

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 12. april 2021  
Udsendt den 15. april 2021

## Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 12. april 2021, kl. 17.30 Microsoft Teams møde

<b>Organisationsbestyrelsen</b>	Nina Møller, Brian Øllegaard, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, 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
<b>Afbud</b>	Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Jens Sejberg Rasmussen, Lene Søberg Knoblauch, Martin Thim Nilsson, Aase Brøndsted, vicedirektør Lone Skrivers.
<b>Administration</b>	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, vicedirektør Lone Skrivers

### Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	3
2. Valg ad dirigent .....	3
3. Valg af dirigent til næste organisationsbestyrelsesmøde .....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	4
5. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. marts 2021 .....	5
6. Revisionsprotokol.....	5
7. Meddelelser fra formandskabet .....	5



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Sager til beslutning.....	6
8. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til at gøre afdelingerne tidssvarende .....	6
9. Afdeling 5714, Stengården afd. 14 – Udskiftning af tag. ....	7
10. Anbefalinger pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift.....	8
11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne for lovliggørelse jf. lokalplaner.....	10
12. Ansøgning om fornyelse af tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne i forbindelse med fraflytninger .....	11
13. Valg til udvalg .....	11
Sager til orientering.....	12
14. Orientering vedr. udskydelse af digitale værktøjer .....	12
15. Budget 2021 for afdeling 24, Teglværksparken.....	13
16. Udlejningstal 2020 .....	14
17. Status på sager i Beboerklagenævnet i det forgangne år .....	16
18. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 .....	17
19. Orientering om initiativer i SØB .....	18
20. Nyt fra udvalgene .....	18
21. Status og opdatering af igangværende sager .....	20
Orientering om sager hvor formandskabet har truffet beslutning siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.....	23
22. Lokes Plads 10 - fremleje sag .....	23
23. Forsikringsudbud_B .....	24
24. Kundechef i Egedal Boligselskab – Steen Carlsson .....	27
25. Emner til næste møde .....	28
Dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital – gennemgang af regler .....	28
26. Kommende møder .....	28
27. Eventuelt.....	29
28. Referat fra mødet.....	29
29. Referat fra mødet – eventuel fortroligt.....	29

Bilag 1: Dagsorden .....	3
Bilag 2: Dispositionsfondsudvikling.....	6
Bilag 3: Finansieringsbudget skema A .....	7
Bilag 4: SØB – statistik .....	16
Bilag 5: Notat fra KAB juridiske afdeling. ....	23
Bilag 6: Tidsplan for udbud via rammeaftalen .....	26
Bilag 7: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisko .....	26



# Referat

Stenløse-Ølstykke  
Boligforening  
Møde den 12. april 2021  
Udsendt den 15. april 2021

## 1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

## 2. Valg ad dirigent

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

### Beslutning

*Kundechef Steen Carlsson blev valgt på sidste møde som dirigent på dette møde.*

## 3. Valg af dirigent til næste organisationsbestyrelsesmøde

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent til næste organisationsbestyrelsesmøde.

### Beslutning

*Ved næste fysiske møde er Aase Brøndsted valgt til dirigent.  
Ved online møder vil Steen Carlsson fungere som dirigent.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Nina Møller	(afd. 24)	2021	Formand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2021	Næstformand
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2022	Næstformand
Claus Beck	(afd.16)	2022	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2021	Medlem
Dorte Rasmussen	(afd. 13)	2022	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2022	Medlem
Elsebeth Krøll	(afd. 28)	2022	Medlem
Gitte Espensen	(afd. 2)	2021	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2022	Medlem
Jens Kristensen	(afd. 11)	2021	Medlem
Jens Sejborg 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
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2021	Medlem
Stefan Øllegaard	(afd.1)	2022	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2021	Medlem

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 5. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. marts 2021

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 15. marts 2021 er udsendt den 16. marts 2021.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 6. Revisionsprotokol

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 7. Meddelelser fra formandskabet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet.

Intet nyt.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.*

## Sager til beslutning

### 8. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til at gøre afdelingerne tidssvarende

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal bevilges 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til at gøre El installationer tidssvarende, og 200.000 kr. til undersøgelse af kloakker.

