

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 27. september 2021
Udsendt den 6. oktober 2021

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 27. september 2021, kl. 17.30 Hovedkontoret, Egedal Centret 53 c, 1 sal, 3660 Stenløse

Organisationsbestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Jane Bernth, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsborg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogensen, Mette Drewsen Andersen, Michael Allert, Stefan Øllegaard, Sinne Munck Eliassen, Aase Brøndsted
Afbud	Keld Hansen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, sekretær Charlotte Konstantin-Hansen, specialkonsulent i KAB Finn Larsen

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Valg af dirigent til næste møde	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

5. Referat af seneste møde	4
6. Revisionsprotokol.....	5
7. Meddelelser fra formandskabet	5
Sager til beslutning.....	7
8. Afdeling 2, Vestervang – Tagudskiftning, tilskud fra dispositionsfonden	7
9. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til udarbejdelse af rapporter vedrørende rottesikring i alle afdelinger	8
10. Rammeaftale – udlejning Sagsfremstilling	9
11. Afdeling 57016, Stengården - kollektiv individuel råderet – KIR - på køkkener	9
12. Afdeling 57010, Skibsted - kollektiv individuel råderet – KIR - på køkkener og bad	10
13. Samarbejde mellem KAB og Bolius	11
14. Følgegrupper - renoveringssager	13
Sager besluttet af formandskabet.....	13
15. Forsikringsudbud.....	13
Sager til orientering.....	15
16. Afdeling 8, Stengården – tagrenovering – status.....	15
17. Status og opdatering af igangværende sager	15
18. Nyt fra udvalgene	18
19. Emner til næste møde	20
20. Kommende møder	20
21. Eventuelt.....	20
22. Referat af mødet	21
23. Referat af mødet – eventuel fortrolighed.....	21
Bilag 1: Dagsorden	3
Bilag 2: 57000 Udvikling i dispositionsfond 2021	7
Bilag 3: 20210818 - skema A-budgetudkast - Vestervang - tag - 3 mio.	7
Bilag 4: 20210331 Rammeaftale Egedal K - alle almene familieboligafdelinger	9
Bilag 5: Rammeaftale 2022-2025 Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening	9
Bilag 6: KAB-samarbejde med Bolius	12
Bilag 7: Udbuds oplæg.....	14
Bilag 8: Oversigt.....	14
Bilag 9: GJE – PRO – TRYG BS.....	14
Bilag 10: IPID Property Ejendomsforsikring	14
Bilag 11: IPID Erhvervs og produktansvar	14
Bilag 12: IPID All-Risk	14



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Steen blev valgt til dirigent.

3. Valg af dirigent til næste møde

Indstilling

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

Beslutning

Det blev ikke valgt nogen dirigent til næste møde.

4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Navn	Afdeling	På valg	Titel
Nina Møller	(afd. 24)	2023	Formand
Brian Øllegaard	(afd. 1)	2023	Næstformand
Torben Tingstrup	(afd. 3)	2022	Næstformand
Claus Beck	(afd.16)	2022	Medlem
Connie Dyhr	(afd. 8)	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	(afd. 13)	2022	Medlem
Ea Brandt	(afd. 5)	2022	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Elsebeth Krøll	(afd. 28)	2022	Medlem
Frank Friis Pedersen	(afd. 7)	2023	Medlem
Jane Bernth	(afd. 6)	2022	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	(afd. 26)	2022	Medlem
Karen Laursen	(afd. 25)	2023	Medlem
Keld Hansen	(afd. 26)	2023	Medlem
Kissy Tornsborg	(afd. 7)	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	(afd. 3)	2022	Medlem
Margitta Mogensen	(afd. 6)	2022	Medlem
Mette Drewsen Andersen	(afd. 2)	2023	Medlem
Michael Allert	(afd. 5)	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	(afd.1)	2022	Medlem
Sinne Munck Eliassen	(afd.10)	2023	Medlem
Aase Brøndsted	(afd. 5)	2023	Medlem

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Referat af seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 14. juni 2021 er udsendt den 24. juni 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

6. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Der er ikke sket indførsler i revisionsprotokollen siden seneste møde.

7. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelser fra formandskabet.

Kære hovedbestyrelse

Først og fremmest velkommen til vores 3 nye medlemmer Frank, Michael og Sinne. Husk endelig at spørge ind til alt hvad I vil, så I kan komme godt ind i hovedbestyrelsesarbejdet.

Velkommen tilbage fra ferie. Vi håber I alle har haft det godt trods restriktioner. Og velkommen tilbage til vores hovedkontor, hvor er det dejligt, at vi igen kan holde møder her. Vi har ikke holdt møder her siden november 2019, næsten 2 år.

Vi vil lige se et øjeblik tilbage til vores repræsentantskabsmøde i maj måned. Der var lidt larm fra vores tidligere formand. Bl.a. om refusion af penge fra KAB, når kundechefen arbejder for et andet selskab. Dertil kan vi oplyse, at vi altid forhandler med KAB, og også i denne her sag har vi fået godtgørelse. Men formandskabet går ikke ind i detaljer om forhandlinger på et repræsentantskabsmøde. Derfor blev der oplyst, at vi ikke havde fået noget.

Dermed skal der også lige siges, at kundechefens arbejdsopgaver ligger på mange forskellige tider i døgnet og er ikke et 8 til 16 job. Hvilken godtgørelse skal SØB betale, når formanden ringer kl. 22 om aften, når der er opstået et problem?

Vores tidligere formand, som jo stadigvæk er formand i afd. 8, har det desværre med at rette henvendelse i tide og utide både til administrationen og formandskabet om sager, der allerede er behandlet og klager over det ene og andet, som ikke kan besvares. Det er mails, der er angribende og destruktive og til intet formål. Vi har derfor i samarbejde med



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

administrationen bedt om en anden kontaktperson fra bestyrelsen i afd. 8. Det har vi endnu ikke fået, men fået oplyst, at ingen anden vil tage over. Vi er nødt til at fastholde, at der ikke bliver svaret på hendes henvendelser. Sagen har været hele vejen op og vende hos vicedirektør Lone Skriver, kundedirektør Sanne Kjær, adm. Direktør Jens Elmelund samt formand for KAB John Olsen.

I sidste måned havde vi fælles dialogmøde med Egedal Kommune. (Mødet ligger normalt i maj måned) Der var ikke så mange nyheder andet end om vores nye affaldsordning, som først kommer på plads i andet halvår af 2022, hvor vi skal sortere i 10 fraktioner. Dernæst om udbygningen af kommunen, men ikke noget alment boligbyggeri, og lidt om ny rammeaftale om udlejning af vores boliger, som vi har på dagsorden her i dag.

Tilbage i juni 2020 havde vi vores åbningstider af kontoret oppe og det blev besluttet at køre endnu en statistik om kundehenvendelser fra november til marts. Dette kunne ikke lade sig gøre pga. Covid 19 nedlukning, men den bliver sat i gang igen i år. Dernæst har Covid 19 også lavet lidt om på vores hverdag, så alt efter hvordan statistikken ser ud, diskuterer vi hovedkontor og åbningstider til næste år.

Vores kundechef er startet på videreuddannelse her i september måned og er på skolebænken hver fredag indtil jul.

Til slut har vi en lille bøn til jer alle. Vil I ikke godt huske at åbne jeres iPad og se efter mails. Det er sket, at der bliver sendt mails ud, som ikke bliver besvaret. Opret evt. nogle spil på iPad'en, så I åbner den ofte.

Det var vist alt for nu, men vi mangler bare lige at sige tusind tak for genvalg til formand og næstformand.

