

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 30. januar 2023, kl. 17.30 Egedal Centret 53c, 1 sal, 3660 Stenløse

Organisations- bestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Birgitte Bergman, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Jane Bernth, Jens Sejberg Rasmussen, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Margitta Mogenssen, Mette Drewsen Andersen, Stefen Beck, Stefan Øllegaard, Sinne Munck Eliassen
Afbud	Keld Hansen, Jane Bernth
Fravær uden afbud	Frank Friis Pedersen, Kissy Tornsberg, 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 møde	4
5. Revisionsprotokol	4



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

6.	Meddelelser fra formandskabet	5
	Sager til beslutning.....	6
7.	Gennemgang af dispositionsfond, arbejdskapital & egen trækingsret.....	6
8.	EL-ladestandere som forsøgsprojekt i afdelingerne Boelholm 5 & Stengården 7	8
9.	Afdeling 5, Boelholm – lån i dispositionsfonden.....	8
10.	Afdeling 20, Kelstedgård – lån i dispositionsfonden.....	9
11.	Indkøbsplatform	9
	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	21
17.	Eventuelt.....	22
18.	Referat fra mødet.....	22
19.	Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	22

Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: Oversigt dispositionsfond	7
Bilag 3 57000 Trækingsret pr. 31.12.2022	7
Bilag 4: Forslag 3 Udskiftning af VC.....	9
Bilag 5: Udkast til ny indkøbspolitik	11



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 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	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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

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
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 28. november 2022 er udsendt den 5. december 2022

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 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Nina tilføjede at KAB's formandskab har indkaldt til møde med SØB's formandskab. Nina vil fortælle om mødet efter mødets afholdelse.

Vær opmærksom på at deltage i de følgegrupper man er valgt ind i. Meld gerne afbud hvis man bliver forhindret i at deltage.

Ønsker man også at få e-mails på mobiltelefon hjælper Lars og Charlotte gerne med det.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Godt nytår!

Som lovet skal vi prøve at redegøre for vores møde med kommunen i december. Vi tror kun mødet blev gennemført fordi det, ifølge lovgivningen, skal afholdes. Det var jo blevet aflyst og rykket flere gange.

Mødet blev hastet igennem uden at der var fuld fokus på, hvad de egentlig skulle spørge os om. Det personale der var til stede, sidder normalt ikke med disse sager. De beklagede, at de desværre ikke kunne svare på vores spørgsmål, men vil sende det videre og vende tilbage med svar.

Vi håber på bedre tider i 2023 og håber at kommunen får ansat kompetente medarbejdere til varetagelse af det almene.

Der er kommet en ny By- og Erhvervsdirektør i kommunen, Ellen Hvidt Thelle. Steen har haft et møde med hende, som ser lovende ud. Så lad os håbe på bedre tider.

December 2022 blev så året, hvor vores medarbejdere igen, efter Corona, kunne mødes og have en hyggelig eftermiddag sammen på kontoret, med bankospil og udlevering af julegaver.

Boelholm afdelingerne har ekstraordinære møder her i midt januar omkring fjernvarme. Mere om det senere, når vi ved hvad der sker.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

I skrivende stund er der ikke mere at referere om, skulle der ske mere bliver der orienteret om det på mødet.

Nina.

Sager til beslutning

7. Gennemgang af dispositionsfond, arbejdskapital & egen trækingsret

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og tager stilling til om minimumsbeløbet for dispositionsfonden skal nedsættes i en periode.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte at minimumsbeløbet for dispositionsfonden nedsættes i en periode.

Kundechef Steen Carlsson giver en status på de disponible midler i dispositionsfonden, arbejdskapitalen og egen trækingsret.

Dispositionsfonden

SØBs organisationsbestyrelse har tidligere besluttet at minimumbeløbet i dispositionen skal være 8 mio. kr. Det lovmæssige minimum udgjorde i 2022 6.205 kr. per lejemålsenhed, eller 6.347.094,50 kr. for de 1022,9 lejemålsenheder. I 2023 må dog forventes at stige ca. 400 kr. per lejemålsenhed, således vil det lovmæssige minimum være 6.751.140 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

Bidrag til dispositionsfond (kr. pr. lejemålsenhed)	Forrige opdatering 2021	Seneste opdatering 2022
Henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre	583 kr.	621 kr.
Indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør	5.826kr.	6.205 kr.

