

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 25. september 2023, kl. 17.30 Egedal Centret 53C, 1 sal 3660 Stenløse

Organisationsbestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Birgitte Bergman, Brian Andersen, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Jane Bernth, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsborg, Lene Søberg Knoblauch, Lene Vivian Andersen, Linda Alstrup, Margitta Mogensen, Mette Drewsen Andersen, Steffen Beck, Stefan Øllegaard.
Fravær uden afbud	Jane Bernth, Steffen Beck.
Afbud	Dorte Rasmussen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl, ejendomslederassistent i Veksø Dennis Sørensen, ejendomslederassistent i Ølstykke Mogens Nielsen, kundedirektør i KAB Sanne Kjær.

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. september 2023

Udsendt den 2. oktober 2023

5.	Revisionsprotokol.....	4
6.	Administrationen orienterer om kundeoplevelsesrejsen i SØB	5
7.	Meddelelser fra formandskabet.....	5
	Sager til beslutning.....	6
8.	Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Stenløse-Ølstykke Boligforening	6
9.	Budget 2024 for afdeling 24, Teglværksparken	8
10.	Afdeling 3 – tagudskiftning byggeregnskab og endelig byggeregnskab	9
11.	Bestyrelsesuddannelsen	10
12.	Bestyrelseshonorar	12
	Sager til orientering.....	13
13.	Status og opdatering af igangværende sager.....	14
14.	Nyt fra udvalgene	20
15.	Emner til næste møde.....	21
16.	kommende møder	22
17.	Eventuelt.....	22
18.	Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	22
	Bilag 1: Dagsorden.....	3
	Bilag 2: Henlæggelsespolitik	7
	Bilag 3: Oversigt over selskabets henlæggelser.....	7
	Bilag 4: Konsekvensberegning for henlæggelsesniveauet.....	7
	Bilag 5: 57024 budget 2024	9
	Bilag 6: 57024 budget 2024 efter afdelingsmøde	9
	Bilag 7: Bilag 1_Byggeregnskab_Halkær	10
	Bilag 8: Bilag 2_Endeligt_byggeregnskab_Halkær	10
	Bilag 9: Bestyrelsesuddannelsen	12



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

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	2025	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2025	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2024	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2025	Medlem
Brian Andersen	Afd. 12	2025	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2024	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2025	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2024	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2024	Medlem
Eisebeth Krøll	Afd. 28	2024	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Jane Bernth	Afd. 6	2024	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2025	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2025	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2025	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2024	Medlem
Lene Vivian Andersen	Afd. 25	2025	Medlem
Linda Alstrup	Afd. 16	2024	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2024	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2025	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2024	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2025	Medlem

4. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 12/6 2023 er udsendt den 19/6 2023.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

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 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

6. Administrationen orienterer om kundeoplevelsesrejsen i SØB

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Administrationen fortæller om den rejse SØB har været igennem, og fortsat gennemgår i forhold til kundeoplevelsen. Vi kommer ind på de 3 pejlemærker, værdier vi arbejder med, som er:

- Nærhed
- Kvalitet til tiden
- Plads til forskellighed

7. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Nina tilføjede at ejendomskontoret i Veksø gennem en længere periode har manglet 1 servicemedarbejder, men at de pr 1/10 2023 igen vil være fuldtallige, da der er ansat en ny mand.

Torben fortalte at han i år har valgt at deltage ved flere afdelingsmøder, hvilket har været en god oplevelse og han har følt sig velkommen både hos beboere og bestyrelser. Ved flere afdelingsmøder er Torben blevet valgt som dirigent.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Velkommen tilbage til et nyt arbejdsår i hovedbestyrelsen og velkommen til de to nye medlemmer Brian og Lene.

Her i august modtog vi besked om, at Jens ønsker af udtræde af hovedbestyrelsen, og derfor også velkommen til 1. suppleant Linda, som er indtrådt som medlem.

Når vi arbejder i hovedbestyrelsen, arbejder vi ikke ud fra vores afdelinger, men arbejder politisk for selskabet SØB. Er der punkter eller sager man ikke forstår, så ret endelig henvendelse til vores medarbejder eller en anden i bestyrelsen.