Hilsen
Formandskabet

Beslutning

Nina tilføjede at Jens Kristensen, tidligere organisationsbestyrelsesmedlem og beboer i afdeling 11. Møllehøj, desværre er afgået ved døden.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen beretningen fra formandskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Sager til beslutning

8. Afdeling 2, Vestervang – Tagudskiftning, tilskud fra dispositionsfonden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 3 mio. kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af tag.

Sagsfremstilling

Ingeniørfirmaet Kim Olsson A/S har udarbejdet en tilstandsvurdering af taget i Vestervang afd. 2. 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, tagrende og nedløb. Det nye tag forventes at have en levetid på min. 30 år.

Tagudskiftningen koster ca. 7,5 mio. kr. inkl. administrationsomkostninger og afdelingen vil gerne søge et tilskud på 3 mio. kr. fra dispositionsfonden. Dette medfører en huslejestigning på ca. 22,26%, svarende til ca. 202,36 kr. pr. m² om året. Efter tagudskiftning vil lejeniveauet være 1.111 kr. pr. m².

Økonomiske konsekvenser

Budget

Tagudskiftning inkl. administrationsomkostninger	7.474.889 kr.
Lån (Kreditforening) 30 år.	4.474.889 kr.
Egen finansiering	0 kr.
Tilskud fra dispositionsfond	3.000.000 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen bevilliger 3 mio. kr., sendes sagen til afstemning på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Bilag

Bilag 2: 57000 Udvikling i dispositionsfond 2021

Bilag 3: 20210818 - skema A-budgetudkast - Vestervang - tag - 3 mio.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Beslutning

Rådgivningsfirmaet Kim Olsson har vurderet, at de nuværende asbest eternit tage bør udskiftes da de maksimalt kan holde 2-3 år yderligere.

Steen oplyste, at huslejen efter tagudskiftningen vil udgøre ca. 1.111 kr. pr. m², hvilket svarer til at lejen ligger ca. midt i huslejeniveauet for alle Stenløse-Ølstykke Boligforenings afdelinger.

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevillige 3 mio. kr. fra dispositionsfonden til udskiftning af tag.

9. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til udarbejdelse af rapporter vedrørende rottesikring i alle afdelinger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 150.000 kr. af dispositionsfonden til udarbejdelse af rapporter vedrørende rottesikring.

Sagsfremstilling

Der er stigende udfordringer med rotter i flere afdelinger og inde i boligerne, og derfor foreslås det at få udarbejdet rapporter, der kortlægger bygningsmæssige udfordringer, og hvilke tiltag der kan tages for at sikre bedre mod rotter.

Rapporterne kan udarbejdes indenfor en beløbsramme på 150.000 kr., så afdelingerne har et værktøj og oversigt over de initiativer, der skal igangsættes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vedtog at bevillige 150.000 kr. af dispositionsfonden til udarbejdelse af rapporter vedr. rottesikring.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

10. Rammeaftale – udlejning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den nye rammeaftale for perioden 2022 – 2025.

Sagsfremstilling

Efter forhandlinger mellem Egedal Kommune og de almene boligadministratorer, er der udarbejdet en ny rammeaftale omkring udlejning af boligerne i kommunen.

Til forskel fra den hidtidige aftale tager denne aftale i højere grad højde for de individuelle udfordringer den enkelte afdeling kan have i forhold til beboersammensætning. Der tages udgangspunkt i LBFs tvillingværktøj for at klarlægge dette.

Bilag 4: 20210331 Rammeaftale Egedal K - alle almene familieboligafdelinger

Bilag 5: Rammeaftale 2022-2025 Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening

Beslutning

Finn Larsen gennemgik rammeaftalen og organisationsbestyrelsen besluttede herefter at godkende den nye rammeaftale for perioden 2022-2025.

11. Afdeling 57016, Stengården - kollektiv individuel råderet – KIR - på køkkener

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen optager et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, og godkender igangsætning af KIR sager i afdelingen.

