

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

## Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 18. marts 2024, kl. 17.30 Egedal Centret 53c,1 sal, 3660 Stenløse

<b>Organisationsbestyrelsen</b>	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.
<b>Afbud</b>	Dorte Rasmussen, Lene Søberg Knoblauch, Linda Alstrup, serviceleder Lars Simonsen
<b>Administration</b>	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Berger, sekretær Charlotte Konstatin-Hansen

### 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. Målsætningsprogram for SØB 2024-2028 .....	6
8. Venteliste – SØB.....	7



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

9. Gavepolitik .....	8
10. Regnskab for afdelingerne – reviderede eller ureviderede .....	9
11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne til forbindelse med fraflytninger .....	9
12. Byggeregnskab Stenløsebo – vinduer og døre.....	10
13. Byggeregnskab Skibsted - gaskedler .....	12
14. Byggeregnskab Møllehøj – gaskedler .....	15
Sager til orientering .....	17
15. Udlånsrente mellem boligorganisationen og afdelinger .....	17
16. Sekundære opvarmningsformer og mulighed herfor.....	18
17. Stenløse Syd - vandskade .....	19
18. Status på sager i beboerklagenævnet i det forgangne år .....	19
19. Udlejningsstatistik 2023 i SØB .....	20
20. Status og opdatering af igangværende sager.....	20
21. Nyt fra udvalgene .....	25
22. Emner til næste møde .....	26
23. kommende møder .....	26
24. Eventuelt.....	27
25. Referat fra mødet .....	27
26. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	27
Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: Stenløse-Ølstykke Boligforenings målsætningsprogram 2024-2028.....	6
Bilag 3: 20220131 Gældende gavepolitik .....	8
Bilag 4: 20240318 Revideret SØB Gavepolitik .....	8
Bilag 5: Endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 15. juni 2023. ....	12
Bilag 6: Byggeregnskab pr. 15 juni 2022, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023.....	14
Bilag 7: Endeligt byggeregnskab pr. 1 juni 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 19. juni 2023. ....	14
Bilag 8: Byggeregnskab pr. 1. juni 2022, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023.....	17
Bilag 9: Endeligt byggeregnskab pr. juni 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023. ....	17
Bilag 10: Statistik SØB .....	19
Bilag 11: Udlejningsstatistik for 2023.....	20
Bilag 12: 20231218_evalueringsrapport_Enemærke og Petersen.pdf .....	23
Bilag 13: Tidsplan Stengården revideret 02-02-2024.....	25



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## 1. Dagsorden

### Bilag

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

Elsebeth Krøll	Afd. 28	2024	Medlem
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 27/11 2023, er udsendt den 5/12 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 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## 6. Meddelelser fra formandskabet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

### Beslutning

*Formandskabet i SØB har deltaget i KAB's formandsmøde. Her var et indlæg fra en rådgiver i Jyske Bank vedrørende investering af henlæggelser. Mere herom følger.*

*Rekruttering af ny medarbejder til ejendomskontoret i Stengården vil ske primo april.*

*Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne for formandskabet.*

Godt Nytår.

Den 29. november havde vi Styringsdialogmøde med Egedal Kommune. Det var med Cigdem, der var tilbage efter næsten 2 års barsel, så det var dejligt. Punkterne gled glat og lige igennem uden nogen problemer. Såfremt I ønsker at læse referatet, ligger det på Egedal Kommunes hjemmeside. "søg" Lejeboliger, Dialogmøder.

I december var vi på kontoret til gløgg og æbleskiver og julegaveuddeling til personalet, hvor der også blev spillet banko. Det lader til at være en succes.

Her den 31. december gik vores VVS'er Arne fra Sternberg VVS på pension. Arne har været hos os i en menneskealder, og mange af os vil sikkert savne ham. Vi valgte at sende en afskedskurv til Arne.

Den 4. januar var der reception og nytårskur i KAB. Administrerende direktør i KAB Jens Elmelund havde 10-års jubilæum. Der var ingen af os der deltog, men der blev sendt en gavekurv til ham fra SØB.

Mere har vi ikke at berette om i skrivende stund. Skulle der komme mere bliver der selvfølgelig orienteret om det på mødet.

Det var så hvad vi skrev i januar måned inden vi aflyste mødet og vi sender det med en gang mere i tilfælde af, at i ikke har læst det, da det ikke ligger i FirstAgenda.