Arbejdskapitalen

SØBs organisationsbestyrelse har ikke besluttet et minimumbeløb for arbejdskapitalen. Det lovmæssige minimum udgjorde i 2022 3.396 kr. per lejemålsenhed, eller 3.473.768,40 kr. for de 1022,9 lejemålsenheder. I 2023 må dog forventes at stige ca. 220 kr. per lejemålsenhed, således vil det lovmæssige minimum være 3.698.806 kr.

Bidrag til arbejdskapital (kr. pr. lejemålsenhed)	Forrige opdatering 2021	Seneste opdatering 2022
Årligt bidrag til arbejdskapital kan maksimalt udgøre	165 kr.	176 kr.
Indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør	3.188 kr.	3.396 kr.

Egen trækingsret

SØBs organisationsbestyrelse har ikke besluttet særlige retningslinjer for brug af egen trækingsret midlerne, dog skal Landsbyggefondens retningslinjer overholdes.

Bilag 2: Oversigt dispositionsfond

Bilag 3 57000 Trækingsret pr. 31.12.2022



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

8. EL-ladestandere som forsøgsprojekt i afdelingerne Boelholm 5 & Stengården 7

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til om forsøgsprojektet skal iværksættes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at forsøgsprojektet skal iværksættes, såfremt dette også vedtages på det ekstraordinære afdelingsmøde for afd. 5. og afd. 7.

Da der er givet tilsagn om tilskud fra Landsbyggefondens pulje til EL-ladestandere i afdelingerne Boelholm 5 og Stengården 7, foreslås det at man opsætter EL-ladestandere som forsøg i disse 2 afdelinger.

Tilskuddene er på henholdsvis 25.000 kr. og 22.500 kr. der svarer til 25% af etableringsudgifterne.

Via forsøgsprojektet opnås erfaringer omkring omfanget af brugen af EL-laderstanderne, driftsøkonomi, drifts- og administrationsforhold, håndtering af parkeringsforhold, herunder hvor længe man må holde og lade, skal P-pladsen være forbeholdt EL biler, med mere.

Disse erfaringer kan bruges til at evaluere om projektet skal rulles ud i alle afdelinger, som tidligere besluttet af organisationsbestyrelsen.

9. Afdeling 5, Boelholm – lån i dispositionsfonden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til afdeling 5, Boelholm anmodning om lån af 1 mio. kr. i dispositionsfonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstilling om afdeling 5, Boelholm anmodning om lån af 1 mio. kr. i dispositionsfonden.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Da afdeling 5, Boelholm har besluttet at udskifte varmecentralen på afdelingsmødet den 19. januar 2023, anmoder afdelingen om et lån på 1 mio. kr. fra dispositionsfonden, for at kunne realisere renoveringen. Renoveringen medfører at boligerne fremadrettet bliver opvarmet med fjernvarme og solvarme.

Tilbagebetaling af lånet kan begynde i 2025 med 100.000 kr. om året i 10 år.

Bilag 4: Forslag 3 Udskiftning af VC

10. Afdeling 20, Kelstedgård – lån i dispositionsfonden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender lånet i dispositionsfonden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte lånet i dispositionsfonden til Afd. 20, Kelstedgård. Lånet afdrages/indfries når der optages nyt lån til renovering af tage i afdelingen.

Afdeling 20, Kelstedgård står overfor økonomiske udfordringer, og anmoder dermed om et lån i dispositionsfonden på 350.0000 kr. til at dække uforudsete udgifter bl.a. i forbindelse med udskiftning af varmecentral og udskiftning af vandrør.

Lånet afdrages når afdelings økonomi kan bære dette.

11. Indkøbsplatform

Indledning

Som opfølgning på den første effektiviseringsaftale fra 2014 til 2020 har regeringen, BL og KL besluttet, at den almene sektor skal spare yderligere 1,5 mia. kr. på de afgrænsede driftsudgifter fra 2021 til og med 2026.

Af de 1,5 mia. kr. forventes de 300 mio. kr. at komme fra energieffektiviseringer. Der skal således effektiviseres for ca. 7 % på de afgrænsede driftsudgifter, som udgør ca. 50 % af alle udgifterne i en afdeling.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter initiativet, godkender ny version af indkøbspolitikken og beslutter at Indkøbsplatformen skal anvendes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte ny version af indkøbspolitikken og besluttede at indkøbsplatformen skal anvendes. Stenløse-Ølstykke Boligforening er udpeget til at køre test på indkøbsportalen.

