8 .....	13
13. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til solceller/tag, Stengården II, afdeling 8 .....	13
Sager til orientering .....	16
14. Forsikringsstatistik fra Willis .....	16
15. Selskabets økonomiske situation .....	17
16. Arbejdsskade udbud .....	17
17. Målsætningsprogram .....	18
18. Status og opdatering af igangværende sager .....	19
19. Emner til næste møde .....	19
20. Kommende møder .....	19
21. Eventuelt .....	19
22. Referat fra mødet .....	20
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	20
Bilag 1: Dagsorden .....	3
Bilag 2: Forretningsordenen .....	5
Bilag 3: Finansieringsbudget .....	8
Bilag 4: Skema A – Boelholm I .....	13
Bilag 5: Skema A – Boelholm II .....	13
Bilag 6: Skema A budget – Stengården II .....	15
Bilag 7: Stengården – tag og gasfyr .....	15
Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018 .....	16
Bilag 9: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018 .....	16
Bilag 10: Dispositionsfondsudvikling .....	17
Bilag 11: Fremskrivning af Dispositionsfond .....	17
Bilag 12: Et medlemskab med bonus .....	18
Bilag 13: Fakta om Tryk Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke .....	18
Bilag 14: endeligt udkast, Stenløse-Ølstykke Boligforenings målsætningsprogram 2019-2023 .....	18



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## 1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

## 2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Bjørli Denbak	(afd. 8)	2021	Formand
Nina Møller	(afd. 24)	2020	Næstformand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstformand
Anja Denbak	(afd. 8)	2020	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2019	Medlem
Dorthe Poulsen	(afd. 7)	2020	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2020	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2019	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2020	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2019	Medlem
Jette Thaarup	(afd. 14)	2020	Medlem
Jørn Schmidt	(afd. 3)	2020	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2021	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2019	Medlem
Kissy Tornsberg	(afd. 7)	2019	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2020	Medlem
Margit Nansen	(afd. 6)	2020	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2019	Medlem
Martin Thim Nilsson	(afd. 6)	2021	Medlem
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2020	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2021	Medlem
Anna Christina Sørensen	(afd. 3)		1. suppleant
Marianne Kjær	(afd. 24)		2. suppleant
Steffen Beck	(afd. 6)		3. suppleant
Jane Olsen	(afd. 20)		4. suppleant
Birgit Bjørnbak	(afd. 26)		5. suppleant

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## **Beslutning**

*Rettelse: Følgende medlemmer er på valg i 2021 og ikke i 2019: Connie Dyhr, Gitte Espensen, Jens Kristensen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Mette Drewsen Andersen.*

*Marianne Kjær bor i afdeling 28 og ikke i afdeling 24.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 13. maj 2019**

Referat af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 13. maj 2019 er udsendt den 3. juni 2019.

### **Indstilling**

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

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## **4. Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 1. juli 2019**

Referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 1. juli 2019 er udsendt den 9. juli 2019.

Der er følgende bemærkning til referatet:

Suppleant Marianne Kjær bor i afdeling 28 og ikke i afdeling 25 som nævnt i referatets punkt 1.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet med overstående ændring.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## 5. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 2: Forretningsordenen

### Indstilling

Det indstilles til at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*

## 6. Evaluering af seneste møde

Som aftalt på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2019 blev mødet evalueret ved afslutningen af mødet ved at bestyrelsesmedlemmerne kunne aflevere grønne, gule og røde sedler i en kasse for derved at give en vurdering af mødets afholdelse. Der var mulighed for at skrive kommentarer på sedlerne.

Der blev afleveret i alt 22 sedler fordelt således:

3 grønne sedler

9 gule sedler

10 røde sedler

Bemærkninger på grønne sedler:

- Dejligt at mødet ligger så tidligt.

