

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

## Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 31. januar 2022, kl. 17,30 Fælleshuset i Boelholm, Terkelvej 48, 3660 Stenløse

<b>Organisations- bestyrelsen</b>	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Birgitte Bergman, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Jane Bernth, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogenssen, Mette Drewsen Andersen, Stefen Beck, Stefan Øllegaard, Sinne Munck Eliassen
<b>Afbud</b>	Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Claus Beck, Lene Søberg Knoblauch, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr, Karen Laursen
<b>Administration</b>	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl.

### Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden .....	3
2. Valg af dirigent .....	3
3. Valg af dirigent til næste møde .....	3
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning .....	3
5. Referat fra seneste møde .....	4
6. Revisionsprotokol .....	5
7. Meddelelser fra formandskabet .....	5



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

Sager til beslutning.....	6
8. Organisationsbestyrelsens forretningsorden .....	6
9. Afd. 2 Vestervang - tagudskiftning og VVS-installationer - udpegning af følgegruppe.....	7
10. Afd. 20 Kelstedgård - udpegning af tilsyn for afdelingen.....	7
11. Afd. 24 Teglværksparken – tagudskiftning – tilskud fra arbejdskapitalen .....	8
12. Rammeaftale – fordeling af dedikerede boliger .....	10
13. Gavepolitik i SØB .....	11
14. Fibernet fra TDC til afdelingerne .....	12
15. Udlejningsstatistik for afdelingerne .....	12
Sager til orientering .....	13
16. Tiltag fra administrationen i SØB.....	13
17. KAB-Fællesskabet - status for investerede midler .....	14
18. Status og opdatering af igangværende sager.....	15
19. Nyt fra udvalgene .....	17
20. Emner til næste møde .....	18
21. kommende møder .....	18
22. Eventuelt.....	19
23. Referat fra mødet .....	19
24. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	20
Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: 20200928 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening OB.....	6
Bilag 3: 20220131 Revideret Forretningsorden for SØB OB.....	6
Bilag 4: 20220131 Forretningsorden oversigt over ændringer .....	6
Bilag 5: 20220104 Finansieringsbudget til skema A disp. 2 mio. kr. ....	9
Bilag 6: Rammeaftale 2022-2025 Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening_Endelig .....	11
Bilag 7: Oversigt over afdelinger .....	11
Bilag 8: 20171120 Gældende gavepolitik .....	11
Bilag 9: 20220131 SØB Gavepolitik ændringer .....	11
Bilag 10: 20220131 Revideret SØB Gavepolitik .....	11
Bilag 11: Fiberetableringsaftale Enkelt tilslutning HP as Drop .....	12
Bilag 12: Info flyer .....	12
Bilag 13: udlejningsstatistik .....	13
Bilag 14: KAB-fællesskabet - afkastudvikling pr. 31. dec. 2021 .....	15



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## 1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

## 2. Valg af dirigent

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

### Beslutning

*Kundechef Steen Carlsson blev valgt til dirigent.*

## 3. Valg af dirigent til næste møde

### Indstilling

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

### Beslutning

*Ingen valgt.*

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2023	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2023	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2022	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2022	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2022	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2022	Medlem
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 Tornsberg	Afd. 7	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2022	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2022	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2022	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### 5. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 29. november 2021 er udsendt den 21. december 2021.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.*

## 6. Revisionsprotokol

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.*

## 7. Meddelelser fra formandskabet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Kære alle

Godt nytår.

Så alle ved, var der en medarbejder i november, der havde Corona. Det resulterede desværre i det, der ikke måtte ske, vi havde 3 medarbejder sygemeldt med Corona på samme tid.

Kontoret blev derfor lukket, og som situationen har set ud siden, har der været lukket. Vi håber på snarlig genåbning.

Vi har dog gennemført vores følgegruppemøder, og desværre kom der en smittet projektleder ud til møde lige før jul. Det resulterede i at et par HB-medlemmer fik ødelagt deres jul.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

Men grundet sygdom og nedlukning har vi ikke set hinanden, og der er ikke noget nyt at berette om.

De enkelte sager vi har talt om, er på dagsorden til i aften.

På formandskabets vegne.

Nina.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte meddelelserne fra formandskabet.*

## **Sager til beslutning**

### **8. Organisationsbestyrelsens forretningsorden**

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Da organisationsbestyrelsens forretningsordenen ikke er opdateret i forhold til de opdaterede vedtægter fra 2020 og SØB's generelle udvikling, foreslås en revidering. I bilagene er ændringerne i forretningsordenen fremhævet.