Sagsfremstilling

Ovennævnte afdeling har på afdelingsmødet i 2021 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken mod en individuel lejeforhøjelse.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr., som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges udgifter til administration og låneydelse samt teknisk rådgiver.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Moderniseres der for det maksimale beløb på 100.000 kr., vil det give det en månedlig huslejestigning på ca. 620 kr. pr. sag, med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån. Lånet bliver tilbagebetalt mod en huslejestigning, og bortfalder efter 20 år. Huslejestigningen udregnes individuelt i forhold til egne hjemhentet tilbud fra entreprenør. Individuel modernisering af køkken skal ligeledes ske i forbindelse med fraflytning hvis dette vurderes udskiftningsparat.

Projektet finansieres ved at afdelingen optager et 20-årigt realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, indeholdende alle udgifter fra beboere, der ønsker at renovere.

Moderniseringen er betinget af, at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen optager et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, og godkendte igangsætning af KIR sager i afdelingen.

12. Afdeling 57010, Skibsted - kollektiv individuel råderet – KIR - på køkkener og bad

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at afdelingen optager et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, og godkender igangsætning af KIR sager i afdelingen.

Sagsfremstilling

Ovennævnte afdeling har på afdelingsmødet i 2021 besluttet, at det skal tilbydes beboerne, at de kan få moderniseret deres køkken eller bad mod en individuel lejeforhøjelse.

På afdelingsmødet blev det godkendt, at moderniseringen i et lejemål maksimalt må koste 100.000 kr., som skal inkludere håndværker- og materialeudgifter, herudover tillægges udgifter til administration og låneydelse samt teknisk rådgiver.

Moderniseres der for det maksimale beløb på 100.000 kr., vil det give det en månedlig huslejestigning på ca. 620 kr. pr. sag, med den nuværende rente og kurs på 20-årige realkreditlån. Lånet bliver tilbagebetalt mod en huslejestigning, og bortfalder efter 20 år.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Huslejestigningen udregnes individuelt i forhold til egne hjemhentet tilbud fra entreprenør. Individuel modernisering af køkken eller bad skal ligeledes ske i forbindelse med fraflytning hvis dette vurderes udskiftningsparat.

Projektet finansieres ved at afdelingen optager et 20-årigt realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, indeholdende alle udgifter fra beboere, der ønsker at reovere.

Moderniseringen er betinget af, at der kan opnås kommunal lånegaranti eller kommunal accept af at eksisterende lån rykkes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdelingen optager et realkreditlån på maksimalt 2 mio. kr. over 20 år, og godkendte igangsætning af KIR sager i afdelingen.

13. Samarbejde mellem KAB og Bolius

KAB har indgået en samarbejdsaftale med videnscentret Bolius, som betyder, at boligorganisationer i KAB-fællesskabet gratis kan gøre brug af Bolius' materiale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at boligorganisation og afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.

Sagsfremstilling

Bolius er en non-profit-organisation støttet af Realdania. Bolius fungerer som et videnscenter for boligejere og -lejere om alt inden for det byggede miljø. De leverer viden i form af artikler og videoer om emner som indeklimate, bæredygtighed, gør-det-selv, rengøring og meget mere. Bolius ønsker at nå ud til så mange mennesker som muligt og vil gerne nå endnu flere lejere inden for det almene.

Læs mere om Bolius: www.Bolius.dk

KAB har indgået en samarbejdsaftale med Bolius med den hensigt, at både KAB og boligorganisationerne i KAB-fællesskabet kan udvælge og anvende Bolius' materiale til gavn for beboere og medarbejdere. Det kan ske gennem opslag på sociale medier eller artikler på hjemmesider og i nyhedsbreve m.v.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Formålet med samarbejdet er at give beboere i KAB-fællesskabet mulighed for at øge deres viden om boligforhold. Det kan fx være om vedligeholdelse af boligen, gode råd til indretning af den lille bolig, rengøring, indeklima, grønne tiltag m.v.

Det øgede vidensniveau og de gode råd kan skabe bedre livskvalitet hos den enkelte beboer. Den øgede viden kan også medføre sundere boliger og på sigt færre udgifter til vedligeholdelse og istandsættelse.