Siden da har Cigdem desværre opsagt sin stilling i Egedal Kommune. Så må vi se hvad der sker fremover.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

Vores nye projektleder på afdeling 2, 5, 6, og 8 Ulrik Nielsen har opsagt sin stilling i KAB pr. 29. februar. Hvem der overtager ved vi pt. ikke. Men trist er det, da det endnu engang forsinker vores renoveringssager.

Den 31. januar var der en artikel i KAB Nyt, hvor Nina var interviewet til Stafetten.

Willy fra Stengården har opsagt sin stilling pr. udgangen af marts måned.

Til slut en meddelelse om, at vores tidligere formand i SØB, Bjørli Denbak er gået bort her i slutningen af februar måned.

## Sager til beslutning

### 7. Målsætningsprogram for SØB 2024-2028

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender målsætningsprogrammet.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte målsætningsprogram 2024-2028 for Stenløse-Ølstykke Boligforening.*

Der er udarbejdet et målsætningsprogram for Stenløse-Ølstykke Boligforening, med 3 fokus punkter, Beboerservice, Beboerdemokrati og Boliger. Målsætningsprogrammet er lavet for at sikre at der sættes klare mål for hvordan boligforeningen skal udvikle sig i årene fremover.

#### **Bilag**

Bilag 2: Stenløse-Ølstykke Boligforenings målsætningsprogram 2024-2028



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## 8. Venteliste – SØB

### Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender beslutningen og nedlægger et ventelistenummer og fremadrettet kun bruger venteliste nummer 57.

Det indstilles, at de beboere som har betalt for to numre, får anciennitet for det ventelistenummer de har haft længst.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte følgende:*

*85 nr. nedlægges og erstattes af 57 nr. som herefter både vil fungere som intern eller ekstern.*

*De beboere der har betalt for 2 numre, får anciennitet for det ventelistenummer de har haft længst.*

*Lejere, som kun har et 85 nr. får konverteret til 57 intern nr. med samme anciennitet.*

*Lejere, som kun har et 57 ekstern nr. får konverteret til 57 internt nr. med samme anciennitet.*

*Uanset indflytning eller udflytning – beholdes anciennitet og nummer, så længe det årlige gebyr betales.*

### Sagsfremstilling

I KAB-fællesskabet har man enten sin egen venteliste eller også er man en del af fælleslisten.

I SØB har man egen venteliste med to numre, henholdsvis intern og ekstern. Her bliver beboere oprette med et internt nummer 85, hvis beboeren ønsker at stå som intern ansøger. De beboere som endnu ikke har fået en bolig, står med eksternt nummer 57.

Men i princippet behøver man ikke at have to ansøgernumre. I Boligforeningen 3B kører de med en model, hvor der kun er et ansøgernummer og så skrifter nummeret bare Selskabstype, alt efter om det er en boende ansøger eller ej. Og så længe der bliver betalt den årlige gebyr, beholder man sit ansøgernummer.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

Desuden betyder det, at der er sammenhæng mellem de to numre i SØB, fordi man har valgt at ancienniteten skal overføres. Det betyder, at en forholdsvis simpel arbejdsopgave kræver, at man manuelt skal overføre ancienniteten til det nye nummer. Det kan kun håndteres af en IT-medarbejder med nødvendige rettigheder, hvilket øger risikoen for fejl og sårbarhed.

Vi foreslår at lukke den interne liste, og flytter nummeret over til eksternt, og kodeliste det som intern. Vi bevarer 57-numret, som er unik for SØB.

Beboerne skal desuden kun betale for et ventelistenummer fremadrettet. Det berører 127 beboere, som både har et eksternt og internt nummer.

Uanset om man flytter ind eller ud – beholder man anciennitet og nummer, så længe man betaler det årlige gebyr.

Dette betyder at lejere, som kun har et internt nr. får konverteret til eksternt nr. med samme anciennitet ved fraflytning.

Ligeledes er gældende for lejere, som kun har et eksternt nr. Dette konverteres til internt nr. med samme anciennitet.

### 9. Gavepolitik

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til den reviderede gavepolitik.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte revideret gavepolitik.*

Da den eksisterende gavepolitik trænger til at blive revideret, bedes organisationsbestyrelsen tage stilling til en ny gavepolitik.

