

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. marts 2022

Udsendt den 6. april 2022

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 28. marts 2022, kl. 17.30 Fælleshuset i Boelholm, Terkelvej 48, 3660 Stenløse

Organisations- bestyrelsen	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 Mogensen, Mette Drewsen Andersen, Stefen Beck, Stefan Øllegaard, Sinne Munck Eliassen
Afbud	Margitta Mogensen, Sinne Munck Eliassen
Fravær uden af- bud	Steffen Beck
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, byggedirektør Rasmus Jessing



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. marts 2022

Udsendt den 6. april 2022

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
4. Referat fra seneste møde.....	4
5. Revisionsprotokol.....	4
6. Velkommen til Rasmus Jessing, byggedirektør hos KAB	5
7. Meddelelser fra formandskabet	5
Sager til beslutning.....	6
8. Flygtninge fra Ukraine – Boligplacering	7
9. Vestervang afd. 2 – Renovering af tage og VVS	9
10. Stengården afd. 14. Udskiftning af tagbelægning på alle familieboliger	11
Sager til orientering	13
11. KAB-Fællesskabet - status for investerede midler	13
12. Oplæg fra Stefan om Bestyrelsesuddannelsen i KAB.....	14
13. Organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes kompetencer	14
14. Status på sager i Beboerklagenævnet i det forgangne år	15
15. Status og opdatering af igangværende sager	15
16. Nyt fra udvalgene	18
17. Fortroligt punkt	19
18. Emner til næste møde	19
19. kommende møder	19
20. Eventuelt.....	20
21. Referat fra mødet	20
22. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	20
Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: Aftale mellem boligorg. Og kommune om flygtningeboliger pga. Ukraine	8
Bilag 3: Skema A-budgetudkast – Vestervang – tag – 3 mio.	10
Bilag 4: Skema A-budgetudkast – Vestervang – vand.....	10
Bilag 5: 20211208 – skema A-budgetudkast – Stengården 50000	12
Bilag 6: Bilag 1_forslag 1_ sendt til alle beboere før ekstraordinært afdelingsmøde.	12
Bilag 7: Bilag 2_ Stengården afd. 14 – Afdelingsmøde d 1.03.2022.	12
Bilag 8: Mødereferat, ekstraordinært afdelingsmøde den 1. marts 2022.	12
Bilag 9: Statistik SØB	15



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen valgte Steen Carlsson som dirigent.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. marts 2022

Udsendt den 6. april 2022

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 Eliasen	Afd. 10	2023	Medlem

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 31. januar 2022 er udsendt den 3. februar 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

5. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen.

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

6. Velkommen til Rasmus Jessing, byggedirektør hos KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

KAB's nye byggedirektør er inviteret på besøg, dels for at hilse ham velkommen, og for at organisationsbestyrelsen har mulighed for at dele deres oplevelser med KAB Byg.

Beslutning

Generelt har "Center for Byggeri" i KAB været ramt af mangel på projektledere, hvilket Stenløse-Ølstykke Boligforening har oplevet i flere renoveringssager.

Rasmus Jessing fortalte, at han vil skabe bedre arbejdsforhold for projektledere i KAB, via god personaleledelse og gode arbejdsforhold.

Han vil forbedre kommunikation mellem beboere og administrationen og skabe bedre kundeforståelse i Center for byggeri hos KAB.

Han vil skabe en makkerordning, således projektledere kan supplere hinanden ved fratrædelser og sygemeldinger.

Organisationsbestyrelsen tog herefter orienteringerne til efterretning.

7. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Kære hovedbestyrelse

Nu ser det ud til at gå i den rigtige retning med Corona og vores kontor er åbnet igen med alle medarbejder på plads.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Vi har fået ansat 2 nye ejendomsfunktionærer, der begge er startet den d. 15. marts 2022.