KAB screener materialet fra Bolius og sikrer, at det lever op til regler og standarder inden for den almene sektor. Samarbejdet er forankret i KAB's kommunikationsafdeling, som har den direkte dialog om materiale med Bolius.

Der bliver etableret et mindre redaktørkorps i KAB, som koordinerer relevant indhold for boligorganisationer i KAB-fællesskabet. Der vil ligeledes blive mulighed for, at boligorganisationer kan give ønsker til specifikke temaer og emner, som Bolius kan producere indhold om.

Økonomiske konsekvenser

Tilbuddet er gratis. Samarbejdet koster ikke noget for hverken KAB eller boligorganisationerne, men der går selvfølgelig nogle timer med at lægge indholdet på nyhedsbreve, hjemmesider og andre platforme fra de medarbejdere i KAB, der servicerer boligorganisationer/afdelinger eller fra afdelinger, der selv vedligeholder egne hjemmesider.

Det videre forløb

Det videre forløb drejer sig om at få informationen om samarbejdet ud i afdelingerne og informere om, hvordan Bolius' indhold kan bruges, og hvilke betingelser der knytter sig hertil. Det handler bl.a. om kildeangivelse og brug af links i henhold til aftalen med Bolius. Tanken er at gøre det så nemt som muligt at anvende indholdet eller linke til det.

Driften er orienteret om samarbejdet med Bolius, så de også kan gøre brug af de mange gode råd, videoer og fakta, som Bolius leverer.

Bilag 6: KAB-samarbejde med Bolius

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at boligorganisation og afdelinger kan gøre brug af relevant materiale og indhold fra Bolius på digitale platforme og i trykt materiale i hhv. boligorganisation og afdelinger.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

14. Følgegrupper - renoveringssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der i alle større renoveringssager skal være mindst ét organisationsbestyrelsesmedlem, som ikke bor i afdelingen, tilknyttet følgegruppen. Og hvis et medlem af en følgegruppe ikke deltager i 3 på hinanden følgende møder, udtræder medlemmet umiddelbart af følgegruppen, og hvor vidt følgegruppen skal suppleres afgøres på først kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Sagsfremstilling

Som bekendt er det organisationsbestyrelsen, der har kompetencen til at nedsætte følgegrupper i forbindelse med renoveringssager. For bedst muligt at sikre, at udfordringerne i en renoveringssag får flere vinkler på og i dette tilfælde øjne, der kan se renoveringssagen lidt på afstand, foreslås det, at alle større renoveringssager skal have mindst ét organisationsbestyrelsesmedlem, som ikke bor i afdelingen, tilknyttet i følgegruppen. Hvis et medlem af en følgegruppe ikke deltager i 3 på hinanden følgende møder, udtræder medlemmet umiddelbart af følgegruppen, og hvor vidt følgegruppen skal suppleres afgøres på først kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der i alle større renoveringssager skal være mindst ét organisationsbestyrelsesmedlem, som ikke bor i afdelingen, tilknyttet følgegruppen. Og hvis et medlem af en følgegruppe ikke deltager i 3 på hinanden følgende møder, udtræder medlemmet umiddelbart af følgegruppen, og hvor vidt følgegruppen skal suppleres afgøres på først kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Sager besluttet af formandskabet

15. Forsikringsudbud

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Sagsfremstilling

Forsikringsudbuddet er nu afsluttet, og det betyder en besparelse for SØB på 294.647 kr. Vedhæftet er beslutningsoplæg, tilbudssammenligning og betingelsessammenligning.

Som det fremgår af materialet, har SØB opnået en forholdsvis stor nedsættelse i præmien. Præmiefastsættelsen er sket på baggrund af det kendte skadeforløb, og der er en risiko for, at der ved en eventuel forøgelse af skaderne kan opstå præmieforhøjelser hurtigere end forventet, da præmien er sat meget lavt. Vi håber naturligvis ikke dette gør sig gældende, men af hensyn til præmieniveauet har vi fundet det nødvendigt at gøre jer opmærksom på denne risiko.