Testperioden vil starte op april/maj 2023.

Sagsfremstilling

Boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet har fra 2014 til 2020 gennemsnitligt sparet 12 % på de afgrænsede driftsudgifter, men det dækker over store variationer. Målet for besparelsen i perioden var 8,2 %.

Afdelingernes besparelser på de afgrænsede driftsudgifter bliver fulgt i forvaltningsrevisionen, og KAB følger løbende huslejudviklingen, hvor flere afdelinger vælger at holde huslejen i ro fremfor at sætte den op.

KAB har et signaturprojekt, Pas på Huslejen 2.0 - bæredygtig drift, under den strategiske ramme Lad Det Gro. Projektet følger op på iværksatte indsatser og udvikler nye tiltag.

KAB støtter op om bæredygtig drift og står i spidsen for et kulturprojekt, som skal sikre, at det bliver et naturligt valg for boligorganisationerne og driften at tænke i effektiv, smart og bæredygtig drift.

Som nyt initiativ etableres en ny Indkøbsplatform. Den skal understøtte bæredygtigt indkøb, skarpe priser og effektivisering af indkøb i forhold til ressourcerne i driften. Dette vil på sigt medføre besparelser.

Der etableres en fælles Indkøbsplatform for KAB-Fællesskabet, men hver boligorganisation får egen identitet med eget logo.

KAB afholder i øjeblikket et antal udbud på tværs af KAB-Fællesskabet, og i forbindelse med disse udbud er der krav til bæredygtighedsmærkning, pris, levering m.v. Bæredygtighedsmærkningen vil fremgå af Indkøbsplatformen, så det er muligt at vælge bæredygtige produkter på en let måde.

Leverandører, der vinder udbud, vil få hele deres varekatalog på Indkøbsplatformen, så driften vil have mulighed for at søge og vælge varer. Priserne på platformen vil være synlige for alle, og dette sikrer en gennemsækelighed og mulighed for at vælge produkter, man måske ikke tidligere har anvendt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

Der etableres et analysemodul, der kan anvendes til at lave statistikker på varetyper, bæredygtigt indkøb, valg af produkter til den ønskede kvalitet m.v. Boligorganisationen kan følge, om deres indkøbspolitik overholdes, og kundechefen kan anvende analyserne som ledelsesværktøj.

I dag er der en vis sårbarhed ved ferie og sygdom, da man ikke altid ved, hvilke produkter der anvendes. Indkøbsplatformen sikrer, at det er let for øvrige medarbejdere at købe ind via Indkøbsplatformen, da man kan se, hvilke produkter der normalt bliver købt, og man kan lave en liste over de mest anvendte produkter for sin afdeling.

For driften vil det også blive nemmere, da processen er mere effektiv, og den administrative behandling i Unik (administrationssystemet) bliver nemmere end i dag. Det vil spare ressourcer, som kan bruges på andre opgaver i driften.

Hvis boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet skal finde besparelser i forhold til effektiviseringsaftalen, og vi samtidig skal passe på Huslejen, er Indkøbsplatformen en helt afgørende forudsætning.

Organisationsbestyrelsen skal signalere overfor medarbejderne, at de støtter op om dette tiltag, og derfor bør organisationsbestyrelsen beslutte at Indkøbsplatformen **skal** anvendes. Denne beslutning sikrer ledelsen af driften de perfekte rammer til at effektivisere ved at anvende Indkøbsplatformen.

Udkast til ny Indkøbspolitik vedlægges som bilag til dagsorden.

Bilag 5: Udkast til ny indkøbspolitik



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

12. Boelholm I og II (afd. 5 og 6). Badeværelsesrenovering

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.

Indstilling

Det indstilles hermed til organisationsbestyrelsen at:

- Organisationsbestyrelsen bør tage denne statusorientering til efterretning.
- Organisationsbestyrelsens godkender at badeværelsesrenoveringerne udføres som et samlet EU-udbud, for afd. 5 og 6.
- Organisationsbestyrelsen revurderer (tilbagefører) sammensætningen af følgegrupperne, til en samlet følgegruppe for en samlet byggesag.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne.