I sidste måned havde vi Chefmøde med KAB og vi havde både ris og ros til mødet. Et par af de sager vi lagde vægt på, er vores utilfredshed med regnskaber der kom for sent ud samt fejl i budgetter. Dernæst vores utilfredshed med bygge/renoveringsområdet, idet vi har flere renoveringssager, hvor vi ikke har haft projektleder på projekterne, så de bare har ligget hen. Det er der ved at blive orden på nu. Vi mangler bare en projektleder til afd. 8, så skulle alt køre igen.

Regnskaberne er på vej ud og de sidste skulle ankomme omkring den 15. april 2022. Markvandringerne er i fuld gang. Vi er blevet lovet at budgetterne kommer ud før skoleferien i år, så det er dejligt at det bare kører.

Vedr. vores interne kursus i regnskab/budget er vi kede af at måtte udskyde det til efteråret. Men vi kan ikke få nogen lørdag til at passe ind her før sommerferien.

Den ny ansatte Çigdem Koyuncu på kommunen, som skal sørge for alt inden for almene boliger, som vi fortalte om på november mødet, er gået på barsel og der er ansat 2 vikarer. Så vi må nok væbne os med tålmodighed igen på sager med kommunen. Vi er indkaldt til fællesmøde med alle almene boliger i kommunen til maj 2022.

Til slut et stort tillykke til Tine som har 10 års jubilæum her den 1. april.

Hilsen
Formandskabet

Beslutning

Nina tilføjede at formandskabet for KAB indkalder til politiske møder 2-3 x årligt for alle formandskaber i KAB-fællesskabet.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Sager til beslutning



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

8. Flygtninge fra Ukraine – Boligplacering

Boliger til flygtninge fra Ukraine på kort og længere sigt.

Indstilling

Det indstilles at boligorganisationen træffer beslutning om:

- At leje et antal boliger til kommunen på en tidsbestemt kontrakt i indtil et halvt år, så den har mulighed for at skaffe et antal flygtninge tag over hovedet, indtil de er blevet boligplaceret
- Om der, såfremt kommunen har behov for det, skal stilles et ekstra antal boliger til rådighed for kommunen til kommunal anvisning til varig boligplacering

Sagsfremstilling

Grundet Ruslands angreb på Ukraine, kommer der forventeligt et større antal flygtninge fra Ukraine til Danmark. Det forventes, at det primært drejer sig om kvinder med børn samt ældre mænd og kvinder.

Vi har fået de første henvendelser fra nogle kommuner om støtte fra boligorganisationerne til at skaffe et antal flygtninge fra Ukraine tag over hovedet og efterfølgende boligplacering.

KAB følger Boligselskabernes Landsforenings linje i denne sag og tager løbende højde for fortolkning og udmeldinger.

Det bliver forventeligt de enkelte kommuner, der får ansvaret for på kort sigt at skaffe flygtningene tag over hovedet og på længere sigt boligplacere dem mere varigt.

Ved at boligorganisationen lejer et antal boliger ud til kommunen på en tidsbestemt kontrakt på indtil et halvt år, får kommunen mulighed for at skaffe flygtningene tag over hovedet under ordnede forhold, medens der skaffes overblik over de enkelte familiers behov m.v. Kommunen skal betale leje og forbrug i de boliger, de lejer, ligesom de hæfter for eventuel misligholdelse. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Ved lejeaftalens udløb indgår de pågældende boliger igen i det almindelige udlejningshjul. Flygtningene får ikke adresse i boligafdelingen.

Ved den efterfølgende varige boligplacering, kan kommunen anvende de boliger, den får stillet til rådighed til kommunal anvisning. Hvis behovet er større, end det antal boliger, kommunen får til rådighed, kan der aftales en ekstraordinær pulje til kommunal anvisning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Kommunen betaler for eventuel tomgang i den enkelte bolig, indtil der er anvist en borger, ligesom kommunen hæfter for eventuel misligholdelse ved fraflytning. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Disse ekstra boliger går fra det antal boliger, der kan genudlejes til den almindelige venteliste og oprykningsventelisten.

Da flygtninge fra Ukraine er kategoriseret som kommende fra et ikke-vestligt land, kan kommunen ikke varigt boligplacere dem i udsatte boligafdelinger eller forebyggelsesområder.