Willis og KAB anbefaler, at SØB godkender forsikringstilbuddet fra forsikringsselskabet Protector.

Boligorganisationen skal godkende forsikringstilbuddet, og dette skal ske senest den 1. september 2021.

Bilag 7: Udbuds oplæg

Bilag 8: Oversigt

Bilag 9: GJE – PRO – TRYG BS

Bilag 10: IPID Property Ejendomsforsikring

Bilag 11: IPID Erhvervs og produktansvar

Bilag 12: IPID All-Risk

Beslutning

Formandskabet har truffet beslutning om at godkende det fremlagte forsikringsudbud.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Sager til orientering

Bemærk! Uddybende spørgsmål til orienteringspunkter bedes sendt til kundechef Steen Carlsson sca@kab-bolig.dk senest 5 dage inden mødets afholdelse.

16. Afdeling 8, Stengården – tagrenovering – status

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 17. maj 2021 blev det vedtaget at give mandat til administrationen, til at finde den bedste løsning for pilotprojektet på Lokes Plads 38.

Da det efterfølgende uventet har vist sig at solfangere og anlægget flere gange efterfølgende har været ramt af driftsforstyrrelser, herunder utætte solfangere mv. har administration derfor besluttet at retablere EL- og gasforsyningen til boligen. Solfangere og solceller er derfor frakoblet, og udstyr i skur fjernet. Taget med solfangere og solceller er ikke reableret.

De samlede udgifter til reablering af El- og gasforsyning er ikke endelig gjort op, men beløber sig til ca. 70.000 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Afdeling 5703. Halkær – Udskiftning af tag – loftlemme og fremlæggelse af regnskab

Indledning

Status på sagen om tagudskiftningen blev sidst fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 17. maj 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Arbejderne blev igangsat i slutningen af november 2019 og aflevering blev foretaget den 26. juni 2020. Mangerne er udbedret, og der er afholdt 1-års gennemgang.

1-års gennemgang

Der blev afholdt 1-års gennemgang den 26. juni 2021, hvor der kun blev konstateret få og små mangler, herunder en ødelagt loftlem og en tagrende, der hænger. Entreprenøren udbedrer dette. Der blev desuden observeret løse skruer på en del af tagene, og det blev aftalt, at entreprenøren gennemgår samtlige tage for løse skruer.

Placering af loftlemme i bryggerset

Som der tidligere er orienteret om, så er der et mindre antal loftlemme, som er placeret et andet sted i bryggersloftet end oprindeligt aftalt. Det er aftalt, at disse forkert placerede loftlemme flyttes af entreprenøren, og at udgiften hertil indeholdes i byggeriets budget.

Byggeregnskab

Byggesagens regnskab er udført og ligger til godkendelse hos revisoren. Der foregår dialog med revisoren om dette, og der forventes at kunne foreligge et endeligt, revisorgodkendt regnskab om 2 måneder.

Beslutning

*Udgift til loftlemme. Ca. kr. 120.000, skal lægges i byggeregnskabet.
Steen kontakter projektleder Morten Mandrup.*

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Afdeling 5705 og 5706, Boelholm I og II – nye badeværelser.

Indledning

Organisationsbestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 17. maj 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Sagsfremstilling

Landsbyggefonden har godkendt materialet, som danner grundlag for støtte. Der er regulering af fordelingerne ift. fordelingerne af støtte, men det er til afdelingernes fordel. Landsbyggefonden har udarbejdet en finansieringsskitse, som danner grundlag for Skema A. Dette er KAB's økonomimedarbejder ved at omsætte til et konkret Skema A-budget, som kan fremlægges dels for følgegruppen og for organisationsbestyrelsen.

Det videre forløb

Vi afventer den endelige sagsbehandling hos Landsbyggefonden.