Bilag 2: 20200928 Forretningsorden for Stenløse-Ølstykke Boligforening OB

Bilag 3: 20220131 Revideret Forretningsorden for SØB OB

Bilag 4: 20220131 Forretningsorden oversigt over ændringer

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.*



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

### 9. Afd. 2 Vestervang - tagudskiftning og VVS-installationer - udpegning af følge-gruppe

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger en følgegruppe.

På afdelingsmødet den 30. november 2021, blev det vedtaget at tagene og VVS-installationerne skal udskiftes. Organisationsbestyrelsen skal derfor udpege en følgegruppe for det samlede projekt.

Fra afdelingen ønsker følgende at deltage:  
Mette Drewsen Andersen - AB formand og OB medlem.  
Gitte Espensen - AB medlem.  
Preben Ø Hansen - AB medlem.  
Tine Langbak - AB medlem.  
Ralf Baggesen - Beboer.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen udpegede Jens Sejberg Rasmussen til at deltage i følgegruppe ved afd. 2 Vestervang - tagudskiftning og VVS-installationer.*

*Følgegruppen består således af: Formand for afd. 2. Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Preben Ø Hansen, Tine Langbak, Ralf Baggesen, Jens Sejberg Rasmussen.*

### 10. Afd. 20 Kelstedgård - udpegning af tilsyn for afdelingen

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger et tilsyn.

Pga. af samarbejdsvanskeligheder er bestyrelsen pr. 19/1 2021 fratrukket og derfor skal organisationsbestyrelsen udpege et tilsyn.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen udpegede følgende tilsyn med Afd. 20 Kelstedgård:  
Ninna Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.*

## 11. Afd. 24 Teglværksparken – tagudskiftning – tilskud fra arbejdskapitalen

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal bevilges 1.6 mio. kr. fra arbejdskapitalen.

Taget på det store hus i Teglværksparken er i dårlig stand, og da huset er bygget som en trækonstruktion, og da den dårlige tilstand allerede har medført vandskader, bestilte afdelingen derfor det rådgivende ingeniørfirma Gaihede til at udarbejde en rapport på taget. Rapporten viste at taget står til udskiftning.

Sagen har tidligere været behandlet af organisationsbestyrelsen 30. september 2019, hvor organisationsbestyrelsen besluttede at give et tilskud fra dispositionsfonden på 400.000 kr. til udskiftning af taget. Det har vist sig at entrepriseudgifterne er markant højere end budgetteret på daværende tidspunkt, og på den baggrund søges der om yderligere 1.6 mio. kr. fra arbejdskapitalen, for at holde et huslejeniveau så genudlejning af boligerne sikres. Således bliver det samlede tilskud 2 mio. kr.

Sagen har ligeledes været behandlet den 15. juni 2020, hvor organisationsbestyrelsen traf beslutning om at tage Call-in bestemmelsen i lejeloven i brug.

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:





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

Kommunal godkendelse	Februar-marts 2022
SØB godkendelse	januar 2022
Projektering	marts - april 2022
Udbud/licitation	marts - april 2022
Byggeperiode	juni - oktober 2022
Forventet aflevering	november 2022

## Forventede økonomiske konsekvenser

### Budget - Teglværksparken

Entrepriseomkostninger	4.122.000 kr.
Administrative omkostninger	936.800 kr.
Gebyrer, offentlige myndigheder	51.099 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>5.109.899 kr.</b>

### Finansiering

Realkreditlån, 30-årigt 2.809.899 kr.

### Lejepåvirkning

Lejepåvirkning pr. år, hele afdelingen 154.544 kr.

### Forventet huslejestigning

Den nuværende gennemsnitlige husleje er 1.054 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 7,33 % svarende til 77,31 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

**Den nye gennemsnitlige husleje bliver 1.131 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

### Eksempler på gennemsnitlige månedlige lejestigninger i kr.

Bolig på 70 m <sup>2</sup>	452 kr. pr. måned
Bolig på 87 m <sup>2</sup>	567 kr. pr. måned
Bolig på 95 m <sup>2</sup>	613 kr. pr. måned

### Det videre forløb

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

Bilag 5: 20220104 Finansieringsbudget til skema A disp. 2 mio. kr.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## Beslutning

*Pga. højere entrepriseudgifter end budgetteret, og for at holde et huslejeniveau så genudlejning af boligerne sikres, godkendte organisationsbestyrelsen, at bevillige yderligere 1.6 mio. kr. fra arbejdskapitalen. Således er det samlede tilskud på 2 mio. kr.*

## 12. Rammeaftale – fordeling af dedikerede boliger

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til fordelingen af de dedikerede boliger, og tager stilling til om der gives mandat til administrationen for udlejning af de dedikerede boliger efter organisationens beslutning vedrørende rettesnor for fordeling.