#### **Bilag**

Bilag 3: 20220131 Gældende gavepolitik

Bilag 4: 20240318 Revideret SØB Gavepolitik





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## 10. Regnskab for afdelingerne – reviderede eller ureviderede

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der fremadrettet skal sendes ureviderede regnskaber til afdelingsbestyrelserne.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte at de ureviderede regnskaber ikke længere sendes til afdelingsbestyrelserne til godkendelse.*

SØB har tidligere besluttet at afdelingsbestyrelserne skal have fremsendt regnskaberne inden de sendes til revisor, altså ureviderede. Dette blev besluttet for at den enkelte afdelingsbestyrelse kunne gennemgå regnskabet for eventuelle rettelser, før det blev sendt til revisor, og dermed revideret.

Dette er dog ikke hensigtsmæssigt i forhold til produktionen af regnskaber, og giver en forsinkelse da kundeøkonomen skal afvente svar fra afdelingsbestyrelsen. I tillæg er erfaringen fra KAB at der stort set ikke er nogen tilbagemelding fra afdelingsbestyrelserne, og ingen forslag til rettelser. Endvidere er SØB's beslutning om fremsendelse af ureviderede regnskaber ikke udbredt, og bliver dermed håndholdt, og derfor kan det give anledning til procedurefejl.

Derfor indstilles det at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der fremadrettet skal sendes reviderede regnskaber til afdelingsbestyrelserne.

## 11. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne til forbindelse med fraflytninger

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 300.000 kr. af dispositionsfonden til afhjælpning og opretning af disse bygninger og ændringer.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

Der er stadig mange ulovlige tilbygninger og boligændringer udvendigt, samt mange tidligere godkendte bygninger bygget af materialer, der ikke lever op til de nye tegninger og materialevalg, som blev godkendt i de nye råderetskataloger i alle afdelinger i 2016. Driften vil løbende i forbindelse med fraflytninger fortage de nødvendige genopretningsarbejder.

Genopretningsarbejderne vil være forbundet med ekstraudgifter for de afdelinger, hvor der er foretaget ulovlige tilbygninger og ændringer mv. Driften anmoder om en pulje på 300.000 kr. til genopretningsarbejder.

### 12. Byggeregnskab Stenløsebo – vinduer og døre

Sagen om udskiftning af vinduer og døre i afdelingen Stenløsebo er afsluttet for år tilbage. Der er nu udarbejdet endeligt byggeregnskab som også er revisorgodkendt. Vi beder nu OB om formelt at godkende dette regnskab så sagen endeligt kan afsluttes.

Efter bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse skal sagen godkendes i kommunen.

#### **Indstilling**

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- Godkende det endelige byggeregnskab af 23. marts 2023 med tilhørende revisionsprotokollat, med en samlet anskaffelsessum på 2.265.999 kr., altså 7.308 kr. lavere end selve byggeregnskabet.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

### Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende udskiftning af vinduer og døre i afdelingen Stenløsebo. Sagen er godkendt i organisationsbestyrelsen tilbage i oktober 2018, og de fysiske arbejder er gennemført i 2019.

Sagen er afsluttet med byggeregnskab i november 2018, og nærværende reservationsopgørelse (endeligt regnskab) er udarbejdet pr. 23. mart 2023. Revisorpåtegningen er afgivet i juni 2023.

### Endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023:

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 155.950 kr. som der skal redegøres for i det endelige regnskab.

Kr. inkl. moms.	Regnskab		
Anskaffelsessum i regnskab	2.273.307		
Indregnede afsætningsbeløb	- 155.950		
Forbrugte afsætningsbeløb	148.642		
<b>Endelig anlægsudgift</b>	<b>2.265.999</b>		

### Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån udstøttet	1.945.455	1.945.000	-455
Egen trækingsret	300.000	300.000	
Tilskud HMN	27.852	27.852	
Overførsel til drift		-6.853	-6.853
<b>Samlet</b>	<b>2.273.307</b>	<b>2.265.999</b>	<b>0</b>

Som det ses, er der et mindre forbrug på de afsatte poster på i alt 7.308 kr. Den samlede finansiering er stort set ikke ændret.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SØB.

## Det videre forløb

Med godkendelsen i organisationsbestyrelsen i SØB skal sagen formelt godkendes i kommunen.

## Bilag

Bilag 5: Endeligt byggregnskab pr. 23. marts 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 15. juni 2023.