Bemærkninger på gule sedler:

- Dagsorden for lang.
- For langt møde, for meget uro.
- For mange punkter på dagsordenen, langt møde.
- Alt for mange punkter – for langt møde.
- Det har været et langt møde, men gode meningsudvekslinger. For mange punkter.
- For meget snak uden at få ordet.
- Der er meget snak, når man ikke har ordet.

Bemærkninger på røde sedler:

- Der er for meget uro under møderne. Der snakkes for meget i munden på hinanden.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

- For dårlig mødedisciplin.
- Der er meget støj.
- Kortere dagsorden, bedre dirigent.
- Utrolig rodet.
- Møderne er for lange.
- Mødetidspunkt – det er rigtig svært at møde hvis man arbejder til kl. 17.00, eller man arbejder i København.
- For travl mødegennemgang.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter evalueringen af sidste møde, og hvordan møderne skal afholdes fremover.

## Beslutning

*Der blev debatteret og organisationsbestyrelsen vedtog, at møderne fremover vil blive afholdt som hidtil.*

## 7. Revisionsprotokol

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.*

## 8. Meddelelser fra formandskabet

Alle bydes velkommen tilbage fra ferie, i kommer forhåbentlig tilbage med friske kræfter, for som i kan se af dagsorden, er der i den kommende tid en del store og tunge opgaver der venter.

Med dén store iver der på repræsentantskabsmøderne er for at blive valgt til hovedbestyrelsen, må det være udtryk for engagement og ønsket om rigtig at arbejde for boligforeningen. Vi forventer derfor ikke, det bliver noget problem, at få medlemmer til at melde sig frivilligt til fremtidige udvalg.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

Som i kan se har vi Tine med til at skrive referat, dette bliver hendes arbejde fremover og da både hun og Steen er nye i vores møder, syntes vi det var en god idé, hvis de på den måde fik lært det hele at kende.

Formandskabet har til dato holdt 2 møder. 1 hvor vi satte Brian ind i sagerne og lagde kalenderen og 1 hvor vi havde aften åbent. Desværre kom der ikke nogen men husk fremover, at formandskabet holder aftenåbent den 1. torsdag i måneden fra kl. 18-19.

Vi fik derimod kigget lidt på udlejningsreglerne. Vi behøver ikke give hver 2 bolig til den eksterne venteliste. Formandskabet tager et møde med udlejningschef Solvej Von Barm, Vicedirektør Lone Skriver og områdechef Steen Carlsson om dette og vi kan derefter senere forhandle med kommunen om at undlade at give den 2. til ekstern venteliste

**HUSK:**

Mandag d 7/10 2019 kl. 17.30 holder vi her på kontoret et seminar, hvor vi alle skal fremkomme med vores ønsker og begrundelser for hovedbestyrelsens størrelse og sammensætning. Er det hensigten at 1 eller 2 mindre afdelinger kan sidde på mange pladser.

Hvordan får vi fordelt det så alle afdelinger er repræsenteret, eller skal vi beskære antallet til 11-13 eller 15 medlemmer.

Tænk over hvad i synes er det bedste for boligforeningens fremtid og den bedste måde at arbejde på.

Vi beregner ca. 1,5 time til dette.

Derefter vil Lars bruge en lille time på at fortælle om råderetten og hvad der er årsag til at ting rives ned, selvom de umiddelbart ser pæne og vedholdte ud.

Hvis du tilmelder dig, vil der være et stykke mad fra kl. 17 tilmelding skal ske hos Tine.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## Sager til beslutning

### 9. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til badeværelsessag, Stengården I, afdeling 7

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2019.

#### Status

Ved en afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 26. februar 2019 blev det besluttet at gennemføre en udskiftning af badeværelser og kloakledninger i hele Stengården, afd. 7. Organisationsbestyrelsen godkendte projektet og økonomien på organisationsbestyrelsesmøde den 13. maj 2019.

Kommunen har den 14. juni 2019 godkendt finansieringen og igangsættelsen af projektet.