I nogle tilfælde har flygtningene ved ankomst til Danmark fået tag over hovedet i private hjem hos borgere, der har et eller flere ledige værelser i deres bolig.

I en almen bolig er det selvfølgelig tilladt at have overnattende gæster i en kortere periode på mellem 2-3 uger, også selvom der i givet fald er flere personer i boligen end antallet af beboelsesrum. De pågældende gæster får ikke adresse det pågældende sted.

Overstiger opholdet 2-3 uger er det et delfremleje forhold, også selvom der ikke opkræves egentlig leje. Ved et delfremleje forhold får de pågældende adresse i boligen. Delfremleje er reguleret i lov om almene boliger, og der må i boligen ikke være flere mennesker end antallet af beboelsesrum.

Det er derfor vigtigt, at de beboere, der ønsker at hjælpe, bliver informeret om, hvilke regler der gælder.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomi forbundet med punktet.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen bliver løbende informeret om henvendelser fra kommunen om bistand til enten at skaffe flygtningene tag over hovedet eller varig boligplacering.

Bilag

Bilag 2: Aftale mellem boligorg. Og kommune om flygtningeboliger pga. Ukraine

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at der ikke skal stilles et ekstra antal boliger til rådighed for kommunen til kommunal anvisning til varig boligplacering.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Organisationsbestyrelsen besluttede at tildele 75% af de ledige boliger til Egedal kommune på en tidsbestemt kontrakt i indtil et halvt år, så den har mulighed for at skaffe et antal flygtninge tag over hovedet, indtil de er blevet boligplaceret.

Statusopdatering på organisationsmødet den 26. september 2022.

Beslutningspunkt på organisationsmødet den 28. november 2022.

9. Vestervang afd. 2 – Renovering af tage og VVS

Vestervang afd. 2 ønsker at få udskiftet tage samt VVS-installationer i familieboligerne og garager.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at beslutte:

1. Om renoveringssagen vedr. udskiftning af tage og VVS i alle familieboliger og garager kan iværksættes.
2. Om budget og finansiering af renoveringsbyggesagen kan godkendes indenfor et samlet budget på kr. 9.390.455 inkl. moms, med en forventet huslejestigning på kr./m²/år 249,32 i 30 år. Svarende til kr./md. 1.683,00 for en 81 m² bolig.

Sagsfremstilling

I Vestervang afd. 2 er bølgetagplader og VVS-rør udtjente. Tagpladerne har revner, er delvist utætte og fremstår med nedslidte overflader. Brugsvandsrørene er med delvise gennemtæringer.

Partielle vedligeholdelsesreparationer er ikke længere rentabelt. Yderligere indeholder alle tagplader asbest og der skal derfor udføres miljøkorrekt demontering og bortskaffelse.

Afdelingsmødet har vedtaget renoveringsforslaget, budget- og finansieringsforslaget, inkl. tilhørende huslejestigning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Vestervang – Udskiftning af tage og brugsvandsrør

Al tagbelægning på familieboligerne og garager ønskes udskiftet.

- Tage på boliger udskiftes til fibercement bølgeplader. Samtidig efterisoleres loftrum, og der etableres nye zinktagrender og nedløb. Yderligere fjernes de skorstene, som ikke er i brug.

Tage på garager udskiftes til fibercement skiferplader. Samtidig etableres nye zinktagrender og nedløb.

Hele processen udføres i samarbejde med hovedentreprenør og bygherrerådgiver. Hvis organisationsbestyrelsen tager denne indstilling til efterretning, vil KAB-administrationen sørge for, at byggesagen bliver iværksat og gennemført.

Økonomiske konsekvenser

Den samlede anlægssum for tagreovering og rørudskiftning er på 9.390.455 kr.

Anlægssummen medfører en samlet huslejestigning er på:

Årlig huslejestigning (kr./m ² /år)	249,32 kr.
Månedlig huslejestigning (kr./md.)	1.683,00 kr.
Den samlede huslejestigning er på (%)	27,71 %

Huslejestigningen varsles samlet for alle boliger, når byggeregnskabet afsluttes.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen gennemføre reoveringen, herunder tilbagemeldinger til driftsafdelingen og afdelingens byggeudvalg.