På organisationsmødet den 27. september 2021, blev rammeaftalen for udlejning af almene boliger i Egedal Kommune behandlet og vedtaget. I rammeaftalen fremgår det at SØB skal anviser i alt 8 dedikerede familieboliger over 4 år med en husleje under 7.000 kr. Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte hvordan de 8 dedikerede familieboliger skal fordeles, dvs. fra hvilke afdelinger der skal anvises fra.

En måde at fordele anvisningen af de dedikerede familieboliger på, kunne være at fordele dem på afdelinger, der er markeret med rødt, dvs. afdelinger der ikke får kommunal anvisning jf. rammeaftalen. På den måde bliver de grønne afdelinger med en anvisning på 3/9 (33%) og de gule afdelinger med 2/9 (22%) ikke yderligere tildelt kommunal anvisning.

Blandt de røde afdelinger er der 312 familieboliger med en husleje på under 7.000 kr., og med en fraflytningsrate på ca. 8%, vil der over 4 år være ca. 25 familieboliger til rådighed. I bilaget "oversigt over afdelinger" er der et forslag til fordeling af de 8 dedikerede familieboliger mellem de røde afdelinger.

Da man af gode grunde ikke kan vide om familieboligerne så også bliver ledige i de respektive røde afdelinger efter estimatet, foreslås det at organisationsbestyrelsen samtidigt beslutter, at fordelingen af de dedikerede familieboliger er vejledende og en rettesnor, og giver administrationen mandat til at vurdere og træffe beslutning løbende vedrørende udlejning af de dedikerede familieboliger, såfremt der ikke fremkommer ledige familieboliger som forventet.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

Bilag 6: Rammeaftale 2022-2025 Egedal Kommune og Stenløse-Ølstykke Boligforening\_Endelig

Bilag 7: Oversigt over afdelinger

## Beslutning

*Rettelse: På organisationsmødet den 27. september 2021, blev rammeaftalen for udlejning af almene boliger i Egedal Kommune behandlet og vedtaget. I rammeaftalen fremgår det at SØB skal anvise i alt **6 dedikerede familieboliger over 4 år med en husleje under 7.000 kr.** Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte hvordan de 6 dedikerede familieboliger skal fordeles, dvs. fra hvilke afdelinger der skal anvises fra.*

*Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende principperne i bilaget "Oversigt over afdelinger" for fordeling af de 6 dedikerede familieboliger fra de "røde afdelinger", og at administrationen skal bruge "Oversigt over afdelinger" som rettesnor.*

## 13. Gavepolitik i SØB

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til den reviderede gavepolitik.

Da den eksisterende gavepolitik trænger til at blive revideret, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til en ny gavepolitik.

Bilag 8: 20171120 Gældende gavepolitik

Bilag 9: 20220131 SØB Gavepolitik ændringer

Bilag 10: 20220131 Revideret SØB Gavepolitik

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte ændring i gavepolitikken og besluttede yderligere, at der skal gives en gave på 500 kr. ved 30-års fødselsdage.*



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

### 14. Fibernet fra TDC til afdelingerne

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der skal etableres fiber fra TDC i de afdelinger hvor det er muligt.

TDC etablerer fiber infrastruktur i Egedal Kommune i denne tid, og i den forbindelse har administrationen været i dialog med TDC for klarlægning af mulighederne for at SØB's afdelinger kan få glæde af dette. Det er ikke helt afklaret endnu om alle SØB's afdelinger bliver tilbudt fiber infrastruktur, men det forventes at de fleste vil få tilbudt muligheden. Indtil videre har TDC udmeldt at de gerne vil starte i afdelingerne i Ganløse, afdelingerne 11, 23 og 24, i første kvartal 2022.

Fiberinfrastrukturen er gratis, og der er ingen tilslutningsforpligtelser. Efter etableringen, kan den enkelte beboer tilslutte sig via flere forskellige udbydere af internetforbindelser, det behøver altså ikke være TDC, se eventuelt <https://tdcnet.dk/fiber/hvad-er-fiber/>

Da der er tale om omkostningsfri etablering af fiberinfrastruktur, og dette må betragtes som sikring af effektiv drift af afdelingerne, skal organisationsbestyrelsen træffe beslutning om etablering af fiber i alle SØB's afdelinger, hvor dette er muligt.