For at gøre de 59 boliger i afdelingerne 1, 2 og 3 tidssvarende, og sikre at boligerne fremadrettet er attraktive, stilles der forslag om at give tilskud fra dispositionsfonden til at gøre boligerne El installationer tidssvarende og til undersøgelse af afdelingernes kloakker.

I de 3 gamle afdelinger er EL installationer ikke tidssvarende, da der kun er 2 faser i målerammen, og man kan derfor ikke have sine hårde hvide varer og køkkenmaskiner kørende samtidigt, uden målerrammen slår fra og afbryder strømmen. Den 3. fase gør det muligt at undgå dette.

Opdatering til 3 faser i boligerne består af indlægning af kabel til målerramme, ny måleramme og tilhørende grupper.

Samlet set forventes EL arbejdet at beløbe sig til 1,5 mio. kr. for alle 3 afdelinger, og for kloakundersøgelserne 200.000 kr.

#### Bilag

Bilag 2: Dispositionsfondsudvikling

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog at bevilge 1,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til afdelingerne 1., 2. og 3. for at gøre El installationer tidssvarende, samt 200.000 kr. til undersøgelser af kloakker.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 9. Afdeling 5714, Stengården afd. 14 – Udskiftning af tag.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 2,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af tag.

### Sagsfremstilling

Ingeniørfirmaet Kim Olsson A/S har udarbejdet en tilstandsvurdering af taget i Stengården afd. 14. Tilstandsvurderingen konkluderer at taget er nedslidt og det anbefales at udskifte det.

Taget er et Eternittag og det anbefales at skifte til et nyt Eternittag. Udskiftninger indeholder også nye taglægter, skotrende, tagrende og nedløb. Det nye tag forventes at have en levetid på min. 30 år.

Tagudskiftningen koster ca. 11,6 mio. kr. inkl. administrationsomkostninger og afdelingen vil gerne søge et tilskud på 2,5 mio. kr. fra dispositionsfonden. Derudover kommer der en huslejestigning på ca. 7%, svarende til ca. 73 kr. pr. m<sup>2</sup> om året. Beregninger forudsætter en egenfinansiering på 800 t.kr. og en besparelse på henlæggelserne med 50 t.kr.

### Økonomiske konsekvenser

### Budget

Tagudskiftning inkl. administrationsomkostninger	11.641.756 kr.
Lån (Kreditforening) 30 år.	8.341.756 kr.
Egen finansiering	800.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	2.500.000 kr.

### Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen bevilliger 2,5 mio. kr., sendes sagen til afstemning i afdelingen.

### Bilag

Bilag 3: Finansieringsbudget skema A



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog at bevilge 2,5 mio. kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af tag.*

## 10. Anbefalinger pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift

### Indstilling

KAB indstiller, at boligorganisationen diskuterer anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

KAB arbejder indenfor den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

### Sagsfremstilling

#### 100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, fx ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

#### CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

#### Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljø-mæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-





# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

## **Bæredygtigt indkøb**

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO<sub>2</sub> udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed, og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

## **Økonomiske konsekvenser**

**Giftfri drift** kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

**CTS -hosting** kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemål. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

**AKKU-køretøjer og værktøjer** forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og diseldrevne køretøjer og maskiner.

**Bæredygtigt indkøb** kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

## **Det videre forløb**

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

## **Beslutning**

*Driften i Stenløse-Ølstykke Boligforening har stor fokus på bæredygtig drift, idet driften allerede benytter sig af 3 af de 4 nævnte pejlemærker som er: 100 % giftfri drift, CTS hosting og AKKU-værktøjer.*

*Organisationsbestyrelsen vedtog at driften fremover også skal benytte det 4. pejlemærke, "bæredygtig drift" når omkostningen vil være neutral eller ikke væsentligt dyrere.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne for lovliggørelse jf. lokalplaner

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 500.000 kr. af dispositionsfonden til rådgiver for udarbejdelse af ansøgninger for lokalplans ændringer til Egedal Kommune, og til lovliggørelse af de fysiske forhold.