Der er nu nedsat en følgegruppe for projektet, og rådgiver på sagen er gået i gang med den indledende projektering.

Da det kommende huslejeniveau efter gennemført renovering vurderes høj, ansøges dispositionsfonden om midler til projektet, således huslejen kan holdes nede.

På baggrund af ovenstående ansøges der om et tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio. kr., hvor de 600.000 kr. som organisationsbestyrelsen tidligere har bevilget et udlæg ligeledes indgår.

#### **Lejepåvirkning pr. m<sup>2</sup> uden tilskud fra dispositionsfonden (godkendt – ekstraordinært afdelingsmøde, organisationsbestyrelsesmøde og kommunen)**

Huslejen er i dag 1.079 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt og vil i gennemsnit stige med 101,91 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, svarende til 9,45 %, således at huslejen efter etablering af nye badeværelser, kloakledninger og nye cirkulationsledninger på lofter vil udgøre 1.181 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

#### **Lejepåvirkning pr. m<sup>2</sup> med tilskud fra dispositionsfonden på 3 mio. kr.**

Huslejen er i dag 1.079 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt og vil i gennemsnit stige med 81,78 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, svarende til 7,58 %, således at huslejen efter etablering af nye badeværelser, kloakledninger og nye cirkulationsledninger på lofter vil udgøre 1.160 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt.

Bilag 3: Finansieringsbudget

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der kan tildeles 3 mio. kr. til projektet fra dispositionsfonden og derved nedbringe huslejen.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## Beslutning

*Områdechef Steen Carlsson gennemgik kort sagen og organisationsbestyrelsen godkendte derefter, at der kunne tildeles 3 mio. kr. til projektet fra dispositionsfonden med 16 stemmer for og 2 stemte blank.*

## 10. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til tagsag, Teglværksparken, afdeling 24

Forslaget om udskiftning af taget i Teglværksparken har den 20. juni 2019 været til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Forslaget blev godkendt med 20 stemmer for projektet og 14 imod.

Projektet omfatter følgende arbejder:

- Tagbelægning og lægter skiftes.
- Tagbelægningen skiftes til sort bølgeeternit.
- Tagvinduespartier på bagsiden udskiftes til nye.
- Alle zinkhætter på taget skiftes til nye.
- De sorte "skorstene" med tagpap skiftes til zinkhætter.
- Tagrender og nedløb skiftes til zink.
- Alle inddækninger mellem tag og gavle skiftes.
- Udskiftning af lysninger i tagvinduer på forsiden af boligerne.
- Levering og montering af 17 stk. regnvandsopsamler.

Projektet er planlagt til gennemførelse i henhold til tidsplanen:

Ekstraordinært afdelingsmøde	juni 2019
Kommunal godkendelse	sep. - okt. 2019
SØB godkendelse	sep. - okt. 2019
Projektering	okt. - nov. 2019
Udbud/licitation	dec. - jan. 2020
Byggeperiode	mar. - maj 2020
Forventet aflevering	maj 2020

## Økonomiske konsekvenser

### Budget – Teglværksparken

Entrepriseomkostninger	2.352.250 kr.
Administrative omkostninger	585.000 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	39.669 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>2.976.919 kr.</b>



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## **Finansiering**

Realkreditlån, 30 årigt      2.976.919 kr.

## **Lejepåvirkning**

Lejepåvirkning pr. år, hele afdelingen      163.731 kr.

## **Forventet huslejestigning**

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.013 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 8,09 % svarende til 81,89 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

**Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.095 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

**Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigninger i kr.**

Bolig på 70 m <sup>2</sup>	479 kr. pr. måned
Bolig på 87 m <sup>2</sup>	595 kr. pr. måned
Bolig på 95 m <sup>2</sup>	649 kr. pr. måned

## **Det videre forløb**

Der afventes godkendelse fra organisationsbestyrelsen og Egedal Kommune, førend projekteringen sættes i gang.