Bilag 11: Fiberetableringsaftale Enkelt tilslutning HP as Drop

Bilag 12: Info flyer

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at der skal etableres fiber fra TDC i de afdelinger hvor det er muligt.*

### 15. Udlejningsstatistik for afdelingerne

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om der fortsat skal udsendes udlejningsstatistik 2 gang om året.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

I SØB har det i nogle år været praksis at udsende udlejningsstatistikker til afdelingsformændene 2 gange om året. Det har dog vist sig, at det i nogle situationer er problematisk i forhold til GDPR-reglerne. Det er de situationer, hvor man kan sammenholde de informationsbreve afdelingsformanden får om indflytter, med udlejningsstatistikken, således at man kan konkludere, at givne beboer har fået sin bolig via bytning, venteliste eller kommunal anvisning. Der er derfor en risiko for, at Datatilsynet vil kunne nå frem til, at der er tale om personoplysninger.

Ovenstående skal sammenholdes med at afdelingsbestyrelsen ikke er udlejer, og derfor kan der ikke argumenteres for, at oplysningerne i udlejningsstatistikken er relevant for dennes arbejde eller sagsbehandling.

Bilag 13: udlejningsstatistik

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede følgende ændringer vedr. udsendelse af udlejningsstatistik: Udlejningsstatistikken skal ikke længere sendes til afdelingsformænd 2 gange årligt, men i stedet sættes på som et bilag på organisationsbestyrelsesmøderne 1 gang årligt.*

## Sager til orientering

### 16. Tiltag fra administrationen i SØB

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Administrationen orienterer på mødet om de seneste tiltag i SØB:

Fibernet

EL ladestandere

EL 3. fase i afdelingerne 1, 2 og 3

Vandspare kampagne



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

## Beslutning

*Steen Carlsson gennemgik de seneste tiltag i SØB og herefter godkendte organisationsbestyrelsen orienteringerne.*

## 17. KAB-Fællesskabet - status for investerede midler

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

KAB-Fællesskabet har en samlet investering på 5.8 mia.kr., fordelt på tre kapitalforvaltere. Igennem årene er der leveret flotte afkast, og gennemsnittet herfor har siden 2009 været 2,75 % om året. På den lange bane, har investering af overskudslikviditet været gunstigt for boligorganisationerne og har dermed bidraget positivt til Pas på huslejen.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Danske Capital	5,90	4,70	6,90	4,60	0,50	4,20	-0,01	3,25	1,80	0,66	1,98	1,56	-2,38
SEB Asset Management	6,20	5,20	8,40	4,10	0,30	3,80	0,03	3,43	3,04	1,47	1,15	1,42	-3,34
Nykredit Portefølje	5,60	5,00	8,10	5,20	0,60	4,60	-0,13	4,13	2,63	0,96	1,89	1,04	-1,20
Benchmark	4,60	4,80	6,70	4,30	-0,30	5,00	-0,48	3,00	1,72	0,82	1,01	0,9	-2,09

2021 har været et hårdt år for investorerne i dansk realkredit, hvilket dermed også gælder KAB-Fællesskabet. Vi har dermed været hårdt ramt på afkastfronten, da porteføljernes investerede midler er placeret i danske realkreditobligationer. Det gennemsnitlige afkast for 2021, for de boligorganisationer med regnskabsafslutning pr. 31. december 2021, er negativt med 2,30 %

Det er især de konverterbare obligationer, der har været under pres, da disse er mere afhængig af de 'lange' renter end for eksempel rentetilpasningsobligationerne, der er afhængig af de korte renter.

### Fremtidige afkast forbedres og dilemmafyldt krydsfelt

Hvis man skal finde en positiv nyhed i udviklingen på det danske realkreditobligationsmarked i 2021, så er det, at det forventede fremtidige afkast er steget. Dette hænger naturligvis sammen med, at vi stadig kan låne penge til finansiering af obligationsporteføljerne på ualmindeligt attraktive vilkår. Hvor vi for få måneder siden så udstedelser i 30-årige 0,5% obligationer, så taler vi i dag om 30-årige 1,5% obligationer.

I 2022 vil finansmarkederne blive fastholdt i det dilemmafyldte krydsfelt mellem vækst og inflation, som ved de gældende niveauer har udviklet sig til en kompleks problemstilling.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## Bilag forklaring

Afkastudvikling med fokus på KAB-Fællesskabets forskellige regnskabsperioder. Organisationsbestyrelsernes afkast er ikke 1:1, da der foretages aktiv likviditetsstyring gennem køb og salg i afdelinger under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest.