## 13. Byggregnskab Skibsted - gaskedler

Sagen om udskiftning af gaskedler i afdelingen Skibsted er afsluttet for år tilbage. Der er nu udarbejdet regnskab og reservationsopgørelse og disse er revisorgodkendt. Vi beder nu OB om formelt at godkende disse regnskaber så sagerne endeligt kan afsluttes.

Efter bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse er sagen afsluttet.

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- Godkende det udarbejdede byggregnskab for sag 57010 afd. Skibsted - udskiftning af gaskedler pr. 15. juni 2022 inkl. revisionsprotokollat, med et samlet beløb af 1.651.099 kr.
- Godkende det endelige byggregnskab af 1. juni 2023 med revisionsprotokollat, med forbrug af reserverede beløb på 129.369 kr. og en samlet anskaffelsessum på 1.161.099 kr. (altså uden afvigelser).

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende udskiftning af gaskedler i afdelingen Skibsted. Sagen er godkendt i organisationsbestyrelsen tilbage i oktober 2018, og de fysiske arbejder er gennemført i 2019/2020.

Sagen er afsluttet med byggeregnskab i juni 2022. Revisorpåtegningen er afgivet i marts 2023.

De afsatte poster i byggeregnskabet er afsluttet i reservationsopgørelsen udarbejdet pr. juni 2023 og revisorgodkendt i juni 2023.

## Byggeregnskab pr. juni 2022:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudg.	1.448.144	1.668.500	-220.356
Omk. og gebyrer	202.955	323.419	-120.464
<b>Samlet anlægs- sum</b>	<b>1.651.099</b>	<b>1.991.919</b>	<b>-340.821</b>

Der er altså konstateret mindreforbrug på sagen i størrelsesordenen 341 t.kr. Årsagen er mindreforbrug på posten for uforudsete udgifter, besparelser på den tekniske rådgivning samt lavere rente- og låneomkostninger.

## Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget
Realkreditlån understøttet	714.060	1.991.919
Egenfinansiering	937.039	
<b>Samlet</b>	<b>1.651.099</b>	<b>1.991.919</b>

## Endeligt byggeregnskab pr. 1. juni 2023

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 129.369 kr. som der skal redegøres for i det endelige regnskab.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

Kr. inkl. moms.	Regnskab		
Anskaffelsessum i regnskab	1.651.099		
Indregnede afsætningsbeløb	-129.369		
Forbrugte afsætningsbeløb	129.369		
<b>Endelig anlægsudgift</b>	<b>1.651.099</b>		

### Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån understøttet	714.060	0	-714.060
Egenfinansiering	937.039	937.039	0
Ekstra henlæggelser		674.141	674.141
Mgl. afskrivning over drift		39.919	39.919
<b>Samlet</b>	<b>1.651.099</b>	<b>1.651.099</b>	<b>0</b>

Som det ses, er der ingen afvigelser på de forbrugte afsatte beløb på 129.369 kr. Men der er i stedet for realkreditlån på 714 t.kr. anvendt opsparede midler fra henlæggelser og drift.

Der vil derfor ikke være direkte lejekonsekvenser af denne sag, ligesom lånoptagelsen heller ikke skal godkendes i kommunen.

### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SØB.

### Det videre forløb

Med godkendelsen i organisationsbestyrelsen i SØB er sagen afsluttet.

### Bilag

Bilag 6: Byggeregnskab pr. 15 juni 2022, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023

Bilag 7: Endeligt byggeregnskab pr. 1 juni 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 19. juni 2023.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## 14. Byggeregnskab Møllehøj – gaskedler

Sagen om udskiftning af gaskedler i afdelingen Møllehøj er afsluttet for år tilbage. Der er nu udarbejdet regnskab og reservationsopgørelse og disse er revisorgodkendt. Vi beder nu OB om formelt at godkende disse regnskaber så sagerne endeligt kan afsluttes.

Efter bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse skal sagen godkendes i kommunen.

### Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- Godkende det udarbejdede byggeregnskab for sag 57011 afd. Møllehøj - udskiftning af gaskedler pr. 1. juni 2022 inkl. revisionsprotokollat, med et samlet beløb af 987.991 kr.
- Godkende det endelige byggeregnskab af 30. juni 2023 med revisionsprotokollat, med forbrug af reservede beløb på 43.200 kr. og en samlet anskaffelsessum på 987.991kr. (altså uden afvigelser).

