

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 7. oktober 2022

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 26. september 2022, kl. 17.30 Egedal Centret 53C, 1, 3660 Stenløse

Organisationsbestyrelsen	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
Afbud	Elsebeth Krøll, Jens Sejberg Rasmussen, Sinne Munck Eliassen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
4. Referat fra seneste møder	4
5. Revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formandskabet	5
Sager til beslutning.....	6
7. Afdeling 3, Halkær – tagudskiftning - udbetaling af honorar til følgegruppen	6
8. Åbningstider på hovedkontoret i skolesommerferien	7
9. Afdeling 5 og 6 Boelholm – nye badeværelser	8
10. Afd. 8 Stengården II - udskiftning af tagbeklædning og gasfyr	10
11. Afdeling 24, Teglværksparken – tagudskiftning	12
Sager til orientering	14
12. Vandsparekampagne i SØB – resultat	14
13. Genanvendelse af Byggematerialer	15
14. Forsikringsstatistik 2018-2021	17
15. Status og opdatering af igangværende sager.....	17
16. Nyt fra udvalgene	20
17. Emner til næste møde.....	21



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

18. kommende møder	21
19. Eventuelt.....	22
20. Referat fra mødet.....	23
21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	23

Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: Hovedkontor henvendelser skolesommerferien	7
Bilag 3: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet – inspirationskatalog.	16
Bilag 4: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021	17
Bilag 5: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021	17



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Steen Carlsson blev valgt til 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	2024	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2024	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2024	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2024	Medlem
Elsebeth Krøll	Afd. 28	2024	Medlem
Frank Friis Pedersen	Afd. 7	2023	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2024	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	Afd. 26	2024	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2023	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2023	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2024	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Margitta Mogensen	Afd. 6	2024	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2024	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Referat fra seneste møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referaterne.

Referatet fra organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 16. maj. 2022, er udsendt den 2. juni 2022.

Referatet fra organisationsbestyrelsesmøde afholdt den 13. juni 2022, er udsendt den 17. juni 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.

5. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokol.

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Kære alle

Velkommen tilbage.

Vi håber, at I alle har haft en dejlig sommer og er klar til en ny sæson her i hovedbestyrelsen. Alle 10 medlemmer der var på valg, blev genvalgt i år, så der burde ikke være de store informationer om bestyrelsesarbejdet denne gang.

På marts mødet gennemgik Steen bestyrelsens kompetencer, så alle burde være opdateret. Husk blot at i hovedbestyrelsen arbejder vi udelukkende for selskabet, vi er ikke valgt for vores afdeling.

Tilbage i foråret ønskede personalet lidt forandringer på kontoret. Det lille mødelokale, som aldrig bliver brugt, er derfor ændret til en afslapningsstue, som bruges af personalet når der er ventetid efter endt arbejde og frem til de har aftenmøder.

Vi har også investeret i lyddæmpende plader i loftet i forkontoret, hvor vores sekretærer sidder, så akustikken er blevet bedre.

Vores ledende ejendomsfunktionær i Veksø, har søgt nye udfordringer og har forladt os den 31. august. Dennis fra ejendomskontoret i Boelholm, har søgt stillingen og er startet den 15. september. Vi er ved at ansætte en ny ejendomsservicetekniker til Boelholm området i stedet for Dennis.

Kommunen er desværre endnu ikke vendt tilbage med godkendelse af vores udlejningsaftale og vi har heller ikke haft henvendelser på boliger til flygtninge fra Ukraine. Vi har møder med kommunen her i oktober og november, så håber vi der sker noget.

Steen er ved at være på et af hans næstsidste semestre i ledelsesuddannelsen på CPH Business og er derfor ikke at træffe på kontoret om mandagen indtil jul.

Tine har søgt og fået orlov fra den 15. februar 2023 til 15. april 2023. Der kommer en vikar fra KAB i de 2 måneder hun er væk. Selv om der endnu er lidt til, ønsker vil Tine god tur og håber på en hilsen fra den anden side af kloden.

Og så til sidst en gentagelse fra sidste og forrige år.