Bilag

Bilag 3: Skema A-budgetudkast – Vestervang – tag – 3 mio.

Bilag 4: Skema A-budgetudkast – Vestervang – vand.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at reoveringssagen vedr. udskiftning af tage og VVS i alle familieboliger og garager kan iværksættes.

Organisationsbestyrelsen godkendte budget og finansiering af reoveringsbyggesagen indenfor et samlet budget på kr. 9.390.455 inkl. moms, med en forventet huslejestigning på kr./m²/år 249,32 i 30 år. Svarende til kr./md. 1.683,00 for en 81 m² bolig.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

10. Stengården afd. 14. Udskiftning af tagbelægning på alle familieboliger

Tagbelægningen i Stengården afd. 14 er udtjent og trænger til udskiftning. Der forefindes afskalninger og revner, hvilket har medført indtrængning af vand i tagkonstruktionerne.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- Udpege følgegruppemedlemmer til sagen.
- Organisationsbestyrelsen bedes samtidig bekræfte dispositionsfondens tilsagn, om kontant tilskud til sagen på 2,5 mio. kr.

Sagsfremstilling

Stengården afd. 14 har tagbelægning af cementbaserede bølgetagplader. Den nuværende tagbelægning er fra 1997 og er nedbrudt med afskalninger og revner, som har medført indtrængning af regnvand og opfugtning af tagkonstruktionerne. Det kan ikke længere svare sig at vedligeholde/udskifte enkelte tagplader. Det er derfor tid til at udskifte tagbelægningen på alle familieboligerne.

Stengården afd. 14 har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 1. marts 2022 vedtaget at udskifte alle tagbelægninger på alle familieboligerne tillige med en tilhørende huslejestigning.

39 stemte for og 3 stemte imod tagudskiftningen. Tagudskiftningen er dermed vedtaget af afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 01. marts 2022 blev følgende økonomi forelagt til afstemning.

Budget

Entrepriseudgifter	10.500.000 kr.
Administrationsomkostninger	2.301.500 kr.
<u>Gebyrer til offentlige myndigheder</u>	<u>139.308 kr.</u>
Samlede udgifter	12.940.808 kr.

Finansiering

Realkreditlån, 30 år	9.640.808 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	2.500.000 kr.
<u>Egen finansiering</u>	<u>800.000 kr.</u>
Samlet finansiering	12.940.808 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Huslejestigning

Huslejen er, efter vedtagelse af forslaget om udskiftning af tage 1.156 kr. pr. m² pr. år.

Projektet medfører en gennemsnitlig huslejestigning på 7,57 %, svarende til 81,33 kr. pr. m² pr. år.

Selve huslejestigningen vil først ske, når byggearbejdet afsluttes, dvs. i årsskiftet 2023/2024.

Eksempel på huslejestigning (kr. pr. måned)

28 m ² familiebolig med 1 rum	190 kr.
54 m ² familiebolig med 2 rum	366 kr.
79 m ² familiebolig med 3 rum	535 kr.
93 m ² familiebolig med 4 rum	630 kr.
102 m ² familiebolig med 5 rum	691 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen ansøge kommunen om godkendelse af budget, finansiering og huslejestigninger og gennemføre renoveringen i samarbejde med bygherrerådgiver.

Vi forventer, at tagbelægningen kan udskiftes på alle afdelingens familieboliger i 2022 og 2023.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, udpeger følgegruppemedlemmer og giver tilsagn om dispositionsfondstilskud på 2,5 mio. kr., vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og byggeudvalg orienteret om tagrenoveringen indtil afslutning.

