

## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

### Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 28. september 2022, kl. 17.30 Egedal Centret 53c,1 sal,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>	Jens Sejberg Rasmussen, Frank Friis Pedersen, Sinne Munck Eliassen
<b>Administration</b>	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 møde .....	4
5. Revisionsprotokol .....	4
6. Meddelelser fra formandskabet .....	5
Sager til beslutning .....	6
7. Godkendelse af afdelingens budgetter .....	6
8. Afdeling 8 – udlejningsregler i hybler .....	6
9. Bestyrelseshonorar 2022/2023 .....	7
Sager til orientering .....	9
10. Fortroligt punkt .....	9
11. Investeringsforeninger - renter og kursregulering i regnskabsår 2022 .....	9
12. Tinglysning - ny procedure ved digital underskrift på tinglysningsfuldmagter .....	9
13. LBF – Ekstern granskning – nyt koncept .....	10
14. Status og opdatering af igangværende sager .....	12



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 28. november 2022

Udsendt den 5. december 2022

15. Nyt fra udvalgene .....	20
16. Emner til næste møde .....	21
17. Kommende møder .....	22
18. Eventuelt.....	22
19. Referat fra mødet.....	22
20. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	23
Bilag 2: Oversigt budgettal 2023 .....	6
Bilag 3: Budget 2023 for afdelingerne .....	6
Bilag 4: kursregulering henlæggelser .....	9
Bilag 5: Oversigt og koncept .....	12
Bilag 6: Udvidet markvandringsskema .....	12



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 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.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog 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



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

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
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

#### 4. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 26. september 2022 er udsendt den 7. oktober 2022.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

##### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte referaterne.*

#### 5. Revisionsprotokol

##### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen.

##### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.*

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

### 6. Meddelelser fra formandskabet

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

#### Beslutning

*Nina tilføjede, at hun på næste styringsdialogmøde med Egedal Kommune blandt andet vil spørge til:*

- *hvornår vi kan forvente at få implementeret det nye 4-kammer skraldespandssystem som Egedal Kommune har varslet og hvorfor man allerede er opkrævet for disse før de er blevet implementeret.*
- *Boliger til Ukraine – Egedal Kommune er aldrig vendt tilbage.*
- *Hvornår kan vi forvente at den nye udlejningsaftale bliver godkendt.*

*Yderligere info herom følger.*

*Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.*

Der er ikke sket det store siden sidste møde. Vores fællesdialogmøde med kommunen i oktober måned blev endnu engang aflyst, og vores styringsdialogmøde er udsat.

Vi har alle 3 deltaget i et formandsmøde i KAB, men der var ingen nyheder, andet end hvad vi hører i nyhederne om den økonomiske situation. KAB arbejder på at åbne op for økonomisk rådgivning igen.

Den 1. november er der ansat ny mand til Boelholm området, han hedder Heinrich Christensen.

Såfremt vi bliver indkaldt til møde med kommunen inden dette OB-møde vil vi selvfølgelig orientere om dette på mødet.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Sager til beslutning

### 7. Godkendelse af afdelingens budgetter

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter 2023.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter 2023.*

I lighed med regnskabstallene har administrationen opsummeret budgettallene i vedlagte oversigt, så det er lettere at danne sig et overblik over afdelingernes budgetter og se på tværs af afdelingerne.

Bilag 2: Oversigt budgettal 2023

Bilag 3: Budget 2023 for afdelingerne

### 8. Afdeling 8 – udlejningsregler i hybler

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udlejningsregler for hyblerne i Stengården, afdeling 8.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om udlejningsregler for hyblerne i Stengården, afdeling 8.*

Der er på nuværende tidspunkt ikke vedtaget regler for, hvordan en fraflyttet hybel skal tildeles til en ny beboer.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Hybler bliver ikke udlejet via udlejningsaftalerne, da de ikke indgår i de normale kriterier såsom familiebolig studiebolig, ungdomsbolig, mf. og er derfor ikke med i udlejningsshullet. Dette skyldes at hyblerne er uden køkkenfaciliteter.