På organisationsbestyrelsesmødet den 13. maj 2019 blev det besluttet at afsætte 200.000 kr. til at fjerne ulovlige tilbygninger ved fraflytning efter følgende oplæg:

*Der er stadig mange ulovlige tilbygninger og boligændringer udvendigt, samt mange tidligere godkendte bygninger bygget af materialer, der ikke lever op til de nye tegninger og materialevalg, som blev godkendt i de nye råderetskataloger i alle afdelinger i 2016. Driften vil løbende i forbindelse med fraflytninger fortage de nødvendige genopretningsarbejder.*

*Genopretningsarbejderne vil være forbundet med ekstraudgifter for de afdelinger, hvor der er foretaget ulovlige tilbygninger og ændringer mv. Driften anmoder om en pulje på 200.000 kr. til genopretningsarbejder.*

Da det har vist sig, at der historisk er truffet beslutninger i nogle afdelinger, af skiftende bestyrelser og af afdelingsmøder, der er i strid med lokalplanerne, står disse afdelinger overfor relativt store udgifter til lovliggørelse. Lovliggørelse kan både være ansøgning om ændring af lokalplaner og ændring af fysiske forhold så de overholde lokalplaner.

Typisk er lokalplanerne ikke overholdt i forhold til hegnsplacering, hegnsøjde, haveudvidelser, mv.

Aktuelt er der udfordringer i afdelingerne 10, 24 og i Stengårdens 4 afdelinger, men det kan ikke afvises, at der kommer flere sager efterhånden som Egedal Kommune får besigtiget afdelingerne.

De afsatte midler skal bruges til rådgiver for udarbejdelse af ansøgninger for lokalplansændringer til Egedal Kommune, og til lovliggørelse af de fysiske forhold.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog at bevilge 500.000 kr. fra dispositionsfonden til rådgiver for udarbejdelse af lokalplansændringer til Egedal Kommune og til lovliggørelse af de fysiske forhold.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 12. Ansøgning om fornyelse af tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne i forbindelse med fraflytninger

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 300.000 kr. af dispositionsfonden til afhjælpning og opretning af disse bygninger og ændringer.

Der er stadig mange ulovlige tilbygninger og boligændringer udvendigt, samt mange tidligere godkendte bygninger bygget af materialer der ikke lever op til de nye tegninger og materialevalg, som blev godkendt i de nye råderetskataloger i alle afdelinger i 2016. Driften vil løbende i forbindelse med fraflytninger foretage de nødvendige genopretningsarbejder.

Genopretningsarbejderne vil være forbundet med ekstraudgifter for de afdelinger hvor der er foretaget ulovlige tilbygninger og ændringer mv. Driften anmoder om en pulje på 300.000 kr. til genopretningsarbejder.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen vedtog at bevilge 300.000 kr. af dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne i forbindelse med fraflytninger.*

## 13. Valg til udvalg

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger medlemmer til udvalgene.

#### **Tilsyn med afdeling 13, Veksølund:**

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Nyt udvalg skal udpeges.

#### **Tilsyn med afdeling 20, Kelstedgård:**

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Nyt udvalg skal udpeges.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## **Tilsyn med afdeling 24, Teglværksparken:**

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Torben Tingstrup er valgt midlertidigt, og der skal udpeges et nyt medlem.

## **Jubilæums udvalg:**

Tovholder Aase Brøndsted, Jane Bernth, Kissy Tornsberg.

Dorthe Poulsen udtræder pga. flytning og der skal tages stilling til om der skal udpeges en ny i stedet for Dorthe.