Det godkendte projekt samt finansiering blev godkendt med 100 % lånefinansiering. Imidlertid er afdelingen blevet opfordret til at søge organisationsbestyrelsen om et tilskud fra dispositionsfonden på 0,4 mio. kr.

## **Indstilling**

Det indstilles, at bestyrelsen godkender finansieringen og bevilger tilskuddet fra dispositionsfonden.

## **Beslutning**

*Områdechef Steen Carlsson gennemgik sagen og organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt at bevilge tilskuddet fra dispositionsfonden.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## 11. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til badeværelsessag, Boelholm I og II, afdeling 5 og 6

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

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

Der er derfor set på mulighederne for en revideret finansiering med tilskud fra dispositionsfonden.

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

Badeværelserne har været besigtiget tilbage i 2010 og igen i 2018.

I begge tilfælde er det konstateret, at der er store problemer med opstigende fugt på grund af terrændæk uden kapillarbrydende lag. Desuden er brugsvandsinstallationerne i badeværelser og udhuse nedslidte og dermed tjenelige til udskiftning.

Pålsson Arkitekter har udført forundersøgelser samt VVS- og el-undersøgelser af de eksisterende badeværelser.

På baggrund af disse forundersøgelser anbefales det, at badeværelserne renoveres komplet, hvilket gør at projektet omfatter følgende:

- Op-bankning af eksisterende terrændæk inkl. afløb/kloak
- Nedrivning af alle malerbehandlede og flisebelagte overflader inkl. vand- og el-installationer.
- Etablering af nye fundamenter under skillevægge.
- Etablering af nyt terrændæk inkl. 300 mm isolering, gulvvarme og kloak-installation.
- Nye vand- og el-installationer i vægge.
- Etablering af nye overflader.
- Installationer i skur/udhus nedrives i nødvendigt omfang.
- Efterisolering af kold væg mod udhus.
- Udskiftning af vandmålere.
- Etablering af installationer, sanitet og inventar.

### Økonomiske konsekvenser

#### Budget – Boelholm I

Entrepriseomkostninger	23.830.000 kr.
------------------------	----------------



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

Administrative omkostninger	4.328.750 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	309.500 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>28.468.250 kr.</b>

## Finansiering

Realkreditlån, 30 år	19.968.250 kr.
LBF-støttet lån	5.500.000 kr.
Tilskud fra disp. fonden	3.000.000 kr.
<b>Lejepåvirkning pr. år</b>	<b>1.048.333 kr.</b>

## Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 968 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 13,96 % svarende til 135,11 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

**Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.103 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år**

## Budget – Boelholm II

Entrepriseomkostninger	21.746.000 kr.
Administrative omkostninger	4.004.750 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	285.200 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>26.035.950 kr.</b>

## Finansiering

Realkreditlån, 30 år	17.535.950 kr.
LBF-støttet lån	5.000.000 kr.
Tilskud fra disp. fonden	3.000.000 kr.
<b>Lejepåvirkning pr. år</b>	<b>920.637 kr.</b>

## Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.016 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 12,71 % svarende til 129,14 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

**Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.145 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.**



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## **Det videre forløb**

Følgegruppen ønsker fortsat at arbejde videre med projektet og vil med den reviderede finansiering planlægge en strategi for hvordan byggesagen skal fremlægges for beboerne på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bilag 4: Skema A – Boelholm I

Bilag 5: Skema A – Boelholm II

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender finansieringen og bevilger tilskuddet fra dispositionsfonden.

## **Beslutning**

*Områdechef Steen Carlsson gennemgik sagen og organisationsbestyrelsen godkendte enstemmigt finansieringen og tilskud fra dispositionsfonden.*

## **12. Ansøgning fra arbejdskapitalen til slisker, Stengården II, afdeling 8**

Ansøgning fra arbejdskapitalen i afdeling 8 om ca. 150.000 kr. til at oprette to slisker der har været ulovligt næste siden byggeriets opførelse.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til at oprette to slisker i afdeling 8.