Der er derfor brug for at organisationsbestyrelsen vedtager regler for hvordan hyblerne fremadrettet skal lejes ud.

Der stilles forslag om følgende udlejningsregler:

- Alle kan ansøge, men der er fortrinsret for:
  1. beboers børn i afdelingen
  2. beboere i afdelingen
  3. beboers børn SØB
  4. beboere i SØB
  5. alle
- Opskrivning kan ske fra det fyldte 15. år
- Det er ikke et krav at være studerende
- Der er **ikke** intern oprykningsret for beboere i hybler

Børn defineres som maksimalt 21 år, og beboeres børn skal være hjemmeboende på indflytningstidspunktet i hyblen.

## 9. Bestyrelseshonorar 2022/2023

### Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 01.01.2023.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Endvidere indstilles det, at organisationsbestyrelsen godkender at offentliggøre bestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

## Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen af bestyrelseshonorar fra det nye regnskabsårs begyndelse.*

## Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 56.000 kr. til ca. 57.300 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29.11.2021 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2022 har modtaget 28.000 kr., næstformændene 14.000 kr. hver.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af bestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Sager til orientering

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

## 10. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til en fortrolig dagsorden.

## 11. Investeringsforeninger - renter og kursregulering i regnskabsår 2022

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efter at ministeriet besluttede at ændring i bekendtgørelsen for bogføring af kursudsving, og dermed renteudgifter og renteindtægter, er den tekniske bogføring blevet præciseret. I bilaget er der nærmere information om præciseringen.

Bilag 4: kursregulering henlæggelser

## 12. Tinglysning - ny procedure ved digital underskrift på tinglysningsfuldmagter

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Når et dokument skal tinglyses, skal det underskrives af KAB og af boligorganisationen (typisk formandskabet). KAB's praksis er, at der udarbejdes en fuldmagt til JURA, som så foretager selve tinglysningen.

Vi har indtil nu håndteret det med papirudgaver af fuldmagter og fysiske underskrifter, hvilket giver en meget tung og langsommelig sagsgang.

Tinglysningsretten har hidtil ikke villet godkende digitale underskrifter med personligt NemID, men har krævet underskrift med virksomheds NemID, hvilket kun få i KAB-fællesskabet har.

Det er efter nogle drøftelser med tinglysningen nu muligt, at bestyrelsesmedlemmer underskriver fuldmagten med deres personlige NemID. Det svarer til, at man skriver under med sin egen håndskrift på en papirfuldmagt.

Der er stadigvæk ikke tale om, at bestyrelsesmedlemmet selv underskriver inde i tinglysningssystemet, men at man giver en fuldmagt til JURA til at foretage tinglysningen. På den måde er det KAB's ansvar, at tinglysningen sker korrekt.

Vi vil nu overgå til digitale fuldmagter, og processen vil være følgende:

Jurateamet opretter en digital fuldmagt på Tinglysning.dk. Herefter sender Jurateamet en orientering og vejledning om underskrift på fuldmagten til formand og næstformand, som logger sig ind med deres personlige NemID/MitID og skriver under. Vi står selvfølgelig til rådighed, hvis der er brug for hjælp, men vi har afprøvet det i en boligorganisation – og det gik glat.

Ovenstående vil fremme processen og hastigheden væsentligt ved indhentelse af fuldmagter.

### 13. LBF – Ekstern granskning – nyt koncept

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning og er opmærksom på kommende styringsdialogmøder med kommunerne.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Sagsfremstilling

Landsbyggefonden (LBF) har som bekendt iværksat ekstern granskning af den almene sektor i år 2020/2021 og igen i 2025/2026. Det betyder, at LBF's eksterne granskere (rådgivere) gennemgår boligafdelingerne to gange i disse perioder vedrørende vedligeholdelsesstanden for de 20 væsentligste bygningsdele.

Det er besluttet politisk, hvorfor den almene sektor må tage denne opgave til efterretning.

Indførelsen af granskning betyder, at der i den periode ikke skal udarbejdes periodiske bygningseftersyn efter driftsbekendtgørelsens § 64, da den eksterne granskning fra LBF træder i stedet for. Dette er meddelt fra LBF.