Tilbage i juni 2020 havde vi åbningstider af kontoret oppe til debat og det blev besluttet at køre endnu en statistik om kundefølgelser fra november til marts måned. Dette har



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

ikke kunne lade sig gøre de sidste par år pga. Covid 19 nedlukning. Vi håber at det lykkes denne gang. Men ingen tvivl om at Coronatiden har ændret Danmark, og der ses anderledes på kundehenvendelser og hjemmearbejde. Men vi tager en debat om åbningstider til næste år.

Nina Møller

Beslutning

Nina tilføjede, at alle afdelingsmøder er overstået og at det alt i alt er gået godt på alle møder. Samtlige afdelinger har godkendt deres budgetter for 2023 og 2 afdelinger har fået dannet en bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter meddelelserne fra formandskabet.

Sager til beslutning

7. Afdeling 3, Halkær – tagudskiftning - udbetaling af honorar til følgegruppen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udbetaling af honorar til følgegruppen.

Følgegruppen for tagudskiftningen i afdeling 3, Halkær, ønsker at dele honoraret på 25.000 kr. til følgegruppen på følgende måde:
Steffen Bargholz 11.000 kr., Lene Søberg 7.000 kr. og Bente Nielsen 7.000 kr.

Organisationsbestyrelsen bedes træffe beslutning vedrørende udbetaling og fordeling af honoraret.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udbetaling og fordeling af honorar til følgegruppen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

8. Åbningstider på hovedkontoret i skolesommerferien

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til:

om hovedkontoret skal være lukket for personlig henvendelse uden forudgående aftale i skolesommerferien

om hovedkontoret lukkes permanent 23. december, på samme måde som mellem jul og nytår.

Hovedkontoret har registreret alle henvendelser i skolesommerferien, og resultatet viser at i de 6 uger, eller 24 åbningsdage, har der været 10 personlige henvendelser, der ikke ville kunne løses på anden måde end ved personlig henvendelse. Registreringen viser samtidigt, at der stadig er behov for at hovedkontoret er tilgængeligt via telefon og mail for at sikre den daglige opgaveløsning.

Da hovedkontoret får meget få personlige henvendelser i skolesommerferien, foreslås det, at der kun er adgang for personlig henvendelse mod forudgående aftale i skolesommerferien.

Ved at der kun er adgang for personlig henvendelse mod forudgående aftale frigives en stor mængde ressourcer, da Lars og Steen ikke skal sidde fast på kontoret i åbningsstiden, men i stedet for kan bruge ressourcerne ude i afdelingerne, både til ledelse af medarbejderne, men også i forhold til projekter og opgaveløsning, ikke mindst projekter og opgaveløsning fra langtidsbudgetterne.

Hovedkontoret oplever på samme måde at der ikke kommer henvendelser lillejuleaften overhovedet, og foreslår derfor at hovedkontoret lukkes permanent på denne dag, på samme måde som mellem jul og nytår.

Bilag 2: Hovedkontor henvendelser skolesommerferien

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at hovedkontoret skal være lukket for personlig henvendelse, uden forudgående aftale, i skolesommerferien samt at hovedkontoret lukkes permanent 23. december, på samme måde som mellem jul og nytår.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

9. Afdeling 5 og 6 Boelholm – nye badeværelser

Badeværelserne i Boelholm I (afd. 5) og II (afd. 6) har udfordringer med fugt og skimmel. Dette skyldes at der ikke er nogen fugtmembran og kun minimal gulvisolering. Badeværelserne bør derfor renoveres, inkl. ny gulvisolering og nye rør. Byggesagen afdelingsopdeles i to byggesager og nye følgegrupper bør derfor vælges.

Indstilling

Det indstilles:

- At organisationsbestyrelsen bør tage denne statusopdatering til efterretning.
- At organisationsbestyrelsen bør udpege følgegruppemedlemmer for de to særskilte byggesager.

Sagsfremstilling

Boelholm I (afd.5) og II (afd. 6) er opført i 1975 og 1976. Efter datidens normer, er der udført et meget tyndt lag gulvisolering og væggen mod udhuset er uisolert. Yderligere bør indstøbte rør og afløb udskiftes, således at de er fremtidssikret og opdateret. Driftsafdelingen har tiltagende udgifter til skimmelsanering i badeværelserne og det anbefales derfor at badeværelserne renoveres, med ekstra gulvisolering og nye rør/afløb.