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

### Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende udskiftning af gaskedler i afdelingen Møllehøj. Sagen er godkendt i organisationsbestyrelsen tilbage i oktober 2018, og de fysiske arbejder er gennemført i 2019/2020.

Sagen er afsluttet med byggeregnskab i juni 2022. Revisorpåtegningen er afgivet i marts 2023.

De afsatte poster i byggeregnskabet er afsluttet i reservationsopgørelsen udarbejdet pr. juni 2022 og revisorgodkendt i juni 2023.

### Byggeregnskab pr. juni 2022:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudg.	892.723	926.000	- 33.278



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

Omk. og gebyrer	95.269	242.182	- 146.913
<b>Samlet anlægs- sum</b>	<b>987.991</b>	<b>1.168.182</b>	<b>- 180.191</b>

Der er altså konstateret mindreforbrug på sagen i størrelsesordenen 180 t.kr. Årsagen er mindreforbrug på posten for indeksregulering og uforudsete udgifter, besparelser på den tekniske rådgivning samt lavere rente- og låneomkostninger.

### Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Budget
Realkreditlån understøttet	987.991	1.168.182
Egenfinansiering	0	0
<b>Samlet</b>	<b>987.991</b>	<b>1.168.182</b>

### Endeligt byggeregnskab pr. 30. juni 2023

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 43.200 kr. som der skal redegøres for i det endelige regnskab.

Kr. inkl. moms.	Regnskab		
Anskaffelsessum i regnskab	987.991		
Indregnede afsætningsbeløb	-43.200		
Forbrugte afsætningsbeløb	43.200		
<b>Endelig anlægsudgift</b>	<b>987.991</b>		

### Finansiering:

Kr. inkl. moms	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån understøttet	987.991	987.991	0
<b>Samlet</b>	<b>987.991</b>	<b>987.991</b>	<b>0</b>

Som det ses, er der ingen afvigelser på de forbrugte afsatte beløb på 43.200.





## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

### Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SØB.

### Det videre forløb

Med godkendelsen i organisationsbestyrelsen i SØB skal sagen formelt godkendes i kommunen.

### Bilag

Bilag 8: Byggeregnskab pr. 1. juni 2022, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023.

Bilag 9: Endeligt byggeregnskab pr. juni 2023, med tilhørende revisionsprotokollat af 28. marts 2023.

### 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.

## 15. Udlånsrente mellem boligorganisationen og afdelinger

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

En gang om året skal udlånsrenten mellem boligorganisation og afdelinger fastsættes. Det sker i forbindelse med godkendelsen af budgettet.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

KAB anbefaler, at boligorganisationens udlånsrente som udgangspunkt budgetteres til diskontoen plus 1 procentpoint, og at dette princip gælder fremad.

Anbefalingen begrundes i, at renterne er steget markant gennem en længere periode og ved at følge den maksimale udlånsrente i forhold til lovgivningen, vil renterne reguleres i takt med, at diskontoen bevæger sig og dermed vurderes det, at boligorganisationens og afdelingernes midler sikres bedst muligt.

## Baggrund og lovgivning

Udlån mellem boligorganisation og afdelinger sker på grund af en afdelings midlertidige negative mellemregning med boligorganisationen. Den negative mellemregning opstår ofte grundet et midlertidigt finansieringsbehov i forbindelse med større renoveringssager eller nybyggerier, indtil finansieringen er endelige afsluttet.

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 52 stk. 3. kan udlån fra boligorganisationen til en afdeling højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 procentpoint.

Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger. Disse skal dækkes via anvendelse af dispositionsfonds midler § 43 stk. 3.

Dette princip sikrer også, at afdelingsmidler i fælles forvaltning iflg. § 52 ikke udhules, og afkast af de samlede fællesforvaltede midler sikres.

## 16. Sekundære opvarmningsformer og mulighed herfor

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

På forespørgsel fra et OB-medlem på sidste møde, redegøres der her for omstændighederne ved sekundær opvarmning i boligerne.

Beboeren må gerne supplere varmen med andre varmekilder i sin bolig. Hvis boligen lider overlast heraf, f.eks. skimmel i boligen, eller en frostsprængt gaskedel, ville det være mislighold af det lejede.



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

### 17. Stenløse Syd - vandskade

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

En vandskade i nedløbsskakten i Stenløse Syd har medført at 4 familier er blevet genhuset. Byggesagkyndig fra Goritas har anslået at udbedring kan tage op til 10-12 måneder.