Bilag 14: KAB-fællesskabet - afkastudvikling pr. 31. dec. 2021

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## 18. Status og opdatering af igangværende sager

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### Afdeling 5703, Halkær – Tag

#### Indledning

Status på sagen om tagudskiftningen blev sidst fremlagt på organisationsbestyrelsens møde den 27. september 2021.

#### Sagsfremstilling

Arbejderne blev igangsat i slutningen af november 2019, og aflevering blev foretaget den 26. juni 2020. Mangler påpeget ved afleveringen 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. De sidste mangler er udbedret.

##### *Placering af loftlem i bryggerset*

I 10 boliger er der loftlemme, som er placeret et andet sted i bryggersloftet end oprindeligt aftalt, og som gør dem vanskelige at benytte. Der er indgået aftale med tømrerfirmaet 3 Byg Tag & Facade om at opsætte nye loftlemme i disse 10 boliger. Arbejdet udføres i januar måned 2022.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## *Byggeregnskab*

Byggesagens regnskab er udført og godkendt af revisoren.

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

Ny projektleder januar 2022. Første følgegruppemøde efter ny projektleder er planlagt til afholdelse 26. januar.

## **Afdeling 5707, Stengården I – Nye badeværelser**

### **Indledning**

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 29. november 2021.

### **Sagsfremstilling**

Badeværelsesrenoveringen nærmer sig sin afslutning. Entreprenøren har nu meldt alle badeværelser færdige. Der er i den forbindelse udført en 100 procents gennemgang af det udførte arbejde. Entreprenøren er blandt andet, med afsæt i denne registrering, i gang med mangeludbedring.

Alle mangler forventes at være udbedret i løbet af første kvartal 2022, herunder opretning af badeværelsesgulve med manglende fald.

### **Det videre forløb**

Mangeludbedringen forventes færdig, så byggesagen vil kunne afsluttes i løbet af første kvartal 2022. I den forbindelse vil der blive forelagt byggeregnskab for følgegruppen samt afholdt en evaluering af byggesagen.

## **Afdeling 5708, Stengården – Tag**

Ingen projektleder tilknyttet.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## **Afdeling 5724, Teglværksparken – Tag**

Se oplæg under punkt 11.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## **19. Nyt fra udvalgene**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne 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.

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

Tovholder Jane Bernth, Margitta Mogensen, Ea Brandt, Martin Thim Nilsson, Søren Christiansen, Steffen Beck, Frank Friis Pedersen.

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

Fra organisationsbestyrelsen: Tovholder 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.

### **Følgegruppe – Afdeling 24. Teglværksparken – tag:**

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

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

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 31. januar 2022

Udsendt den 3. februar 2022

## **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 Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

## **Beslutning**

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

*Det blev besluttet, at "regnskab og budget kursus" skal afholdes på afdelingsbestyrelsesniveau.*

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

*Projektet er færdig og følgegruppe nedlægges.*

### ***Jubilæums udvalg:***

*Der arbejdes stadig i udvalget, og udvalget fremsender et oplæg til det kommende organisationsbestyrelsesmøde.*

## **20. Emner til næste møde**

## **21. kommende møder**

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Organisationsbestyrelsesmøder**

Mandag den 28. marts 2022 kl. 17.30

Mandag den 16. maj 2022 kl. 17.30

Mandag den 26. september 2022 kl. 17.30

Mandag den 28. november 2022 kl. 17.30



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## Repræsentantskabsmøde

Mandag den 30. maj 2022 kl. 17.30

## Konstitueringssmøde i organisationsbestyrelsen

Mandag den 13. juni 2022 kl. 17.30

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## 22. Eventuelt

Hvem genopstiller til OB på repræsentantskabsmøde?

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Torben Tingstrup	Afd. 3	2022	Næstformand
Claus Beck	Afd. 16	2022	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2022	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2022	Medlem
Elsebeth Krøll	Afd. 28	2022	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2022	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	Afd. 26	2022	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2022	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2022	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2022	Medlem

## Beslutning

*Følgende ønsker at genopstille til OB på repræsentantskabsmødet i maj 2022.*

*Torben Tingstrup, Dorte Rasmussen, Jane Bernth, Jens Sejberg Rasmussen, Margitta Mogensen, Stefan Øllegaard,*

*Efterfølgende har Elsebeth Krøll, Claus Beck, Lene Knoblauch og Ea Brandt skriftligt meddelt at de genopstiller.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 31. januar 2022  
Udsendt den 3. februar 2022

## 23. Referat fra mødet

## 24. 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.