Siden sidst har vi lige inden sommerferien haft statusmøde med Lone og Sanne samt Steen. Vi har endnu engang udtrykt utilfredshed med økonomiafdeling og byg-/renoveringsafdeling.

Vi har bedt om at sagen intelligente tage afdeling 8 afsluttes nu. Vi kan ikke få regnskabet til at passe, idet hovedbestyrelsen kun har bevilliget 1.211.250 kr. i alt, men at der er afsat 3.7 millioner kr. på vores dispositionsfond. Vi har første her for nyligt fået planlagt et møde med byggedirektør Rasmus Jessing i oktober.

Her hen over sommer har alle vores afdelinger haft besøg af Landsbyggefonden, der besigtiger og laver gennemgang af bygningernes energimæssige samt vedligeholdelsesmæssige tilstand. Dette var en ny lovgivning, der blev besluttet tilbage i 2020, og vi har ventet med længsel, da denne gennemgang skal erstatte periodisk gennemgang af afdelingerne.

De færdige rapporter skal granskes og alle bygningsdele sættes i budget. Dette er et kæmpe arbejde, der tager mange timer. Der er derfor udarbejdet en aftale med at KAB Driftssupport udfører dette arbejde, da de skylder os en del timer hvor Steen er Kunde-chef for Egedal boligforening.

Her hen over sommeren har der været renovering af afdeling 24. Teglværksparken og afdeling 1. Stenløsebo, har fået installeret fjernvarme.

Sager til beslutning

8. Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Stenløse-Ølstykke Boligforening

Indledning

For at sikre en stabil husleje samt at der løbende passes på bygningerne, bør der henlægges penge til vedligehold af bygningerne. Langtidsplanerne sikrer, at der foretages henlæggelser.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen fastsætter henlæggelsesniveauet på minimum 225 kr. pr. m² og godkender retningslinjerne for en henlæggelsespolitik for afdelinger i Stenløse Ølstykke Boligforening.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte henlæggelsespolitikken for Stenløse-Ølstykke Boligforening.

Sagsfremstilling

Formålet med, at vedtage en henlæggelsespolitik for Stenløse-Ølstykke Boligforening er at fastlægge retningslinjer for arbejdet med den almindelige og planlagte vedligeholdelse i boligafdelingerne. Politikken skal også sikre, at de lovgivningsmæssige rammer overholdes.

Med politikken opnås en fælles bedste praksis for vedligeholdelse af Stenløse-Ølstykke Boligforenings ejendomme. Desuden skal det sikres, at niveauet for henlæggelser i de enkelte afdelinger modsvarer de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingerne.

Der er udarbejdet en oversigt over selskabets henlæggelser, som giver et overblik over de enkelte afdelingers henlæggelsesniveau og årlige henlæggelser. Der er en række parametre, der spiller ind i forhold til bygningens alder, stand etc. når henlæggelsesniveauet vurderes.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne orienteres om den vedtagne henlæggelsespolitik. Det kan også besluttes at organisationsbestyrelsen tager dialog med visse afdelinger om deres henlæggelsesniveau.

Bilag

Bilag 2: Henlæggelsespolitik

Bilag 3: Oversigt over selskabets henlæggelser

Bilag 4: Konsekvensberegning for henlæggelsesniveauet



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

9. Budget 2024 for afdeling 24, Teglværksparken

Indstilling

Det indstillet at organisationsbestyrelsen godkender det fremlagte budget med en huslejestigning på 2,80 %, svarende til 32,50 kr. per m², og beder tilsynet i Egedal Kommune tage stilling i sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

På afdelingsmødet den 7. september 2023 i afdeling 24, Teglværksparken blev det fremlagte budget for 2024 nedstemt med argumentet om, at man ikke ville acceptere huslejestigninger. Huslejestigningen i budget 2024 på 2,80 %, svarende til 32,50 kr. per m², havde sin baggrund i øgede udgifter til administrationsgebyr, renovation, forsikring, henlæggelser og lavere indtægter fra overført resultat.