## **Beslutning**

### ***Tilsyn med afdeling 13, Veksølund:***

*Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.*

### ***Tilsyn med afdeling 20, Kelstedgård:***

*Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Claus Beck.*

### ***Tilsyn med afdeling 24, Teglværksparken:***

*Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.*

### ***Jubilæums udvalg:***

*Tovholder Aase Brøndsted, Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.*

## **Sager til orientering**

**Bemærk! Uddybende spørgsmål til orienteringspunkter bedes sendt til kundeforvalter Steen Carlsson [sca@kab-bolig.dk](mailto:sca@kab-bolig.dk) senest 5 dage inden mødets afholdelse.**

## **14. Orientering vedr. udskydelse af digitale værktøjer**

Manchetten "Digitale værktøjer til afdelingsmøder" blev forelagt på organisationsbestyrelsesmødet den 30. november 2020.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tilbuddet om digitale værktøjer til at understøtte afdelingsmøder udskydes da Assembly Voting, som KAB oprindeligt havde indgået en aftale med, har besluttet at ændre deres produkt



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

og trække deres system med digitale værktøjer tilbage. Derfor er aftalen annulleret. KAB er fortsat i god dialog med Assembly Voting samt undersøger alternative systemer til digital understøttelse af afdelingsmøder.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 15. Budget 2021 for afdeling 24, Teglværksparken

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Dette punkt har været behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 28. september 2020 med følgende beslutning:

*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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> og efter huslejestigningen i budget 2021 på 2,57 % 1.038,77 kr. per m<sup>2</sup>, altså lavere end det gennemsnitlige huslejeniveau i Stenløse-Ølstykke Boligforening for sammenlignelige afdelinger, som er 1.045 kr. per m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>*

*Budget 2012 0,7 % 6,50 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2013 0,21 % 2 kr. per m<sup>2</sup>*

*Regnskab for udskiftning af gasfyr 2013 4,64 % 47,40 kr. per m<sup>2</sup> gasfyr*

*Budget 2014 0 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2015 2,74 % 27,01 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2016 0 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2017 0 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2018 0 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2019 0 kr. per m<sup>2</sup>*

*Budget 2020 0 kr. per m<sup>2</sup>*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

*Samlet har der i de seneste 10 år været huslejestigninger på 82,91 kr. per m<sup>2</sup>.*

*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.*

## **Indstilling**

*Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget med en huslejestigning på 2,57 %, svarende til 26,01 kr. per m<sup>2</sup>, og beder tilsynet i Egedal Kommune tage stilling i sagen.*

## **Beslutning**

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

## **Opfølgning:**

Byrådet i Egedal Kommune har godkendt organisationsbestyrelsens budget for afdeling 24, Teglværksparken, på byrådsmødet den 24. marts 2021.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **16. Udlejningstal 2020**

### **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.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## Sagsfremstilling

### Udlejninger 2020 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2020 indgået 108 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
8,2	9,0	-	27,3	41,67	38,3	-	5,6	13,4	9,5

### Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning ** (%)	
	2017	63	3.506	17	9,3	35	34,3	16	11,9	1,6	16,9	9,5	6,1	21
2018	68	3.224	18	15,5	54	32,8	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
2020	79	4.577	7	14,7	28	23,2	48	27,9	0	6,05	6	5,3	11	24,2

\*Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning

\*\*Der er anvist 18 boliger til Egedal Kommune, hvoraf de har afvist 9

### 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 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For SØB er der pr. 1. januar 2021 27 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

### Udsættelser 2016 - 2020

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i SØB og samlet i KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2016	1006	44.288	1	126	0	34
2017	1006	44.570	2	153	1	34
2018	1006	45.200	2	187	1	23
2019	1006	57.699	4	194	0	50
2020	1006	58.182	4	177	1	45

\*(familie, ældre og ungdom)

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 17. Status på sager i Beboerklagenævnet i det forgangne år

### Indledning

I vedlagte bilag er opgørelse over sager i Beboerklagenævnet og udfaldet af sagerne.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Bilag

Bilag 4: SØB – statistik

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*





# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 18. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1.8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

### Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1.5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsende driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1.7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1.8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1.8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1.8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør ca. 10 %, dvs. 180 mio. kr.

Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelspotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO. Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelspotentiale og hele tiden være i dialog med boligorganisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelspotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 19. Orientering om initiativer i SØB

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kundechef Steen Carlsson gennemgår de initiativer, der er igangsat i SØB for at højne serviceoplevelsen.