Beslutning

Ny projektleder pr. 1/10 2021.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Afdeling 5707, Stengården I – Nye badeværelser

Indledning

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 17. maj 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Sagsfremstilling

Der er fuld gang i renoveringen af de nye badeværelser. Projektet følger tidsplanen, og der bliver løbende foretaget mangelgennemgang og aflevering i takt med badeværelserne færdiggøres.

På følgegruppemøderne drøftes sagens økonomi, beboerhenvendelser og tidsplan løbende.

Det videre forløb

Udbudstidsplanen med renovering af badeværelserne overholdes, og der arbejdes videre som planlagt.

Kommunikation

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

Beslutning

Der har været en del opstarts problemer med fejl og mangler på flere af de færdig renoverede badeværelser samt dårlig kommunikation fra rådgiver til entreprenør til følgegruppe. Steen foreslår at tage et møde med ovenstående.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Følgegruppe - Afdeling 3. Halkær – tag:

Tovholder Steffen Bargholz, Lene Søberg Knoblauch, Bente Nielsen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

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 Sørensen.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

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, Stefan Øllegaard.

Tilsyn med afdeling 13. Veksølund:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

Jubilæums udvalg:

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

Beslutning

Kursus for beboerdemokrater:

Temaaften, El-ladestandere tirsdag den 23. november kl. 19.00.

Husk tilmelding til Tine trl@kab-bolig.dk eller tlf. 47170498.

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

Nyt medlem, Frank Friis Pedersen.

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

Marion Sørensen deltager ikke i følgegruppemøderne?

Connie Dyhr træder ud, da møderne afholdes på tirsdage, hvor hun ikke har mulighed for at deltage.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Jens Sejberg Rasmussen og Connie Dyhr modtager ikke indkaldelser til møderne.

Steen vil kontakte projektleder.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. september 2021

Udsendt den 6. oktober 2021

Jubilæums udvalg:

Stenløse-Ølstykke Boligforening fylder 75 år i 2023.

Der arbejdes pt. på følgende:

- *Festen afholdes 17. juni 2023 på græsarealet ved Boelholm.*
- *Hoppeborg, popcornmaskine, juicebrikker, kaffevogn, lagkage.*
- *Hvert lejemål i boligforeningen modtager en gavepose. Aase forsøger at lave en lille pjece om boligforeningens historie. Der opfordres til, at hver afdeling bidrager til lidt historie hvis muligt.*

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Emner til næste møde

20. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 29. november 2021 kl. 17.30.

21. Eventuelt

Opgradering af iPads

Den 15. oktober udfaser First Agenda iPadOS 12. Hvis ikke din iPad er opgraderet til iPadOS 13 eller derover, betyder udfasningen af iPadOS 12, at First Agenda Prepare app'en ikke vil være mulig at bruge.

Der anbefales derfor, at iPad'en opgraderes til seneste iPadOS-version hurtigst muligt.

Bliver din iPad ikke opdateret inden 15. oktober, kommer der en besked ved klik på app-ikonet til First Agenda Prepare, hvor du bliver informeret om, at appen ikke længere understøtter iOS 12.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 27. september 2021
Udsendt den 6. oktober 2021

NB: Der vil naturligvis stadig være adgang til Prepare via en browser.

Se her hvordan man opdaterer iPadOS: <https://support.apple.com/da-dk/guide/ipad/ipad9a74c576/ipados>

Julekurv eller julefrokost?

Organisationsbestyrelsen blev enige om at modtage en julekurv igen i år i stedet for julefrokost.

Steen orienterede om at der var 2 kandidater fra SØB til at indtræde i det nyoprettede Digitaliseringsråd i KAB. Da der kun er plads til en kandidat, indtræder Torben Tingstrup.

Forslag om at flytte organisationsbestyrelsesmøderne til anden lokation for at give mere plads. Evt. til Oasen eller Boelholm? Formandskabet vil vurdere muligheden.

22. Referat af mødet

23. Referat af mødet – eventuel fortrolighed