Huslejeniveauet før huslejestigningen i budget 2024 er 1.069,77 kr. per m² og efter huslejestigningen i budget 2024 på 2,80 % 1.102,27 kr. per m², altså lavere end det gennemsnitlige huslejeniveau i Stenløse-Ølstykke Boligforening for sammenlignelige afdelinger, som er 1.165 kr. per m². Det gennemsnitlige huslejeniveau er beregnet for afdelingerne 6, 7, 10, 11, 14 og 16.

Derudover har afdelingen fået en huslejestigning på 91,03 kr. per m² for tagudskiftningen, så den samlede husleje i budget 2024 udgør 1.193,30 kr. per m².

Der har siden 2011 været følgende huslejestigninger i afdelingen:

Budget 2011 0 kr. per m²

Budget 2012 0,7 % 6,50 kr. per m²

Budget 2013 0,21 % 2 kr. per m²

Regnskab for udskiftning af gasfyr 2013 4,64 % 47,40 kr. per m² gasfyr

Budget 2014 0 kr. per m²

Budget 2015 2,74 % 27,01 kr. per m²

Budget 2016 0 kr. per m²

Budget 2017 0 kr. per m²

Budget 2018 0 kr. per m²

Budget 2019 0 kr. per m²

Budget 2020 0 kr. per m²

Budget 2021 2,57 % 26,01 kr. per m²

Budget 2022 1,49 % 15,48 kr. per m²

Budget 2023 1,47 % 15,50 kr. per m²



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Samlet har der siden 2011 været huslejestigninger på 139,90 kr. per m². Afdelingsmødet ville kun godkende 0 stigning, og ønskede at finansiere stigningen på 2,80 % ved at nedsætte henlæggelserne på konto 120 tilsvarende. Det er ikke realistisk at nedsætte henlæggelserne, da afdelingen i forvejen ikke kan imødekomme de udgifter som afdelingen har til vedligeholdelse, ligesom afdelingen heller ikke imødekommer et henlæggelsesniveau på 225 kr. per m², og på 3 års henlæggelser.

Bilag 5: 57024 budget 2024

Bilag 6: 57024 budget 2024 efter afdelingsmøde

10. Afdeling 3 – tagudskiftning byggeregnskab og endelig byggeregnskab

Arbejderne i afdeling Halkær er afleveret den 26. juni 2020.
Der er nu udført både byggeregnskab og det endelige byggeregnskab.

Indstilling

Det indstilles overfor organisationsbestyrelsen at:

- godkende byggeregnskabet pr. 05. november 2021, som er underskrevet af revisor den 11. januar 2022
- godkende endeligt byggeregnskab pr. 01. august 2023.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet, som er underskrevet af revisor den 11. januar 2022, samt det endelige byggeregnskab pr. 1. august 2023.

Sagsfremstilling

Byggesagen er nu afsluttet med et samlet overskud på 136.790 kr.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskab pr. 5. november 2021

Den samlede anskaffelsessum i byggeregnskabet er 14.981.442 kr. Dette beløb holder sig inden for den godkendte budgetramme.

I byggeregnskabet er der indarbejdet et reservationsbeløb på 374.585 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Endeligt byggeregnskab pr. 01. august 2023

I det endelige byggeregnskab kan det anvendte reservationsbeløb opgøres til i alt 237.795 kr.

Differencen på 136.790 kr., som ikke blev anvendt i byggesagen, vil nedskrive henlæggelsesmidler under finansiering.

Anskaffelsessum, ifølge byggeregnskabet	14.981.442	kr.
- indregnede reservationsbeløb i byggeregnskabet	-374.585	kr.
+ anvendte reservationsbeløb i endeligt byggeregnskab	+ 237.795	kr.
Endelig anlægsudgift	14.844.652	kr.
Difference mellem byggeregnskab og endeligt byggeregnskab	-136.790	kr.

Det videre forløb

Det endelige byggeregnskab sendes til revisoren.