### Beslutning

*Steen Carlsson gennemgik følgende tiltag:*

- Fokus på 10´er kundeoplevelser i hverdagen
- Ny og mere overskuelig kontoplan til ejendomskontorerne
- Tjekliste til ejendomskontoret til brug ved indflytninger
- Oversigt over konto 116 projekter til Lars og Steen

*Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.*

## 20. Nyt fra udvalgene

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## **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, Søren Christiansen, Steffen Beck.

## **Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:**

Fra organisationsbestyrelsen: Tovholder Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Torben Tingstrup.  
Fra afdelingen: Formand for afdelingsbestyrelsen Lars Alstrup, Lene Schandorph, Marion Sørensens.

## **Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – solceller**

Tovholder Bjørli Denbak, Anja Denbak, Jette Olsson, Claus Pommer, Connie Dyhr, Jens Rasmussen.

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

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Martin Thim Nilsson.

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

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

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

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

## **Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken**

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

## **Jubilæums udvalg:**

Tovholder Aase Brøndsted, Jane Bernth, Kissy Tornsberg,

## **Beslutning**

### ***Kursus for beboer demokrater.***

*Stefan Øllegaard er tilmeldt bestyrelsesuddannelsen.*

### ***Følgegruppe - Afdeling 3. Halkær – tag.***

*Der er stadig få mangler som endnu ikke er udbedret. SCA kontakter projektleder.*

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

*Venter på indkaldelse til nyt møde. SCA kontakter projektleder.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

*Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser.*

*Der er tidligere klaget over at håndværkere ikke spritter af når de tilgår boligerne.*

## 21. Status og opdatering af igangværende sager

### Afdeling 3 Halkær – tag

#### Indledning

Status på sagen om tagudskiftningen blev senest fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 30. november 2020.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Sagsfremstilling

Arbejderne blev igangsat i slutningen af november 2019 og aflevering blev foretaget den 26. juni 2020.

Manglerne er udbedret.

#### Økonomiske konsekvenser

Det endelige regnskab for byggesagen ligger til godkendelse hos revisoren. Økonomisk vil sagen holde sig inden for det budget, som tidligere er godkendt af afdelings- og organisationsbestyrelsen.

Regnskabet vil snarest muligt blive fremsendt til organisationsbestyrelsens godkendelse.

#### Det videre forløb

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke  
Boligforening  
Møde den 12. april 2021  
Udsendt den 15. april 2021

## **Afdeling 5 og 6 Boelholm – badeværelser**

### **Indledning**

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 30. november 2020.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Skema A er fremsendt til Landsbyggefonden til videre behandling. Landsbyggefonden har meldt, at de kan behandle Skema A i maj/juni 2021. Derfor vil tidsplanen rykke sig ift. Det, der tidligere er udmeldt på afdelingsmødet. Rådgiverne fortsætter deres arbejde, så vi er klar når Skema A er godkendt.

Begge afdelinger har besluttet at gennemføre et prøvebadeværelse, som gerne skulle sikre, at der ikke efter licitation komme overraskelser, som derved fordyrer projekt unødigt.

### **Det videre forløb**

Mens vi venter på Landsbyggefonden, gennemfører vi prøvebadeværelser.

## **Afdeling 7 Stengården – badeværelser**

### **Indledning**

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 30. november 2020.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Sagsfremstilling**

Renoveringen af badeværelserne er nu gået i gang. Entreprenøren er startet med at lave et referencebadeværelse, som skal danne grundlag for alle de øvrige renoveringer.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Der er i forbindelse med referencebadeværelset konstateret forhold, som har vist sig lidt anderledes end først antaget, men dette håndteres løbende.

Entreprenøren efterlever de gældende krav vedrørende Covid-19.

Som det ser ud nu, overholdes tidsplanen, men den kan løbende blive revideret. Denne gennemgås med følgegruppen løbende på følgegruppemøderne.

## **Det videre forløb**

Som nævnt ovenfor følges udbudstidsplanen med reovering af badeværelserne.