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 medfører desværre høje rådgiverudgifter, som det ikke har været muligt at forhandle ned.

Samtidig er de forventede entrepriseudgifter blevet revurderet. Entrepriseudgifterne overstiger tærskelgrænsen for EU-udbud. Det er ikke anbefalelsesværdigt at udbyde byggesagen i en samlet entreprise, som underhåndsbud, da der næsten vil være garanti for at EU-tærskelgrænsen ikke kan overholdes. Det vil så betyde udgifter og tidsforbrug med en EU-licitation og risiko for økonomiske krav fra de bydende fra det aflyste underhåndsbud.

Løsningen er derfor at gennemfører en samlet byggesag (afd. 5 og 6) som 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.

De respektive følgegrupper er blevet orienteret skriftligt om udbudsændringerne den 10. januar 2023.

Egedal kommune har godkendt økonomiansøgningen på byrådsmødet den 26. oktober 2022.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Da der er projektmateriale fra de to prøvebadeværelser, forventes det, at badeværelserne kan udbydes i foråret 2023. Licitationsresultatet skal efterfølgende indarbejdes i budgetter, således at den endelige finansieringsløsning kan afklares. Dette vil blive behandlet i en efterfølgende OB-orientering i foråret eller sommeren 2023.

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

Økonomiske konsekvenser

Denne orientering har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da det afdelingsgodkendte budget huslejestigning bliver overholdt.

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 denne statusopdatering til efterretning, vil projektering, udbud og licitation fortsætte hen over vinteren og foråret 2023 i samarbejde med bygherrerådgiveren.

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 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 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 – tag og vandinstallationer

Statusorientering om; Vestervang afd. 2 Udskiftning af 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.

Bygherrerådgiveren er ved at gennemgå og registrere samtlige boliger og haver. Herefter udarbejdes udbudsmaterialet og det forventes at der kan afholdes licitation i februar-marts 2023.

Der holdes månedlige følgegruppemøder eller udsendes statusopdateringer.

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. Årsagen til den sene byggestart, er alene for at undgå logistiske og økonomiske udfordringer ved vinterbyggeri.

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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

- 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.

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusorientering til efterretning, vil KAB-administrationen sørge for, at bygherrerådgiveren projekterer og udbyder byggeopgaven, således at byggearbejdet kan starte i løbet af foråret 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 statusorienteringen, 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.

Afdeling 7, Stengården I – badeværelser

Sagsfremstilling

Vi har nu modtaget Byggeskadefondens rapport, som er fremsendt til rådgiver og entreprenør. Vi afventer deres tilbagemelding på rapportens indhold. Ligeledes er der gennemført 1-års gennemgang den 14. december 2022, hvor en række boliger blev besigtiget.

Når vi kender rådgivers og entreprenørens tilbagemelding på Byggeskadefondens rapport, vil der blive planlagt udbedring af de konstaterede forhold. Beboerne vil blive orienteret/varslet herom, når det fulde omfang er klarlagt.

Byggeregnskabet er fortsat hos revisionen, men forventes klart til næste organisationsbestyrelsesmøde.

Det videre forløb

Når konstaterede fejl og mangler er udbedret vil entreprenørens garanti blive nedskrevet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

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 varmepumper 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. Landsbyggefonden har pt. afvist at støtte med finansiering, dog kun hvis pilotprojektet gennemføres i hele boligafdelingen. Dette ses dog ikke økonomisk muligt og KAB-administrationen vil igen tage kontakt til Landsbyggefonden, for at opnå medfinansiering herfra.

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.

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. Der er udarbejdet et ingeniørnotat vedr. mulige varmforsyningsløsninger og et tillæg omhandlende tilslutningsregler og omkostninger for fjernvarmetilslutning.

Der pågår pt. følgegruppemøder, hvor det skal aftales hvilken varmforsyningsløsning, som skal fremlægges til afdelingsbeslutning.

Udfordringen er at varmepumper støjer og har meget høje etablerings- og vedligeholdelsesomkostninger. Fjernvarme har meget lave service- og vedligeholdelsesomkostninger, men tilslutnings- og serviceudgifter for år 2025 og fremadrettet, er pt. ikke fastsat af Egedal Fjernvarme. Det betyder, at det er vanskeligt at opstille et løsningsforslag frem mod et afdelingsmøde, hvis huslejekonsekvensen skal kendes og fastlåses samtidig.