Bilag

Bilag 7: Bilag 1_Byggeregnskab_Halkær

Bilag 8: Bilag 2_Endeligt_byggeregnskab_Halkær

11. Bestyrelsesuddannelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til Bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb samt tager stilling til betaling for deltagelse; dvs. om det er organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at afsætte økonomi til at 2 deltagere pr. uddannelsesforløb kan deltage i bestyrelsesuddannelsen. Interesserede bedes kontakte kursus udvalget, som består af Nina, Torben og Brian.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Sagsfremstilling

KAB's bestyrelsesuddannelse for Beboervalgte i KAB-Fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet, og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. december 2023.
- Ansøgningsskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan maks. indstille to deltagere til uddannelsesforløbet.
- Organisationsbestyrelsen sikrer at ansøgningsskemaet på udvalgte deltagere, sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk **senest 1. december 2023.**

Kursteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-Fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Tidspunkt og periode.

Uddannelsen gennemføres højst 2 gange årligt og består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at lave nogle netværksgrupper.

Datoer for dette forløb er som følger:

Hold 4 2024:

13/01	Modul 1
29/01	Modul 2
07/02	Modul 3
27/02	Modul 4
20/03	Modul 5
08/04	Modul 6
29/04	Modul 7



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. + moms pr deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Det videre forløb

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Bilag

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag 9: Bestyrelsesuddannelsen

12. Bestyrelseshonorar

Indledning

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, det vil sige fra den 01.01.2024.

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 blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

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 regnskabsår.

Sagsfremstilling

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 91,22 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 54,82 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2023. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 57.300 kr. til 59.063 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29.11.2021 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2023 har modtaget 28.650 kr. og næstformændene 14.325 kr.

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.

Sager til orientering

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

13. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Afdeling 2, Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer

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.

Licitation har været afholdt i juni 2023.

Det ekstraordinære afdelingsmøde nedstemte budgetudvidelsen pga. licitationsresultatet. Den 30.08.2023 forventes det at Egedal byråd godkender budgetudvidelsen og tilhørende huslejestigning for Call-in beslutningen.

Byggestarten er udskudt lidt, indtil de nye regler for asbestarbejder er helt klarlagt. Der trådte nye arbejdsregler i kraft pr. 01. juli 2023.

Der holdes månedlige følgegruppemøder eller udsendes statusopdateringer.

Vestervang – Udskiftning af tage og brugsvandsrør

Al tagbelægning på familieboligerne og garager skal 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 skal udskiftes til fibercement skiferplader. Samtidig etableres nye zinktagrender og nedløb.
- Alle brugsvandrør udskiftes i familieboligerne.
- Al tagbelægningen er asbestholdig og der vil derfor blive udarbejdet særlige instruktioner til håndværkerne og beboerne.

Hele processen udføres i samarbejde med hovedentreprenør og bygherrerådgiver.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusorientering til efterretning, vil KAB-administrationen sørge for, at asbestforholdene bliver afklaret således, at byggeprocessen kan påbegyndes.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af den nye asbestlovgivning er ved at blive afklaret, og vil blive orienteret snarligt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager statusorienteringen til efterretning, vil administrationen forsætte asbestafklaringerne, samt 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.

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 – nye badeværelser

Badeværelserne i Boelholm I og II (afd. 5 og 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.

Sagsfremstilling

Iht. organisationsbestyrelsesorientering den 27. marts 2023, blev det meddelt at badeværelsesrenoveringerne samles i en byggesag, med et samlet EU-udbud. Udbudsproceduren er lidt længere, da den indeholder prækvalifikation af de bydende. Desværre udelukker et EU-udbud de mindre entreprenører, da de kan have svært ved at stille den nødvendige garantistillelse. Egedal kommune har godkendt økonomiansøgningen på byrådsmødet den 26. oktober 2022.

Udbudsmaterialet blev offentliggjort på internettet, via EU-portal i juli - august 2023.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Tidsplanen følges og der besvares pt. spørgsmål ved udbudsmaterialet. I løbet af efteråret 2023 sker der et udvælgelsesforløb, som i slutningen af 2023 udmunder i de endelige EU-tilbud.

På baggrund af licitationsresultatet udarbejder KAB-administrationen et revideret budget- og finansieringsoplæg. Der vil herefter være behov for en ny afdelingsbeslutning og tilsvarende accepter fra organisationsbestyrelsen og Egedal Byråd.