## **Kommunikation**

Beboerne vil løbende blive varslet om adgang til boligerne, samt få omdelt beboerinformationer.

## **Afdeling 8 Stengården – tag**

Intet nyt siden organisationsbestyrelsesmødet mødet den 15. marts 2021

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

**Orientering om sager hvor formandskabet har truffet beslutning siden sidste organisationsbestyrelsesmøde.**

## 22. Lokes Plads 10 - fremleje sag

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om sagens må stilles for boligretten.

(Referat af formandskabsmøde 4. februar sendt til organisationsbestyrelsen den 8. februar 2021.)

I fremlejesagen i afd. 8, er vi nået til et punkt hvor formandskabet på organisationsbestyrelsens vegne skal træffe beslutning om sagen må indbringes for Boligretten. Klagerne i afd. 8 har ikke fulgt KAB's vejledninger og anbefalinger i forhold til udarbejdelse og indsamling af klager, og procesrisikoen er derfor forhøjet, altså mindre chance for at vinde sagen. Såfremt at sagen tabes i Boligretten udgør udgiften til sagsomkostninger omkring 100.000 kr., som skal afholdes af afdeling 8.

Se bilag for tydeliggørelse af problemstillingen i sagen.

### Bilag

Bilag 5: Notat fra KAB juridiske afdeling.

### Indstilling

Det indstilles, at formandskabet tager stilling til om sagen må indbringes for Boligretten.

### Beslutning

Formandskabet besluttede at sagen må indbringes for Boligretten. Formandskabet gør opmærksom på, at det ikke kan anbefales at indbringe sagen for Boligretten, da procesrisikoen er forhøjet på grund af manglende kvalitet i bevisførelsen. Desuden forudsættes det, at det er afdeling 8., der dækker samtlige sagsomkostninger.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

## 23. Forsikringsudbud\_B

(Referat af formandskabsmøde 18. februar sendt til organisationsbestyrelsen den 26. februar 2021.)

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Tiden er kommet til, at KAB's forsikringsordning (bygningforsikringer) skal i EU-udbud. Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert 5 år, og det er i år.

Forsikringerne skal placeres pr. 1. oktober 2021, og vi er derfor allerede nu i gang med at tilrettelægge det kommende udbud, hvor alle boligorganisationer deltager, medmindre det fravælges.

### Sagsfremstilling

Tilrettelæggelsen af det kommende udbud har ført til overvejelser omkring formen, da der gennem de seneste år desværre er sket en negativ udvikling i forsikringsmarkedet, der betyder, at interessen for at byde på boligorganisationer er behersket, og samtidig er præmierne blevet drevet op som følge af det, der er blevet betegnet som et hårdt marked.

Vurderingen har derfor været, at vi med den nuværende form på udbuddet kan risikere at begrænse antallet af bydere. Det er derfor i dialog med forvaltningsudvalget og Willis besluttet at udbyde forsikringsordningen på en ny måde, som forhåbentlig kan være med til at sikre en bedre konkurrence.

Aftalen vil derfor blive udbudt som en rammeaftale, hvor der vælges 3-5 forsikringsselskaber på baggrund af deres imødekommelse af de krav, som vi stiller til betingelser og vilkår samt nogle prismæssige beregninger på eksempelniveau og rabatmuligheder.

Derefter vil forsikringerne for boligorganisationerne blive budt ud hos de udvalgte forsikringsselskaber i en ren præmiekonkurrence, da der ved den indledende øvelse er aftalt de faktiske betingelser og vilkår.

Som altid vil KAB's indkøbsvolumen være med til at understøtte, at den enkelte boligorganisation vil opnå rigtig gode betingelser, der er med til at sikre de fremtidige erstatninger i





# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

skadessager, ligesom vi forventer, at der uagtet det hårde marked vil kunne opnås præmie-mæssige fordele gennem et samlet indkøb, selvom det bliver fordelt på flere forsikrings-selskaber.

Alle boligorganisationer vurderes individuelt, hvilket også er sket tidligere, og den frem-tidige præmies størrelse vil afhænge 100 % af det skadeforløb, som den enkelte boligorganisa-tion har haft. Vi vil sammen med Willis gøre vores bedste for, at der gennem forsikringsafta-len skabes en fair og rimelig løsning i forhold til forsikringsmarkedet i øvrigt.