Følgegruppe

Fra afdelingsbestyrelsen ønsker følgende at deltage:

Tenna Knudstrup
Betina Alstrup
Johnny Kold

Bilag

Bilag 5: 20211208 – skema A-budgetudkast – Stengården 50000
Bilag 6: Bilag 1_forslag 1_ sendt til alle beboere før ekstraordinært afdelingsmøde.
Bilag 7: Bilag 2_ Stengården afd. 14 – Afdelingsmøde d 1.03.2022.
Bilag 8: Mødereferat, ekstraordinært afdelingsmøde den 1. marts 2022.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bekræftede dispositionsfondens tilsagn, om kontant tilskud til sagen på 2,5 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen udpegede Claus Beck og Stefan Øllegaard til følgegruppemedlemmer til sagen og følgegruppen udgør således:

Tenna Knudstrup, Betina Alstrup, Johnny Kold, Claus Beck, Stefan Øllegaard.

Sager til orientering

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

11. KAB-Fællesskabet - status for investerede midler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Afkastet for 2021 var grundet Corona, og stigende inflation specielt i USA – medvirkende til et negativt afkast på gennemsnitligt 2,3 %. Trenden fra 2021 eskalerede i de første par måneder af 2022, hvor vi ultimo februar var på et negativt afkast på 2,95 %.

Selvom vi i KAB-fællesskabet er investeret i danske obligationer, er vi meget afhængige af hvad, der sker på de europæiske og amerikanske rentemarkeder. Ruslands invasion af Ukraine kom som en stor overraskelse for finansmarkederne, og derfor har det hen over de seneste dage, ikke været entydigt hvilket vej rentemarkedet skal. Den umiddelbare forventning er, at krig og specielt en langvarig krig er ensbetydende med recession, og dermed faldende rente med ECB (Europæiske centralbank) i spidsen – hvilket er positivt for KAB's afkast.

Det altafgørende for hvordan renteniveauet vil udvikle sig hen over de næste par uger, er blandt andet de sanktioner som Europa og USA med flere stiller overfor Rusland. Jo strammere sanktionerne er fra omverdenen, desto mere peger rentepilen nedad.

Geopolitiske kriser som denne er notorisk uforudsigelige, og endnu vanskeligere at time investeringsmæssigt. Erfaringerne fra tidligere kriser peger på at markederne relativt



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

hurtigt genvinder det tabte og stabiliseres. Det kræver dog, at krigen ikke eskaleres yderligere – som vi alle beder for.

Men vigtigst af alt er, at vi er i tæt dialog med KAB-Fællesskabets professionelle forvaltere, som alle anbefaler, at afvente hvad der sker i markederne hen over de næste par uger.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

12. Oplæg fra Stefan om Bestyrelsesuddannelsen i KAB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Stefan fortæller om sine oplevelser og erfaringer på Bestyrelsesuddannelsen.

Beslutning

Vedhæftet som bilag til referatet: Præsentation over bestyrelsesuddannelsens 7 modulers indhold samt adfærdsprofil.

Organisationsbestyrelsen tog Stefans fortælling om hans oplevelse af bestyrelsesuddannelsen til efterretning.

13. Organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes kompetencer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Kundechef Steen Carlsson gennemgår organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsernes beslutningskompetencer jf. lovgivningen, og samspillet mellem disse kompetencer og driften i afdelingerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Beslutning

Vedhæftet som bilag til referatet: Præsentation af kompetencefordeling i den almene sektor.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. 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 orienteringerne til efterretning.

Bilag

Bilag 9: Statistik SØB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Afdeling 5 og 6 Boelholm – Nye badeværelser

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret d. 27. september 2021. I starten af 2022 er projektleder Mette Søgaard Laier blevet tilknyttet badeværelsesrenoveringerne i Boelholm I og II, og arbejder tæt sammen med teamchef Rikard Raagaard Nannestad den kommende tid.

Der er dialog med Landsbyggefonden og Egedal Kommune vedrørende udarbejdelse af, og indsendelse af skema A.

Ud fra finansieringsskitsen er der udarbejdet et foreløbigt finansieringsbudget for hver byggesag.