Det forventes at badeværelsesrenoveringerne kan gennemføres i 2024, med afslutning i starten af 2025.

Økonomiske konsekvenser

Denne orientering har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da den tidligere afdelingsgodkendte huslejestigning forventes overholdt.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, vil KAB gennemføre udbud, fremlæggelse af revideret budget- og finansieringsforslag, samt renoveringen i samarbejde med bygherrerådgiver.

KAB forventer, at badeværelserne kan være renoveret ved udgangen af 2024, eller starten af 2025.

Kommunikation

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

Afdeling 8, Stengården – tag

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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Sagsfremstilling

Den oprindelige pilotbyggesag, hvor boligafdelingen og dispositionsfonden skulle finansiere et højt licitationsresultat, var ikke muligt. For at afslutte finansieringen og det tidlige pilotprojekt, har KAB-administrationen været i dialog med Landsbyggefonden om en finansieringsløsning. Det samlede økonomiske forbrug på pilotprojektet og en tilhørende redegørelse er sendt til Landsbyggefonden. Landsbyggefonden har i forsommeren 2023 afvist, at støtte med finansiering, dog kun hvis pilotprojektet gennemføres i hele boligafdelingen. Dette ses dog ikke økonomisk muligt og KAB-administrationen ønsker en ledelsesafklaring af Landsbyggefondens afvisning, for at opnå finansieringstilskud til afslutning af pilotprojektet. Pt. står boligafdelingen alene med hele udgiften.

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 2025/2026, når fjernvarmforsyningen bliver yderligere udbygget. Boligafdelingen 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. Der er udarbejdet et ingeniørnotat vedr. mulige varmforsyningsløsninger og et tillæg omhandlende tilslutningsregler og omkostninger for fjernvarmetilslutning.

I følgegruppen er der udtrykt utilfredshed med, at afdelingsbestyrelsen ikke har deltaget i følgegruppens beslutninger og det endelige oplæg/bilag. Derfor er det endelige oplæg og bilag sendt til afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen kan så vurdere om der skal indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde og hvornår.

Der er svarfrist den 01. okt. 2023. Hvis ikke afdelingsbestyrelsen vender tilbage med et rettidigt svar, bliver byggesagen lukket og afsluttet økonomisk af KAB-administrationen. Yderligere har KAB-administrationen ønsket at beslutningerne ikke fremlægges på afdelingsmødet, men udskydes indtil der foreligger konkrete myndighedsinformationer vedr. asbestholdige byggematerialer og omgivelserne, da det kan påvirke byggebudgettet og huslejekonsekvensen.

Økonomiske konsekvenser

Der er i forbindelse denne statusorientering ingen yderligere økonomiske konsekvenser, end dispositionsfondens støtte på 200.000, til undersøgelse af varmforsyningsmulighederne.

På nuværende tidspunkt, vides det ikke om der kan opstå yderligere udgifter til asbestarbejder (tagudskiftningen), eller hvor stort det aktuelle arbejdsområde er. Dette forventer vi snart at kunne afklare og orientere yderligere om.

Driftsbudgettet er pt. påvirket af øgede vedligeholdelsesudgifter, til service af de eksisterende ældre gasfyr og utætte tagplader.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Det tidligere pilotprojekts finansiering kører sideløbende og uafhængigt af tagudskiftningen og varmforsyningen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager statusorienteringen til efterretning, vil administrationen senere forelægge afdelingsbestyrelsen løsninger og evt. udfordringer vedr. udskiftning af de asbestholdige tagplader, eller alternativt lukke byggesagen i KAB-administrationen hvis det ønskes. Varmeforsyning vil blive behandlet sideløbende. Finansieringsoplæg til den tidligere pilotbyggesag afklares og fremlægges selvstændigt.

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.

Bygherrerådgiveren, Kim Olsson A/S har udbudt tagudskiftningen i foråret 2023. 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.

Der er taget miljøprøver i loftrum. Der kan ikke konstateres asbest i taghulrummene, så byggesagen friholdes for asbestarbejde vedr. tagudskiftningen.