Hvis I vælger at tilslutte jer udbuddet via rammeaftalen, kan I se et lille overblik over, hvor-dan den helt overordnede tidsplan ser ud i **bilag 6**,

**Tidsplan for udbud via rammeaftalen.**

## Selvrisiko

Et andet vigtigt parameter i forhold til et kommende udbud er valg af selvrisiko. Dette gæl-der uanset, hvilken løsning der vælges.

Gennem de seneste par år er der arbejdet på at finde løsninger, hvor boligorganisationerne kunne få flere alternative tilbud med forskellige selvrisici-muligheder.

Kvaliteten af de tilbud, som vi har modtaget, har desværre i langt de fleste tilfælde fået pilen til at pege på at fastholde en selvrisiko på 0 kr., da vi ikke oplevede, at forsikringsselskaberne gav en tilstrækkelig stor rabat for at tage en selvrisiko.

Vi valgte derfor at gennemføre en test i samarbejde med et par boligorganisationer, der var parate til ikke at tage alternativer med, men alene udbyde med eller uden selvrisiko. Uden selvrisiko endte som tidligere, men ved at vælge en klar strategi omkring selvrisiko kan vi se, at vi opnår langt bedre tilbud med valg af en generel selvrisiko og ingen alternativer.

Derfor skal hver boligorganisation tage stilling til, hvilken selvrisiko den ønsker, inden vi gennemfører udbuddet og får tilbud hjem.

Boligorganisationen har på nuværende tidspunkt en selvrisiko på 0 kr. pr. skade.

Hvis vi foretager en nærmere undersøgelse af jeres skader, så kan vi se, at den udgift, som boligorganisationen selv skal bære, udgør følgende:

5.000 kr. i selvrisiko      Gennemsnitlig årlig egenudgift: 140.521 kr.

10.000 kr. i selvrisiko      Gennemsnitlig årlig egenudgift: 219.417 kr.

25.000 kr. i selvrisiko      Gennemsnitlig årlig egenudgift: 355.885 kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Det skal understreges, at der er tale om en gennemsnitlig udgift baseret på de sidste 5 års skadeudbetalinger, og nogle år kan udgiften være lavere og andre år højere, men over en 5-årig periode bør den følge gennemsnittet, medmindre der sker en drastisk udvikling i skaderne.

Vi vil på baggrund af ovenstående oplysninger bede organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvorvidt den ønsker, at gennemføre forsikringsudbuddet med selvrisiko eller uden:

\_\_kr. 0 i selvrisiko

\_\_kr. 5.000 i selvrisiko

\_\_kr. 10.000 i selvrisiko

\_\_kr. 25.000 i selvrisiko

## **Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko**

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at gennemføre forsikringsudbuddet med en selvrisiko, kan det medføre en stor udgift for en mindre afdeling, hvorimod en stor afdeling sagtens kan indeholde udgiften i driftsudgifterne.

Det er derfor undersøgt, om der er en mulighed for at hjælpe afdelingerne.

**Se bilag 7, Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko**

## **Det videre forløb**

Det er ud fra tidsplanen vores forventning, at vi kan præsentere de enkelte boligorganisationer for resultatet af udbuddet i starten af august 2021 og forhåbentlig for nogle organisationer tidligere, men detailplanen er fortsat under udarbejdelse.

Hvis der vælges individuelt udbud, så skal der udarbejdes en individuel plan for dette.

## **Bilag**

Bilag 6: Tidsplan for udbud via rammeaftalen

Bilag 7: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- hvilken selvrisiko der skal være
- om boligorganisationen skal være med i rammeaftalen og det efterfølgende udbud
- om boligorganisationen vælger at betale selvrisikoen og i hvilket omfang.