Byggesagen er tidligere vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 25. august 2020 og efterfølgende indstillet til organisationsbestyrelsens godkendelse den 30. november 2020.

Den oprindelige forudsætning var, at boligafdelingerne ville samle byggesagerne i en samlet byggesag, pga. byggeopgavens lille omfang. Undersøgelser har dog vist at denne løsning ikke er en mulighed pga. de økonomiske regler for en lukket indbudt licitation og en EU-licitation. Det anbefales, ikke at udføre byggeopgaverne som en EU-licitation, da det bliver dyrere og forlænger tidsplanen.

Hvis organisationsbestyrelsen udpeger nye følgegruppemedlemmer, vil byggesagerne fortsætte med projektering og udbud i løbet af efteråret 2022 indtil foråret 2023. Dette på forudsætning af kommunens godkendelse af økonomiansøgningen ved byrådsmødet den 28. september 2022, eller 26. oktober 2022.

Byggeriet vil blive afsluttet i 2023 eller starten af 2024.

Økonomiske konsekvenser

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 25. august 2020 blev budget, finansiering og huslejestigninger vedtaget. Der er ingen ændringer heri.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Da byggesagen skal opsplittes i særskilte byggesager for boligafdelingerne, bliver det også nødvendigt at adskille økonomien. Dette betyder at der bliver behov for en fornyet økonomiansøgning til Egedal byråd. For at budget- og finansieringsløsningerne kan forelægges på et byrådsmøde, er det derfor nødvendigt med en fornyet OB-godkendelse af budget- og finansieringsløsningerne. KAB indsender OB-indstillinger i løbet af vinteren 2022-2023, når der har været afholdt licitationer.

Udpegning af følgegruppemedlemmer

Organisationsbestyrelsen bedes udpege nye følgegruppemedlemmer, til de to byggesager. Følgende personer er pt. tilknyttet som følgegruppemedlemmer:

Boelholm I, afd. 5

Ea Brandt, afd. fmd. / OB medl.

Boelholm II, afd. 6

Jane Bernth, afd. fmd. / OB medl.

Margitta Mogensen, afd. best. medl. / OB medl.

Steffen Beck, afd. best. medl. / OB medl.

Martin Nilsson, afd. best. medl.

Frank Friis Pedersen, OB medl.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager statusopdateringen til efterretning og udpeger følgegruppemedlemmer, vil KAB gennemføre udbud og renoveringen i samarbejde med byggherrerådgiver.

KAB forventer, at badeværelserne kan være renoveret ved udgangen af 2023, eller starten af 2024.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager statusopdateringen til efterretning og udpeger følgegruppemedlemmer vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegrupperne orienteret om badeværelsesrenoveringen indtil afslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog statusopdateringen til efterretning og udpegede følgende følgegruppemedlemmer for de to særskilte byggesager.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Boelholm I, afd. 5

Ea Brandt, afd. fmd. / OB medl.
Frank Friis Pedersen, OB medl.
Aase Brøndsted, beboer i afd. 5.
Torben Tingstrup, næstformand i OB.

Boelholm II, afd. 6

Jane Bernth, afd. fmd. / OB medl.
Margitta Mogensen, afd. best. medl. / OB medl.
Steffen Beck, afd. best. medl. / OB medl.
Martin Nilsson, afd. best. medl.
Torben Tingstrup, næstformand i OB.