Licitationen er afholdt. Det ekstraordinære afdelingsmøde godkendte den nødvendige budgetudvidelse.

Det forventes at Egedal byråd godkender byggesagens økonomi den 30. august 2023. Der afholdes beboerinformationsmøde den 04. september 2023. Beboerfolder omdeles kort efter informationsmødet.

Der forventes byggestart den 18. september 2023.

Tagudskiftningen forventes afsluttet i sommeren 2024.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Økonomiske konsekvenser

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, men licitationsresultatet, har selvfølgelig øget huslejestigningen.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil tagudskiftningen fortsætte hen over vinteren 2023 i samarbejde med bygherrerådgiveren.

KAB forventer, at tagbelægningerne kan være udskiftet i sommeren 2024.

Kommunikation

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

Afdeling 24, Teglværksparken – tag

Sagsfremstilling

Tagbelægning og en del tagvinduer er udskiftet i Teglværksparken i juli og august 2023. Den 15. september udføres de sidste mangler på alle tagedløbene. Byggesagen arkiveres i KAB inden 1-års eftersynet. Det udførte arbejde overgår nu til almindelig drift og vedligeholdes i afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

Byggeregnskab og revision pågår. Det forventes at forbruget ligger en del under budgetgrænsen, da der ikke blev konstateret nogen skader på tagkonstruktionerne.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender orienteringen, vil byggeregnskabet blive revideret og afsluttet. Beboerne er blevet varslet huslejestigningen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Kommunikation

Følgegruppen er løbende blevet holdt orienteret, når der er sket ændringer, eller har været udfordringer.

Følgegruppen blev orienteret om at de indvendige vinduesinddækninger, og dele af tagbelægningen blev ændret.

Det sidste følgegruppemøde blev afholdt den 18. august 2023.

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

14. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

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

Jens Sejberg udtræder

Følgegruppen består herefter af følgende medlemmer:

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ulla Petersen, Nina Møller, Steen Carlsson.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Jens Sejberg Rasmussen udtræder og Kissy Tornsberg indtræder.

Følgegruppen består herefter af følgende medlemmer:

Bjørli Denbak, Connie Dyhr, Kissy Tornsberg.

Følgegruppe – Afdeling 24, Teglværksparken – tag:

Nedlægges.

Tilsyn med afdeling 20, kelstedgård:

Tovholder Birgitte Bergman, Stefan Øllegaard, Brian Øllegaard.

Kursus for beboerdemokrater:

Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

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

Mette Drewsen Andersen, Gitte Espensen, Tine Langbak, Ulla Petersen, Jens Sejberg Rasmussen, Nina Møller, Steen Carlsson.

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

Ea Brandt, Aase Brøndsted, Steffen Beck, Jane Bernth, Margitta Mogensen, Martin Nilsson, Torben Tingstrup, Lars Simonsen.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Bjørli Denbak, Connie Dyhr, Jens Sejberg Rasmussen.

Følgegruppe – afdeling 14. Stengården – tag:

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

Følgegruppe – Afdeling 24. Teglværksparken – tag:

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.

15. Emner til næste møde



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

16. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 27. november 2023 kl. 17.30

17. Eventuelt

På næstkommende organisationsbestyrelsesmøde den 27. november spiser vi julemad og får julekurv. Husk tilmelding til spisning hos Tine trl@kab-bolig.dk eller tlf. 47170498.

Administrationen informerede om, at der er en tvist med en afdeling vedrørende indholdet af beslutningsreferatet fra afdelingsmødet. I SØB's vedtægter fremgår det, at både dirigenten og afdelingens formand skal underskrive beslutningsreferatet. Administrationen informerede derfor om, at hvis der ikke kan skabes enighed mellem dirigent og afdelingsformand om beslutningsreferatets indhold, så underskrives beslutningsreferatet udelukkende af dirigenten.

Organisationsbestyrelsen havde ingen indvendinger imod dette, og der var bred opbakning til administrationens information og håndtering af sagen.

18. 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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. september 2023
Udsendt den 2. oktober 2023

Indstilling

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen vurderede at der intet var til fortroligt referat.