# Referat

Stenløse-Ølstykke  
Boligforening  
Møde den 12. april 2021  
Udsendt den 15. april 2021

## **Beslutning**

Formandskabet besluttede at selvriskoen skal sættes til 5.000 kr., og at Stenløse-Ølstykke Boligforening skal være med i rammeaftalen og det efterfølgende udbud. Hvorvidt om boligorganisationen skal betale selvriskoen og i hvilket omfang afgøres på et senere møde.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Kundechef i Egedal Boligselskab – Steen Carlsson**

(Referat af formandskabsmøde 18. februar sendt til organisationsbestyrelsen den 26. februar 2021.)

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Da den nuværende kundechef for Egedal Boligselskab har fået andet arbejde, skal de have en ny kundechef fra den 1. april 2021. KAB vil derfor forelægge muligheden for SØB, for at Steen også varetager opgaven som Kundechef for Egedal Boligselskab. Der vil blive tilført driftskonsulenthjælp fra KAB, så SØB fortsat får den service som i dag.

Steen vil være kontakten til SØB og være synlig på kontoret, så det ikke vil opleves anderledes end i dag for SØB og kontoret.

Egedal Boligselskab vil blive betjent fra KAB i forhold til udlejning, regnskaber, sekretæropgaver m.v.

Driftskonsulenten skal primært bruges til aflastning i forhold til opgaver på konto 116, budget/regnskab og ad-hoc opgaver i afdelingerne og hovedkontoret. SØB, får derved tilført kompetencer, som forhåbentlig også vil kunne opleves som et løft i afdelingerne.

Driftskonsulenten har ikke nogen ledelseskompetencer, og repræsentantskabets, organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes kontakt er fortsat Steen, som I kender det i dag. Stenløse-Ølstykke Boligforening vil derfor ikke mærke nogen ændring i forhold til den daglige kontakt, dialog og kommunikation.



# Referat

Stenløse-Ølstykke

Boligforening

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Fordelen for Stenløse-Ølstykke Boligforening er blandt andet synergieffekter ved at SØB og Egedal Boligselskab har samme kundechef blandt andet i forhold til Egedal Kommune, og vidensdeling mellem boligorganisationerne i nærområdet.

## Indstilling

Det indstilles, at formandskabet tager stilling til om Steen kan varetage Egedal Boligselskab som kundechef fra 1. april 2021.

## Beslutning

Formandskabet besluttede at godkende at Steen også bliver kundechef for Egedal Boligselskab fra den 1. april 2021 under ovenstående betingelser. Modellen evalueres efter 6 måneder.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## 25. Emner til næste møde

**Dispositionsfond, egen trækingsret, arbejdskapital – gennemgang af regler**

## 26. Kommende møder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 17. maj 2021 kl. 17.30

Mandag den 27. september 2021 kl. 17.30

Mandag den 29. november 2021 kl. 17.30

### Repræsentantskabsmøde

Mandag den 31. maj 2021 kl. 17.30



# Referat

Stenløse-Ølstykke  
Boligforening  
Møde den 12. april 2021  
Udsendt den 15. april 2021

## Konstitueringsmøde i organisationsbestyrelsen

Mandag den 7. juni 2021 kl. 17.30

### 27. Eventuelt

Disse organisationsbestyrelsesmedlemmer er på valg i år:

Brian Øllegaard  
Connie Dyhr  
Gitte Espersen  
Jens Kristensen  
Karen Laursen  
Keld Hansen  
Kissy Tornsberg  
Martin Thim Nielsson  
Mette Drewsen Andersen  
Aase Brøndsted

Hvem genopstiller til organisationsbestyrelsen på det kommende repræsentantskabsmøde?

### Beslutning

*Følgende ønsker at genopstille:*

*Brian Øllegaard, Connie Dyhr, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Mette Drewsen.*

*Følgende ønsker ikke at genopstille:*

*Gitte Espersen, Jens Kristensen.*

*Efterfølgende har administrationen kontaktet Martin Thim Nielsson og Aase Brøndsted.*

*Aase Brøndsted genopstiller.*

*Martin Thim Nielsson genopstiller ikke.*

### 28. Referat fra mødet

### 29. Referat fra mødet – eventuel fortroligt