## **Beslutning**

*Bjørli orienterede om, at sliskerne har været ulovligt opført, idet de er for stejle jf. krav fra lovgivningen. Organisationsbestyrelsen godkendte bevilling af 150.000 kr. fra arbejdskapitalen med stemmerne 17 for og 1 blank.*

## **13. Ansøgning om midler fra dispositionsfonden til solceller/tag, Stengården II, afdeling 8**

Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret den 13. maj 2019.

I afdelingen er pilotprojektet nu gennemført på ét rækkehus på adressen Lokes Plads 38 med solceller og solfangere (et BIPVT-E anlæg indbygget i tagkonstruktionen).



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

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

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

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

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

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

Pilotprojektet er blevet gransket af DTU Byg i samarbejde med KAB's energi- og varmetekni-ske afdelingen.

Der er nu modtaget en finansieringsskitse fra landsbyggefonden hvor krav om finansiering og huslejestigning fremgår.

I afdelingen er pilotprojektet nu gennemført på ét rækkehus på adressen Lokes Plads 38 med solceller og solfangere (et BIPVT-E anlæg indbygget i tagkonstruktionen).

## **Økonomiske konsekvenser**

På baggrund af Landsbyggefondens finansieringsskitse er der nu lavet en endelig beregning af projektøkonomien på det "intelligente" tagudskiftning inkl. Pilotprojekt. Projektøkonomi på Tagudskiftning inkl. pilotprojekt fremgår af bilag A.

Landsbyggefonden har sammensat en finansiering som er meget fordelagtig for beboerne. Huslejestigningen er på ca. 10 %. Det er en huslejestigning for en bolig på 75 m<sup>2</sup> på 652 kr. om måneden.

Rådgiver har beregnet en gennemsnitlig forbrugsbesparelse på 234.000 kr. årligt, når de intel-ligente tage er i drift.

Når denne indregnes som en besparelse på boligudgiften, kommer den nye samlede gennem-snitlige boligudgift helt ned på en huslejestigning på 2,8 %.

Bemærk at lejestigninger for de tre lejlighedstyper, jf. bilag 6, er beregnet uden forbrugsbe-sparelser.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## Finansieringen

Landsbyggefonden stiller krav om en såkaldt kapitaltilførselssag, hvilket betyder at selskabet skal fremskaffe midler her og nu til kapitaltilførsel på kr. 100.000 kr.

Landsbyggefonden stiller krav om at afdelingen fritages fra indbetaling af de udamortiserede lån til dispositionsfonden. Kravet er på 372.000 kr. om året, som skal indgå i finansieringen. Dette er allerede godkendt af bestyrelsen tidligere i forløbet.

Landsbyggefonden vil evt. give huslejestøtte i denne sag, hvilket medfører at boligselskabet skal betale en del af huslejestøtten. Boligselskabet skal betale 147.000 kr. om året i 10-15 år. I de første 4 år yder fonden den tilsagte støtte fuld ud – huslejestøtten fortsætter, men aftrappes herefter med 9 kr. pr. m<sup>2</sup> om året for senere at bortfalde (udløbs år endnu ikke fastlagt af LBF).

Således er det samlede tilskud, boligselskabet skal betale til sagen:

Fritagelse fra udamortiserede lån	372.000 kr. årligt i 30 år
Huslejestøtte	147.000 kr. årligt i 10-15 år
Kapitaltilførsel	100.000 kr. nu og her

Der er også udført en beregning af projektøkonomien på den traditionelle "U-intelligente" tagrenovering og nyt gasfyr.

Projektøkonomi på "Uintelligente" tagrenovering og nyt gasfyr fremgår af bilag 7. Heraf fremgår det at huslejestigningen er på 16 % + 4.067 kr. pr bolig for nyt gasfyr. Det er en samlet lejestigning på 21,5 % (1.382 kr. pr. måned) for bolig på 75 m<sup>2</sup>.