10. Afd. 8 Stengården II - udskiftning af tagbeklædning og gasfyr

Tagbelægningen i Stengården II afd. 8 er udtjent og trænger til udskiftning. Der forefindes afskalninger og revner, hvilket har medført indtrængning af regnvand i tagkonstruktionerne. Der er store vedligeholdelsesudgifter på de eksisterende gasfyr, som evt. ønskes omlagt til fjernvarme eller udskiftet til varmepumper midlertidigt eller permanent. Solceller kan med fordel opsættes på nogle af afdelingens tagflader.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen opfordres til at godkende denne indstilling, således at boligafdelingen kan komme videre med et projektforslag i forhold til udskiftning af tagbelægninger, gasfyr/fjernvarme og evt. etablering af solceller. Indstillingen skal ses i lyset af det tidligere tagrenoveringsprojekt, som er blevet stoppet pga. for høj egenfinansiering og dermed meget høje huslejestigninger. For at projektforslaget kan gennemføres og fremlægges for følgegruppen og på et afdelingsmøde, er der et økonomisk honorarbehov til eksternt ingeniørfirma og KAB på ca. 200.000 kr.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at finansiere maks. 200.000 kr. til projektforslaget fra dispositionsfonden, som senere tilbageføres, hvis byggesagen bliver vedtaget i boligafdelingen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Sagsfremstilling

Stengården II afd. 8 har tagbelægning af cementbaserede bølgetagplader. Den nuværende tagbelægning 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 hele tagbelægningen på alle boligerne.

De eksisterende gasfyr har en alder, hvor der er for store vedligeholdelsesudgifter, og enkelte gasfyr er allerede blevet udskiftet. Set i forhold til den aktuelle gasleveringssituation vil det være optimalt at omlægge til fjernvarme.

Desværre har den eksisterende fjernvarmeforsyning ikke kapacitet til, at Stengården II afd. 8 bliver tilsluttet fjernvarmenettet. Der vil gå nogle år endnu. Der skal derfor findes en permanent eller midlertidig løsning, hvis boligafdelingen skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen, eller alternativt skal forsynes midlertidigt eller permanent med centrale- eller decentrale varmepumper. Supplement hertil kunne være solcellepaneler på nogle af tagene.

Stengården II afd. 8 har derfor brug for et projektforslag, hvor alle løsningsmodeller bliver beskrevet, inkl. fordele, ulemper, og hvad der er muligt nu og fremadrettet, samt de økonomiske og huslejemæssige konsekvenser.

Der findes pt. en følgegruppe fra den tidligere stoppede tagrenoverings-byggesag. Denne følgegruppe følger projektforslaget indtil et afdelingsmøde. Afhængig af afdelingsmødets beslutning vil organisationsbestyrelsen, via en ny indstilling, blive bedt om at udpege en ny følgegruppe, hvis afdelingsmødet vedtager at gå videre med en eller flere projektforslagsløsninger i en byggesag.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen vedtager denne indstilling om finansiering af et projektforslag, vil de økonomiske konsekvenser være, at dispositionsfonden skal finansiere maks. 200.000 kr. til eksternt ingeniør- og KAB-honorar.

Hvis projektforslaget senere vedtages på et afdelingsmøde, vil beløbet blive finansieret af byggesagen og tilbageført til dispositionsfonden.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen iværksætte udarbejdelse af et projektforslag for boligafdelingens tagrenovering og varmeforsyning, som senere fremlægges til afstemning på et afdelingsmøde.

Hvis projektforslaget vedtages, vil organisationsbestyrelsen efterfølgende, via indstilling blive bedt om at udpege en ny følgegruppe.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, giver tilsagn om dispositionsfondstilsbud på op til 200.000 kr., vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegruppen i dialog og orientere om projektforslaget for tagrenovering og varmeforsyningen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at finansiere maks. 200.000 kr. til projektforslaget fra dispositionsfonden, som senere tilbageføres, hvis byggesagen bliver vedtaget i boligafdelingen.

11. Afdeling 24, Teglværksparken – tagudskiftning

Revideret budget og finansieringsforslag til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det, ændrede budget- og finansieringsforslag.

Sagsfremstilling

KAB-administrationen har indsendt budget- og finansieringsforslag til kommunens godkendelse. Budget- og finansieringsforslaget er revideret iht. nedenstående.

På grund af de stigende priser på byggematerialer og håndværkerlønninger, har det været nødvendigt at justere budget- og finansieringsforslaget. Samtidig er der tilføjet yderligere finansieringsgrundlag.