KAB har på baggrund heraf udarbejdet et koncept for, hvorledes vi kan hjælpe den lokale drift med at analysere de eksterne granskninger. Konceptet indebærer også en hjælp til, hvordan der skal indføres bemærkninger i materialet. Bemærkninger forklarer eventuelle afvigelser mellem granskernes vurderinger sammenholdt med tallene fra planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV).

Granskningsrapporterne vil i øvrigt være en del af styringsdialogmaterialet.

I konceptet, som KAB har udarbejdet, er der en række informationer, som skal vurderes og noteres. Det skal sikre, at driften kan give en god tilbagemelding til systemet og dermed også i forhold til en eventuel kommende styringsdialog i kommunerne.

For at sikre at alle øvrige bygningsdele, som ikke er med i den eksterne granskning, bliver gennemgået, er skabelonen for den årlige markvandring tilpasset. Skabelonen skal anvendes for at komme alle forhold igennem.

Oplysningerne fra materialet bliver ført direkte ind i LBF's DCAB-system og bliver synligt i forbindelse med styringsdialogmateriale.

## Økonomi

For boligafdelinger med stor pakke eller udvidet driftsmodul er det ikke forbundet med udgifter, da den eksterne granskning og KAB's assistance til driften i forbindelse med det nye koncept, vil stå i stedet for udførelsen af det periodiske eftersyn.

## Det videre forløb

KAB vil i den kommende tid, når rapporterne lander i LBF's system (DCAB), assistere driften med møder, drøftelser og eventuel indberetning til DCAB-systemet. Driften vil skulle gennemgå konceptet og indtaste oplysninger for afdelingen mv. Der vil også blive udsendt et revideret markvandringsskema til driften.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Kommunikation

KAB's Forvaltningsudvalg har godkendt konceptet, som anvendes i KAB-Fællesskabet, i forbindelse med granskningsrapporterne.

Vi er bekendt med, at LBF vil udarbejde en evaluering af 1. rundes eksterne granskning i 2024 / 2025.

KAB vil holde boligorganisationerne orienteret, hvis der foreligger nyt.

Bilag 5: Oversigt og koncept

Bilag 6: Udvidet markvandringsskema

## 14. Status og opdatering af igangværende sager

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.*

## Afdeling 2 Vestervang – tag og vandinstallationer

Orientering om; Vestervang afd. 2 Udskiftet tage samt VVS-installationer i familieboligerne og garager.

### 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, incl. tilhørende huslejestigning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Egedal byråd godkendte den økonomiske ansøgning, for byggesagen den 28. september 2022.

Midt i oktober 2022, blev rådgiveraftalen og erklæringer underskrevet. Samtidig blev der tegnet en projektansvarsforsikring.

I løbet af oktober eller november 2022, skal der afholdes det første følgegruppemøde, hvor bygherrerådgiveren også deltager.

Kort herefter omdeles en beboerorientering om det forventede forløb, frem mod byggestart i foråret 2023.

I foråret 2023, kort før byggestart vil der blive indkaldt til et beboerorienteringsmøde og omdelt en beboerfolder, således at eventuelle spørgsmål kan afklares inden byggestart.

## **Vestervang – Udskiftning af tage og brugsvandsrør**

Al tagbelægning på familieboligerne og garager skal udskiftes.

- 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 skal udskiftes til fibercement skiferplader. Samtidig etableres nye zinktagrender og nedløb.
- Alle brugsvandrør udskiftes i familieboligerne.

Hele processen udføres i samarbejde med hovedentreprenør og bygherrerådgiver.

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne orientering til efterretning, vil KAB-administrationen sørge for, at bygherrerådgiveren projekterer og udbyder byggeopgaven, således at byggearbejdet kan starte i løbet af vinteren 2022/2023.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, men licitationsresultatet, kan selvfølgelig komme til at påvirke tagudskiftningen og vandinstallationerne. Som verdensforholdene er pt., kan intet forudsiges med sikkerhed.