Det er aftalt med følgegruppen og rådgiver, at der udføres to prøvebadeværelser, henholdsvis ét i Boelholm I og ét i Boelholm II. Disse prøvebadeværelser vil være medvirkende til større projekteringsikkerhed samt afklare, om den ønskede badeværelsesindretning vil fungere som endelig indretning for de øvrige badeværelser. Hver afdeling bidrager med et udlæg på 300.000 kr. inkl. moms, som vil indgå i byggesagen hvis den gennemføres.

Prøvebadeværelserne forventes opstartet i marts 2022. De to boliger er udvalgt i samråd med følgegruppen.

Efter prøvebadeværelserne er realiseret vil rådgiver opdatere budgettet.

Det videre forløb

Gennemførelse af prøvebadeværelserne, og samtidig dialog med Egedal Kommune og Landsbyggefonden om skema A.

Afdeling 5707, Stengården I – Nye badeværelser

Sagen har tidligere været behandlet på organisationsbestyrelsesmøde den 31. januar 2022.

Sagsfremstilling

Badeværelserne er nu færdigmeldte, og der er gennemført en 100 procents gennemgang af alle badeværelserne. Ligeledes er afdelingens nye cirkulationsledninger etableret og sat i drift. Udbedringen af de sidste mangler er udført, de er dog endnu ikke kontrolleret af rådgiver. Derudover mangler der opretning af nogle badeværelsesgulve pga. manglende fald. Dette arbejde udføres i løbet af marts/april 2022. Når disse er udbedret og



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

rådgiver har udarbejdet det tekniske byggeregnskab, vil dette blive forelagt for følgegruppen til godkendelse. Samtidig vil der blive foretaget en evaluering af byggesagen.

Afdeling 5708, Stengården – Tag

Ingen projektleder tilknyttet.

Afdeling 5724, Teglværksparken – tag

Sagsfremstilling

Jan Cronqvist, EVK konsulent i KAB og projektleder Thomas Tang arbejder sammen med Byggepartnerskabet & os på at fremvise et muligt grønt tiltag, der omhandler solcelleløsning i tagrenovering.

Vi arbejder med flere forskellige muligheder.

En løsning er Solartag, et komplet tagprodukt, hvor solcellerne er indbygget i taget.

Den anden løsning er en traditionel solcelleløsning, hvor man skifter taget til et eternittag og lægger solceller ovenpå.

Vi arbejder på at fremvise en tilbagebetalingsmodel på hhv. Solartag og den traditionelle solcelleløsning, så vi kan vurdere, hvilken løsning der bedst kan betale sig for afdelingen.

Det er ikke helt så hurtigt eller nemt, som vi havde håbet på, men vi er dog næsten klar til at præsentere de forskellige løsninger for følgegruppen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

16. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

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

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Preben Ø Hansen, Tine Langbak, Ralf Baggesen, Jens Sejberg Rasmussen.

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 Sejberg 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.

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 Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Jubilæums udvalg:

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

Beslutning

Kursus for beboerdemokrater:

*Kursus i budget og regnskab bliver lørdag den 29. oktober 2022.
Nærmere info følger.*

Jubilæums udvalg:

*Efterlyser en eller flere til at deltage i dette udvalg.
Der indkaldes til nyt møde i maj måned.*

17. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til en fortrolig dagsorden.

18. Emner til næste møde

19. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 16. maj 2022	kl. 17.30
Mandag den 26. september 2022	kl. 17.30
Mandag den 28. november 2022	kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 30. maj 2022	kl. 17.30
-------------------------	-----------

Konstitueringsmøde i organisationsbestyrelsen

Mandag den 13. juni 2022	kl. 17.30
--------------------------	-----------



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 28. marts 2022
Udsendt den 6. april 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Eventuelt

Der blev spurgt til om alle hjertestartere i SØB er registreret. Administrationen har efterfølgende gennemgået alle 5 hjertestartere i Stenløse-Ølstykke Boligafdeling og oplyser at disse er registreret korrekt.

Der blev spurgt til hvornår TDC fiber bliver lagt ud i Ganløse, da det var forventet i første kvartal 2022. Steen vil følge op på dette.

21. Referat fra mødet

22. 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.