For at byggesagen kan blive færdigbehandlet hos kommunen, har byggesagen derfor behov for organisationsbestyrelsens godkendelse af det reviderede budget- og finansieringsforslag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Økonomiske konsekvenser

OB-indstilling tidligere godkendt den 30. september 2019

Samlet anskaffelsessum	2.976.919,00 kr.
Realkreditlån, 30-årigt	2.976.919,00 kr.
Huslejestigning, 8 % pr. m ² pr. år	81,89 kr.
Gennemsnitshusleje pr. m ² pr. år	1.095 kr.
Huslejestigning pr. måned	479 – 649 kr.

Aug. 2022. Revideret KAB budget- og finansieringsoplæg

Samlet anskaffelsessum	5.314.004,00 kr.
<i>Finansiering:</i>	
Realkreditlån, 30-årigt	3.014.004,00 kr.
Frie henlæggelsesmidler	300.000,00 kr.
Tilskud fra dispositionsfonden	400.000,00 kr.
Egenfinansiering, tilskud fra arbejdskapitalen	<u>1.600.000,00 kr.</u>
Samlet finansiering	5.314.004,00 kr.

Huslejestigning, 8,58 % pr. m ² pr. år	90,47 kr.
Gennemsnitshusleje pr. m ² pr. år	1.144 kr.
Huslejestigning pr. måned	529 – 717 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil projektering, udbud og renoveringsarbejde fortsætte, når den kommunale godkendelse foreligger. Renoveringsarbejdet forventes udført i 2023.

Kommunikation

Følgegruppen bliver løbende holdt orienteret, når der sker ændringer eller der modtages godkendelser til byggesagen. Der bliver afholdt faste følgegruppemøder under projekterings- og byggefasen.

Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret, hvis der sker ændringer i forhold til det reviderede budget- og finansieringsforslag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det ændrede budget- og finansieringsforslag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Sager til orientering

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

12. Vandsparekampagne i SØB – resultat

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

I perioden 6. april til 6. maj gennemførte administrationen og driften en vandsparekampagne i alle SØB's afdelinger. Resultatet af kampagnen er:

For at rette fokus på vandbesparelser i SØB, herunder specielt vandspild i form af defekte armaturer og toiletter, gennemførte SØB en kampagne 'På med handsken' i en måned, i perioden 6. april til 6. maj 2022, for at se hvor stort et vandspild det var muligt at detektere med hjælp fra beboerne. Beboerne fik tilsendt en lille flyer, påsat en plastik handske, hvor der gjordes opmærksom på hvad selv et lille vandspild koster pr. år.

Som det ses af nedenstående tabel, fik driftspersonalet i SØB henvendelser fra ikke mindre end 28 beboere, som blev opmærksom på deres vandspild. Et vandspild, der svarer til 3.400 m³ vand pr. år, eller omsat til kroner en besparelse på 183.260 kr./år.

Vandspild	Hvor meget drypper det?	Antal	Vandspild [m ³ /år]	Besparelse pr. toilet/hane [kr./år]	Besparelse [kr./år]
TOILET	Så det ikke kan ses	24	2.400	5.390	129.360
	Så det kan ses en smule	3	600	10.780	32.340
	Så der er uro på vandoverfladen	1	400	21.560	21.560



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

VANDHANE	Langsomt dryp	0	0	378	0
	Hurtigt dryp	0	0	1.617	0
	Løber	0	0	5.390	0
I alt		28	3.400		183.260

Resultatet af denne kampagne viser tydeligt, at det godt kan betale sig at være opmærksom på selv små utætheder i sine installationer, så hvis vi alle gør en indsats, er der potentiale for store besparelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Genanvendelse af Byggematerialer

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om produkt fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer til efterretning.

Sagsfremstilling

Signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer blev søsat i 2020, som en del af den strategiske ramme Lad Det Gro i KAB-Fællesskabet.

Med signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer har direktionen og boligorganisationerne gjort det muligt at undersøge muligheder og udvikle metoder, der skal understøtte KAB-Fællesskabets forpligtelse og fokus på at bidrage til et bedre klima og miljø – både på den lokale og globale dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 28.9 2020 at bevilge 30.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer i KAB-Fællesskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Materialekortlægning og inspirationskatalog

Det er en kompleks opgave at finde løsninger på, hvordan man genanvender byggematerialer. Arbejdsgruppen har igennem projektets to år undersøgt de muligheder og potentialer, der er i KAB-Fællesskabet, og er kommet vidt omkring og har dermed opbygget viden og indsigt i feltet undervejs.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med Lendager Group ApS arbejdet dedikeret med materialekortlægning i tre byggesager i 3B, SAB og AKB København. Inspirationskataloget beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne i de tre byggesager og mængden af CO², der kan spares herved.