Skaden er opstået ved, at et brud/læk på varmtvandsrør til 1. salen har været utæt i minimum 1 år og har stået og lækket varmt vand, så skaktrum er blevet opløst af damp fra det varme vand. Skaktrummet skal tømmes for ventilation - vand og fjernvarmerør, før genopbygningen kan forestå - vægge og lofter mod skakten skal fjernes og retableres, da de er helt væk af råd og svamp

Der vil blive monteret fugtalarmer i de øvrige skaktrum i afdelingen, så lignede skader kan opdages i tide.

### 18. Status på sager i beboerklagenævnet i det forgangne år

I vedlagte bilag er opgørelse over sager i beboerklagenævnet og udfaldet af sagerne.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

#### **Bilag**

Bilag 10: Statistik SØB



## Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

### 19. Udlejningsstatistik 2023 i SØB

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

#### Bilag

Bilag 11: Udlejningsstatistik for 2023

### 20. Status og opdatering af igangværende sager

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

#### Beslutning

*Afd.2 Vestervang og 8 Stengården afventer ny projektleder.*

*Afd. 5 og 6 Boelholm har netop fået ny projektleder Mette Søgaard Laier.*

*Herefter tog organisationsbestyrelsen 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 gennemtæring.

Den 30. august 2023 godkendte Egedal byråd budgetudvidelsen, som senest blev godkendt af OB ved Call-in bestemmelsen.

Byggestart er fortsat udskudt på grund af forhold vedr. asbest.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

Det forholder sig sådanne at den vindende entreprenør på byggeprojektet har ønsket oplyst hvor stor asbest spredning der er på grundene foran husene.

For at sikre den bedste løsning for byggesagen og afdelingen er der igangsat et kortlægningsarbejde, hvor der tages yderligere, asbestprøver for at sikre et korrekt grundlag at træffe en beslutning ud fra.

Når prøveresultatet kendes, skal der iværksættes tiltag der sikre at asbestspredning fra tagudskiftningen mindskes så meget som muligt og at byggesagen kan gennemføres jf. gældende AT bestemmelser, samtidig med at udgifterne holdes så minimale som muligt. Der har ikke været fremdrift på sagen i perioden siden sidste OB-møde. Rådgiver arbejder fortsat med at kortlægge og vurdere omfanget af asbest i afdelingen.

Det kan oplyses at der er fundet asbest udendørs i afdelingen, men ikke indendørs.

## **Økonomiske konsekvenser**

De økonomiske konsekvenser for de nye tiltag er fortsat ukendte, men vil blive oplyst så snart det kendes.

## **Det videre forløb**

Den igangsatte kortlægning foretages primo november 2023.

Afventer stadig rådgivers vurdering af omfang og hvilket tiltag der skal gøres for at kunne gennemføre tagrenoveringen således smittespredning forhindres samt at de økonomiske udgifter bliver så minimale som muligt.

Tiltag der gøres i forhold til asbestarbejdet drøftes og vurderes i samarbejde med driftsafdelingen samt følgegruppen.

## **Kommunikation**

Når der foreligger en arbejdsbeskrivelse for asbestarbejdet, vil beboerne blive orienteret om at byggesagen kan starte op igen, både via beboerfolder og en indkaldelse til et beboermøde.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## Afdeling 5 og 6, Boelholm – nye badeværelser

### Sagsfremstilling

Iht. organisationsbestyrelsesorientering den 27. november 2023, blev det meddelt at badeværelsesrenoveringerne er sendt i udbud til 3 entreprenører

- Christoffersen og Knudsen
- Enemærke Petersen
- Skou gruppen A/S

Der var licitation den 16. november 2023, her blev Enemærke Petersen vurderet til at have afleveret det økonomiske mest fordelagtige tilbud af de tre bydende jf. de tre udbudskriterier der var opstillet.

- Pris 50%
- Organisation 25%
- Bemanding 25%

Dette blev meddelt de bydende den 18. december 2023.

Evalueringsrapport fra Enemærke Petersen er vedhæftet som bilag 1.

Der var standstill periode frem til den 25. december 2023.

Rådgiver er i gang med at udfylde budget ark til landsbyggefonden – som vi skal i dialog med om godkendelsen af skema B.

De endelige konsekvenser af de afgivet bud på opgaven kendes ikke endnu før dialogen med LBF er startet op.