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

Der er, i november 2022 udarbejdet et ingeniørnotat, som viser at tagpladerne er udtjente og at der er vandgennemtrængninger flere steder.

Der arbejdes også med opstilling af de forskellige løsnings driftsudgifter.

Økonomiske konsekvenser

Der er i forbindelse med denne statusorientering 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 og utætte tagplader.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender statusorienteringen, vil administrationen fortsætte med udarbejdelse af et projektforslag for boligafdelingens varmforsyning, som efterfølgende forelægges følgegruppen og evt. senere på et afdelingsmøde.

Hvis projektforslaget vedtages, vil organisationsbestyrelsen efterfølgende, via en indstilling blive bedt om at udpege en ny følgegruppe, til den/de eventuelt kommende byggesager.

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen godkender statusorienteringen, 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.

Bygherrerådgiveren, Kim Olsson A/S pågår projektering og udbud frem mod licitation i februar-marts 2023. Der blev ikke konstateret byggetekniske udfordringer, men



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

tagudskiftningen medfører at beboerne skal tømme deres loftrum og også begrænset adgang til havene i forbindelse med byggearbejderne.

Da der tidligere har været asbestholdig tagbelægning, er der asbestfibre i loftisoleringen og på bygningsdelene i tagrummene. Der bliver udarbejdet særlige håndværkerinstrukser og orientering af beboerne, således at der ikke opstår sundhedsfare.

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 vinteren 2022/2023.

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 vinteren 2022/2023 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 følgegruppen orienteret om tagudskiftning, indtil afslutning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. januar 2023

Udsendt den 2. februar 2023

Afdeling 24, Teglværksparken – tag

Sagsfremstilling

KAB-administrationen afventer stadig tagudskiftningens økonomigodkendelse fra Egedal kommune. Pga. medarbejderrokade i kommunens administration, kan der tidligst forventes en økonomigodkendelse fra byrådsmødet i februar 2023.

KAB-administrationen kan først underskrive en rådgiveraftale og optage projekteringskredit efter modtagelse af den kommunal økonomigodkendelse.

Hvis projektering skal fremskyndes, vil det være nødvendigt med risikovilligt honorartilskud/lån fra f.eks. dispositionsfonden. Dette er dog ikke fundet muligt.

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

Ovenstående betyder desværre, at der pt. ikke afholdes følgegruppemøder, eller udføres projekteringsarbejde.

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 vinteren 2022/2023.

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

Det videre forløb

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

Kommunikation

Hvis organisationsbestyrelsen tager denne statusopdatering til efterretning, vil følgegruppen blive holdt orienteret løbende, når der sker ændringer eller der modtages godkendelser til byggesagen. Der bliver afholdt faste følgegruppemøder under projekterings- og byggefasen.

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

14. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Følgegruppe for afd. 5. og 6. – badeværelser.

slås sammen således at følgegruppen består af følgende medlemmer:

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

Jubilæumsudvalg:

Præsenterer oplæg ved næste organisationsbestyrelsesmøde 27/3 2023.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.

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

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

Følgegruppe - Afdeling 5. – badeværelser:

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

Følgegruppe - Afdeling 6. – badeværelser:

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

Følgegruppe – Afdeling 7. Stengården – badeværelser:

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

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Bjørli Denbak, Connie Dyhr, Jens Sejberg Rasmussen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Følgegruppe – Afdeling 14. Stengården – tag:

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

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

16. Kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 12. juni 2023 kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 22. maj 2023 kl. 17.30

17. Eventuelt

*Kundechef Steen Carlsson er stadig i dialog med TDC vedr. fibernet.
Næste møde med TDC er i uge 10. Mere info herom følger.*

Indkaldelser til Markvandring bliver sendt ud indenfor nærmeste fremtid.

Da et organisationsbestyrelsesmedlem tegner SØB udadtil, kontakter Jyske Realkredit som er ejet af Jyske Bank enkelte organisationsbestyrelsesmedlemmer for at indhente oplysninger. Det vil bede om oplysninger som cpr.nr, kopi af pas/kørekort og sundhedskort.

18. Referat fra mødet

19. 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 30. januar 2023
Udsendt den 2. februar 2023

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.