## **Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender orienteringen, vil administrationen gennemføre renoveringen, herunder tilbagemeldinger til driftsafdelingen og afdelingens byggeudvalg. Beboerne vil blive orienteret via beboerfolder og indkaldt til et beboermøde kort før byggestart således at eventuelle beboerspørgsmål kan blive afklaret.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegruppen orienteret om tag- og VVS-udskiftning, indtil afslutning.

## Afdeling 5 og 6 Boelholm – 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.

## Sagsfremstilling

Iht. OB-orientering den 26. september 2022, blev det meddelt at den oprindelige badeværelsesrenovering deles i to byggesager, henholdsvis Boelholm I (afd. 5) og II (afd. 6). Dette sker alene af licitationstekniske årsager og vil medføre at badeværelsesrenoveringerne kan afsluttes tidligere.

Det forventes at Egedal kommune behandler økonomiansøgningen på byrådsmødet den 26. oktober 2022.

Hvis Egedal byråd godkender økonomiansøgningen, vil følgende blive sat i gang:

- Bygherrerådgiveraftaler og erklæringer.
- Projektansvarsforsikringer.
- Projektering, udbud og licitation.

Da der er projektmateriale fra de to prøvebadeværelser, forventes det, at badeværelserne i både Boelholm I (afd. 5) og II (afd. 6) kan udbydes i januar 2022.

Licitationsresultatet skal efterfølgende indarbejdes i budgetter, således at den endelige finansieringsløsning kan afklares.

Dette vil blive behandlet i en efterfølgende OB-indstilling i starten af 2023.

Det forventes at badeværelsesrenoveringerne kan gennemføres i 2023, eventuelt med afslutning i starten af 2024.

## Økonomiske konsekvenser

Denne orientering har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Men!

De tidligere prisstigninger, på byggematerialer ser ud til at stagnere lidt i øjeblikket. Da verdensfreden er blevet truet, operere vi i et meget nervøst marked. Da licitationen tidligst vil være mulig i 2023, kan vi ikke forudse hvor licitationsresultatet vil ende, på nuværende tidspunkt.

På det ekstraordinære afdelingsmøde den 25. august 2020 blev budget, finansiering og huslejestigninger vedtaget.

Der er ingen ændringer heri.

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.

## **Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, vil KAB gennemføre udbud og renoveringen i samarbejde med bygherrerådgiver.

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

## **Kommunikation**

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

Fremadrettet vil orienteringer og indstillinger til organisationsbestyrelsen blive delt op på hver sine særskilte byggesager.

## **Afdeling 7, Stengården I – badeværelser**

### **Sagsfremstilling**

Byggeskadefonden vil udføre deres 1-års eftersyn stikprøvevist i udvalgte boliger. 1-års eftersynet gennemføres den 4. november 2022, og de beboere, som får besøg af Byggeskadefonden, er blevet varslet om det.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Herudover vil rådgiver på sagen udføre 1-års gennemgang. Inden denne gennemgang vil alle beboere modtage et beboerskema, hvor de kan anføre eventuelle fejl og mangler. Herefter afholdes der 1-års gennemgang med rådgiver og entreprenør

## **Det videre forløb**

Når der er afholdt 1-års gennemgang skal evt. konstaterede fejl og mangler udbedres, hvorefter entreprenørens garanti nedskrives.

## **Afdeling 8, Stengården – udskiftning af tagbelægning 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 varmpumper midlertidigt eller permanent. Solceller kan med fordel opsættes på nogle af afdelingens tagflader.

Yderligere ønskes den oprindelige pilot-byggesag finansielt afsluttet, da det ikke har været muligt at gennemføre byggesagen pga. den ændrede finansieringsløsning, på baggrund af et meget højt licitationsresultat.

## **Sagsfremstilling**

Den oprindelige pilotbyggesag, hvor boligafdelingen og dispositionsfonden skulle finansiere et højt licitationsresultat, var ikke muligt. For at afslutte finansieringen og det tidligere pilotprojekt, er KAB-administrationen i dialog med Landsbyggefonden om en finansieringsløsning. Det samlede økonomiske forbrug på pilotprojektet og en tilhørende redøgørelse er sendt til Landsbyggefonden. Landsbyggefondens svar afventes pt.