Tanken med Inspirationskataloget er, at boligorganisationerne skal høste erfaringer med genanvendelsesprocessen på teoretisk plan i en byggesag, uden at der er risici, og dermed på den lange bane sikre flere byggesager med genanvendelse i højsædet, fordi boligorganisationen og CfBB gennem samarbejdet har fået oparbejdet viden om ændret beslutningsproces, snitflader og stillingtagen til genanvendelsespotentialet etc. Inspirationskataloget skal for byggeprojektlejere, lokalt driftsansatte og følgegrupper til byggesager fungere som et udgangspunkt for at kvalificere materialers potentiale for genanvendelse i en afdeling, renoveringssag eller nybyggerisag. Inspirationskataloget giver håndgribelig viden om hvordan man kvalificerer materialer til genanvendelse.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Inspirationskataloget er lanceret i KAB Nyt den 11. maj 2022 og på LinkedIn 12. maj 2022. Udover en afrapportering til boligorganisationerne vil Inspirationskataloget blive forelagt forskellige medarbejdergrupper i KAB.

Hvordan, der konkret skal arbejdes videre med at indarbejde genanvendelse i KAB-Fællesskabets byggesager og strategiske arbejde – ud fra arbejdsgruppens kortlægning af muligheder og anbefalinger til indsatser, er under afklaring.

Bilag

Bilag 3: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet – inspirationskatalog.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

14. Forsikringsstatistik 2018-2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Oversigt

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

Administrationen har afholdt møde med Sternberg VVS, for at få kortlagt udfordringerne med vandinstallationerne i alle afdelingerne i de kommende år og få dette budgetteret på konto 116. Ligeledes er der budgetteret i alle afdelinger med forebyggelse mod rotter på baggrund af de udarbejdede rapporter, som organisationsbestyrelsen tidligere har finansieret. Vi forventer derfor i de kommende år færre store skader.

Det videre forløb

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

Bilag

Bilag 4: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021

Bilag 5: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

15. Status og opdatering af igangværende sager

Afdeling 7, Stengården I – nye badeværelser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Sagsfremstilling

Badeværelsesprojektet er nu afleveret og de registrerede fejl og mangler er afhjulpnet af entreprenøren. Der er afholdt følgegruppemøde den 29. juni 2022, hvor byggeregnskabet blev forelagt. Ydermere blev der foretaget en evaluering af byggesagen.

Følgegruppen godkendte det fremlagte byggeregnskab.

Byggeregnskabet er nu sendt til revision og vil blive fremsendt til organisationsbestyrelsen for godkendelse herefter.

Det videre forløb

Når byggeregnskabet er godkendt af organisationsbestyrelsen, sendes det til endelig godkendelse hos kommunen.

Byggeskadefonden vil i den nærmeste fremtid gennemføre 1-års eftersyn af arbejderne.

Beslutning

*Kissy fortæller at der stadig er fejl og mangler. Kissy genfremsender e-mail til projektleder med Steen Carlsson på som cc.
Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.*

Afdeling 14, Stengården – tag

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, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

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 boligerne.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Stengården afd. 14 har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 1. marts 2022 vedtaget at udskifte alle tagbelægninger på alle boligerne tillige med en tilhørende huslejestigning. 39 stemte for og 3 stemte imod tagudskiftningen. Tagudskiftningen er dermed vedtaget af afdelingen.

Egedal byråd har den 31. august 2022 godkendt budget- og finansieringsløsning, samt de tilhørende huslejestigninger som byggesagen medfører.

Der arbejdes nu videre med underskrift af rådgiveraftale.
Projektering, og udbud vil foregå i løbet i efteråret 2022 indtil foråret 2023.

Byggeriet starter tidligst den 1. marts 2023, for at undgå vinterbyggeri og ekstraudgifter. Byggeriet forventes afsluttet i løbet af 2023 eller starten af 2024.