## Det videre forløb

I efteråret 2019 afholdes beboermøde, hvor der skal stemmes om projektet. Der skal stemmes om, hvorvidt afdelingen ønsker en traditionel udskiftning af gasfyr og tag, eller om de ønsker det intelligente tag.

Projekt og projektøkonomi fremsendes til godkendelse i kommunen i efteråret 2019. Herved forventes et godkendt skema A fra kommune og Landsbyggefond december 2019.

Såfremt afdelingsmødet godkender projektet, er det forventningen, at samarbejdet med Cowi fortsætter.

Bilag 6: Skema A budget – Stengården II

Bilag 7: Stengården – tag og gasfyr

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

- |                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| • Fritagelse fra udamortiserede lån | 372.000 kr. årligt i 30 år    |
| • Huslejestøtte                     | 147.000 kr. årligt i 10-15 år |
| • Kapitaltilførsel                  | 100.000 kr. nu og her         |

## Beslutning

*Områdechef Steen Carlsson gennemgik sagen og herefter blev indstillingen godkendt, med den ændring at husleje støtten er godkendt i op til 15 år.*

## Sager til orientering

**Bemærk! Spørgsmål til orienteringspunkter skal indsendes til områdechef Steen Carlsson på mail [sca@kab-bolig.dk](mailto:sca@kab-bolig.dk) senest 5 dage før organisationsbestyrelsesmødet.**

## 14. Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

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

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

Der har været et svingende niveau i udbetaling af skader, og årsagen skal findes i at relativt mange skader fra de forudgående år er udbetalt til Stenløse-Ølstykke Boligforening i 2018. Det forventes at skadeniveauet vil være jævnt fremadrettet.

Bilag 8: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2015-2018

Bilag 9: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## **Beslutning**

*Vicedirektør Lone Skriver nævnte, at man i driften skal være opmærksomme på rørskader, da der har været et stigende antal sager under denne kategori*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **15. Selskabets økonomiske situation**

Der har ikke været bevillinger fra arbejdskapitalen siden regnskab 2018, så den er uændret i forhold til seneste fremlægning på organisationsbestyrelsesmøde.

Vedlagt er en status på udviklingen i Dispositionsfonden, og en fremskrivning med eventuelt godkendte ansøgninger af midler til afdelingerne.

Bilag 10: Dispositionsfondsudvikling

Bilag 11: Fremskrivning af Dispositionsfond

## **Indstilling**

Det indstilles at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Arbejdsskade udbud**

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og tre selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359 kr.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg Tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag.

Bilag 12: Et medlemskab med bonus

Bilag 13: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **17. Målsætningsprogram**

Da målsætningsprogrammet er klar til behandling, fremstilles dette som punkt på repræsentantskabsmødet i maj 2020..

Bilag 14: endeligt udkast, Stenløse-Ølstykke Boligforenings målsætningsprogram 2019-2023

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2019

Udsendt den 8. oktober 2019

## 18. Status og opdatering af igangværende sager

Områdechef Steen Carlsson vil på mødet orientere om statusopdateringer af igangværende sager.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Områdechef Steen Carlsson orienterede om de igangværende sager og oplyste, at da projektleder Anders Plejdrup i KAB, har søgt nye udfordringer, vil man i nærmeste fremtid få ny projektleder.*

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Emner til næste møde

*Der var ingen emner.*

## 20. Kommende møder

### Organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 25. november 2019 kl. 17.30

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 21. Eventuelt

*Afhensyn til bestilling af mad til organisationsmøderne bedes I fremover huske at meddele dette til Tine. trl@kab-bolig.dk eller telefonnummer 47 17 04 98.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 30. september 2019  
Udsendt den 8. oktober 2019

## 22. Referat fra mødet

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen ønsker ikke dette punkt på dagsorden fremover.*

## 23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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

### **Indstilling**

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

### **Beslutning**

*Intet til fortrolighed.*