Boligafdelingen er forsynet med gasfyr til varmforsyning og varmt brugsvand. Gasfyrene er udtjente og det vil først være muligt at boligafdelingen kan tilsluttes fjernvarmforsyningen i 2026, når fjernvarmforsyningen bliver yderligere udbygget.

Boligafdeling har derfor behov for nogle midlertidige, eller permanente løsningsforslag som kan afhjælpe den nuværende situation. Organisationsbestyrelsen har, via dispositionsfonden stillet 200.000 kr. til rådighed, så der kan udarbejdes nogle løsningsforslag. Midlerne skal tilbageføres, hvis der bliver gennemført en byggesag for varmforsyningen.

Yderligere har boligafdelingen udfordringer med utætte og nedslidte tagbelægninger. Udskiftning af tagbelægningerne vil eventuelt blive en del af den kommende varmforsyningsløsning.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## Økonomiske konsekvenser

Der er i forbindelse denne orientering ingen yderligere økonomiske konsekvenser, end dispositionsfondens støtte på 200.000, til undersøgelse af varmforsyningsmulighederne. Dog er driftsbudgettet pt. påvirket af øgede vedligeholdelsesudgifter, til service af de eksisterende ældre gasfyr.

## Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender orienteringen, vil administrationen fortsætte med udarbejdelse af et projektforslag for boligafdelingens varmforsyning, som efterfølgende forelægges følgegruppen.

Hvis projektforslaget vedtages, vil organisationsbestyrelsen efterfølgende, via indstilling blive bedt om at udpege en ny følgegruppe, til den eventuelt kommende byggesag, som også kan indeholde tagudskiftning.

## Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender orienteringen, vil administrationen løbende holde beboere, driftsafdeling og følgegruppen i dialog og orienteret om projektforslaget for varmforsyningen og senere tagudskiftningen.

## 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.

## 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.

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

Der er i september 2022 underskrevet rådgiveraftale, erklæringer og tegnet projektafsvarsforsikring.

Bygherrerådgiveren, Kim Olsson A/S har afholdt gennemgang af en udvalgt bolig og området den 05. oktober 2022, for at afklare eventuelle udfordringer i tagudskiftningen. Der blev ikke konstateret byggetekniske udfordringer, men tagudskiftningen medfører at beboerne skal tømme deres loftrum og vil betyde begrænset adgang til havene i forbindelse med byggearbejderne.

Projektering, og udbud vil foregå i løbet af efteråret 2022 indtil foråret 2023. Byggeriet starter tidligst den 01. marts 2023, for at undgå vinterbyggeri og ekstraudgifter. Byggeriet forventes afsluttet i løbet af 2023 eller starten af 2024.

Der har været stærkt stigende priser på byggematerialer i 2022, men det ser ud til at prisstigningerne aftager hen over efteråret 2022. Til gengæld er der lange leveringstider på træ, tagplader og isoleringsmaterialer.

Den 07. oktober 2022, blev der omdelt en generel beboerorientering, således at beboerne er orienteret om at tagudskiftningen er økonomigodkendt og at den fysiske tagudskiftning først starter i foråret 2023.

I foråret 2023 omdeles en beboerfolder og der indkaldes til et beboerorienteringsmøde, kort før byggestart så beboerne kan få afklaret eventuelle spørgsmål vedrørende tagudskiftningen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, men licitationsresultatet, kan selvfølgelig komme til at påvirke tagudskiftningen. Som verdensforholdene er pt., kan intet forudsiges med sikkerhed.

## **Det videre forløb**

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

KAB forventer, at tagbelæggningerne 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 følgegruppen orienteret om tagudskiftning, indtil afslutning.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## **Afdeling 24, Teglværksparken – tag**

### **Sagsfremstilling**

KAB-administrationen afventer pt. tagudskiftningens økonomigodkendelse fra Egedal kommune. Pga. medarbejderrokade i kommunens administration, kan der først forventes en afklaring fra byrådsmødet den 21. december 2022.