Økonomiske konsekvenser

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 1. marts 2022 godkendte afdelingsmødet budget, finansiering og huslejestigninger. Dette blev efterfølgende godkendt af Egedal byråd den 31. august 2022.

Der er ingen ændringer i forhold til ovenstående.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil projektering, udbud og licitation blive udført hen over efteråret 2022 og vinteren 2023 i samarbejde med bygherrerådgiveren.

KAB forventer, at tagbelægningerne kan være udskiftet ved udgangen af 2023, eller starten af 2024.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegrupperne orienteret om tagudskiftning indtil afslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 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:

Tovholder Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ralf Baggesen, Ulla Petersen, Jens Sejberg Rasmussen.

Jf. afdelingsmøde den 29/8 2022 er Preben Ø Hansen udtrådt og Ulla Petersen indtrådt.

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

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

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

Tovholder Kissy Tornsberg, Lars Alstrup, Lene Schandorph, Marion Sørensen, Torben Tingstrup.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Tovholder Bjørli Denbak, Jette Olsson, Connie Dyhr, Jens Sejberg Rasmussen.

Følgegruppe – Afdeling 14. Stengården – tag:

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

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 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Jubilæums udvalg:

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

Beslutning

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

Byggesagen skal opsplittes i særskilte byggesager og dermed også særskilte følgegrupper.

Følgegruppe - Afdeling 5. Boelholm I - badeværelser:

Tovholder Ea Brandt, Aase Brøndsted, Frank Friis Pedersen, Torben Tingstrup

Følgegruppe - Afdeling 6. Boelholm I - badeværelser:

Tovholder Jane Bernth, Margitta Mogensen, Steffen Beck, Martin Nilsson, Torben Tingstrup.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

*Jette Olsson er udtrådt af følgegruppen. Følgegruppen består herefter af:
Tovholder Bjørli Denbak, Conny Dyhr, Jens Rasmussen.*

Tilsyn med afdeling 12.

Da afdelingen fik dannet en bestyrelse på afdelingsmødet, nedlægges tilsyn med afdelingen.

Tilsyn med afdeling 20. Kelstedgård:

Da afdelingen fik dannet en bestyrelse på afdelingsmødet, nedlægges tilsyn med afdelingen.

Jubilæums udvalg:

*Boligforeningens 75års fødselsdag afholdes 17. juni 2023 i Boelholm.
Administrationen vil bistå udvalget med hjælp til planlægning mv.*

Herefter blev orienteringerne taget til efterretning

17. Emner til næste møde

18. kommende møder



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 28. november 2022 kl. 17.30

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Eventuelt

Julekurv eller Julefrokost?

Julekurv til hvert organisationsbestyrelsesmedlem.

Der var forslag om at næste organisationsbestyrelsesmøde kan afholdes i KAB, Enghavevej 81, 2450 Kbh V., hvor der både vil være rundvisning af det nye KAB-hus og spisning. Nærmere info herom følger.

Der er kommet nye regler for bogføring af renter for investeringsforeninger, da afdelingerne fremover kan bogføre disse på konto 401 – henlæggelser. Dette tiltag er særdeles positivt, da der forventes negative renter i regnskabsår 2022, og disse så ikke slår igennem på huslejen direkte.

Flygtninge fra Ukraine – boligplacering.

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 28. marts 2022, 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.

Egedal kommune er aldrig vendt tilbage. Sagen er derfor skrinlagt. Hvis vi igen får en forespørgsel, tages sagen op på ny på et organisationsbestyrelsesmøde.

Narkosalg i afd. 5 og 6.

Flere beboere føler sig utrygge pga. blandt andet salg af euforiserende stoffer i området og særligt ved børnehavens p-plads, som er helt mørkelagt om aftenen og i weekender. Administrationen i SØB, vil gå i dialog med børnehaven om mere belysning.

Ydermere opfordrede administrationen til, at man kan kontakte SSP og natteravnene. Der ligger pt. en åben sag hos politiet "Terkelvej 48", i tilfælde af at man ønsker at kontakte dem.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 26. september 2022
Udsendt den 16. september 2022

20. Referat fra mødet

21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortroligt.

Formand

Nina Møller