KAB-administrationen kan først underskrive en rådgiveraftale efter modtagelse af den kommunale økonomigodkendelse.

Selve projekteringen og udbud af tagudskiftningen, bliver derfor udskudt til januar-marts 2023.

Den forventede byggetidsplan er ikke ændret. Det forventes stadig at tagudskiftningen kan afsluttes i 2023.

### **Økonomiske konsekvenser**

Egedal kommunes udskydelse af sagsbehandlingen, får umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, for tagudskiftningen.

De tidligere prisstigninger, på byggematerialer ser ud til at stagnere lidt i øjeblikket.

Da verdensfreden er blevet truet, operere vi i et meget nervøst marked. Da licitationen tidligst vil være mulig i foråret 2023, kan vi ikke forudse hvor licitationsresultatet vil ende, på nuværende tidspunkt.

### **Det videre forløb**

Hvis organisationsbestyrelsen godkender orienteringen, vil projektering, udbud og renoveringsarbejde fortsætte, når den kommunale godkendelse foreligger den 21. december 2022. Renoveringsarbejdet forventes udført og afsluttet 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 godkendte budget- og finansieringsforslag.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## 15. Nyt fra udvalgene

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen besluttede at følgegrupper ikke længere skal have en tovholder.*

#### Kursus for beboerdemokrater:

*35 personer har indtil videre tilmeldt sig "kursus for budget og regnskab"  
Nina opfordrede flere til at tilmelde sig.*

#### Følgegruppe - Afdeling 5. – badeværelser:

*Organisationsbestyrelsen besluttede at OB-medlem Steffen Beck blev en del af følgegruppen, som herefter består af følgende: Ea Brandt, Aase Brøndsted, Frank Friis Pedersen, Steffen Beck, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.*

#### Jubilæums udvalg:

*Stenløse- Ølstykke Boligforenings 75 år jubilæum holdes den 17. juni 2023 i Boelholm kl. 14 – 17 (evt 14-18).*

*Oplæg: kaffevogne, pandekagevogne, popcorn, slush ice, fadølsanlæg og sodavand, telt, diverse spil, toiletvogn, evt. åbningscermoni og tale fra formanden i SØB.*

*Administrationen vil være behjælpelig med indhentning af priser, bestilling mv.*

*Steen booker et møde med jubilæumsudvalget snarest.*

*Herefter tog organisationsbestyrelsen 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, Lars Simonsen.

#### **Følgegruppe - Afdeling 5. – badeværelser:**

Tovholder Ea Brandt, Aase Brøndsted, Frank Friis Pedersen, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

### **Følgegruppe - Afdeling 6. – badeværelser:**

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

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

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

### **Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:**

Tovholder Bjørli Denbak, Connie Dyhr, Jens Sejberg Rasmussen.

### **Følgegruppe – Afdeling 14. Stengården – tag:**

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

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

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard, Steen Carlsson.

### **Tilsyn med afdeling 19. Halkærgård - ungdomsboliger:**

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

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

Tovholder Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

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

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

### **Jubilæums udvalg:**

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

## 16. Emner til næste møde



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

## 17. Kommende møder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 30. januar 2023	kl. 17.30
Mandag den 27. marts 2023	kl. 17.30
Mandag den 8. maj 2023	kl. 17.30
Mandag den 25. september 2023	kl. 17.30
Mandag den 27. november 2023	kl. 17.30

### Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 12. juni 2023	kl. 17.30
--------------------------	-----------

### Repræsentantskabsmøde

Mandag den 22. maj 2023	kl. 17.30
-------------------------	-----------

## 18. Eventuelt

OB-møde i KAB i juni?

### Beslutning

*Der var generelt ikke interesse for at holde et organisationsbestyrelsesmøde i KAB.*

## 19. Referat fra mødet



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 28. november 2022  
Udsendt den 5. december 2022

### 20. 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 fortrolighed.*