### Økonomiske konsekvenser

Konsekvenserne af licitations resultat kendes ikke endnu, og kan derfor ikke indgå i denne orientering.

### Det videre forløb

Med en afholdt licitation fortsætter arbejdet med at få et godkendt skema B i Landsbyggefonden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at sige noget om licitationen kan holdes inden for det godkendte skema A budget, eller om der skal en ny godkendelsesproces til for at få et godkendt skema B.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

Som beskrevet i sidste OB-oplæg, er processen tidskrævende og forventes at tage minimum 6 mdr. inden alle godkendelser er på plads.

Entreprenøren har en vedståelsesfrist på 6 mdr.

## Kommunikation

Organisationsbestyrelsen og afdelingen holdes løbende orienteret.

## Bilag

Bilag 12: 20231218\_evalueringsrapport\_Enemærke og Petersen.pdf

## 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.

## Sagsfremstilling

Den oprindelige pilotbyggesag, hvor boligafdelingen og dispositionsfonden skulle finansiere et højt licitationsresultat, var ikke muligt. For at afslutte finansieringen og det tidligere 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.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

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

Der har i perioden siden sidste OB-orientering ikke været fremdrift i byggesagen, idet denne afventer svar på hvorledes asbestproblematikken håndteres i SØB's anden afdeling, Vestervang afd. 2.  
Dette forventes at foreligge i løbet af januar 2024.

I forhold til finansiering af Pilotprojektet, er KAB ved byggedirektør Rasmus Jessing i dialog med LBF for at finde en løsning der kan tilgodese alle parter i sagen.

## **Økonomiske konsekvenser**

Denne orientering har ingen økonomiske konsekvenser for sagen.

## **Det videre forløb**

Når der er klarhed over hvorledes asbestproblematikken kan håndteres således både arbejdstilsynets retningslinjer overholdes samtidig med at de økonomiske udgifter holdes så langt nede som muligt vil der blive lavet nye indstillinger til afdelingens beslutning.

## **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**

Byggesagen i afdelingen er startet op slut 2023. Der har været en del udfordringer grundet vejret, hvilket har resulteret i, at entreprenøren har været ramt af flere vejrligsdage. Dette gør, at tidsplanen muligvis bliver lidt forlænget. Vi er pt. oppe på 18 vejrligsdage. Entreprenøren har dog informeret om, at de mander op på pladsen, så de håber at de kan indhente noget af det tabte.

Der har været en del udfordringer med vandindtrængen i boliger. Driften og KAB har flere gange pointeret dette over for rådgiver og bedt om at der bliver fulgt op på dette, og der kommer styr på korrekt afdækning. Der er desværre stadig nogen problemer, men det er





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

noget som der følges op på dagligt, så dette ikke sker. Ligeledes er der noget nedløbsrør som ikke er blevet tilsluttet, dette følges der også løbende op på.

Der har været problemer med at få isoleret tagrummene da det ikke har været muligt for entreprenøren at komme rundt med deres isoleringsmaskine grundet vejret. Der er dog lagt en plan nu for hvornår der bliver efterisoleret, og dette vil beboerne blive varslet om særskilt med en 14 – og 3-dages varsling. Arbejdet varsles til at tage to dage i lejemålet, men det forventes at kunne klares på en dag.

## Det videre forløb

Tagudskiftningen fortsætter som planlagt, og der vil blive orienteret løbende

KAB forventer, at byggesagen er færdig ultimo september medio oktober 2024.

## Bilag

Bilag 13: Tidsplan Stengården revideret 02-02-2024

## 21. Nyt fra udvalgene

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### Beslutning

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

*Steen Carlsson er indtrådt i følgegruppen som fremover består af følgende:*

*Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Steen Carlsson*

*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, Ulla Petersen, Nina Møller, Steen Carlsson.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 18. marts 2024

Udsendt den 22. marts 2024

**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:**

Connie Dyhr, Kissy Tornsberg.

**Følgegruppe – afdeling 14. Stengården – tag:**

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

**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 20. Kelstedgård:**

Tovholder Birgitte Bergman, Stefan Øllegaard, Brian Øllegaard.

**Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:**

Tovholder Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Stefan Øllegaard.

**Jubilæums udvalg:**

Tovholder Jane Bernth, Kissy Tornsberg, Connie Dyhr.

## 22. Emner til næste møde

## 23. kommende møder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 18. marts 2024  
Udsendt den 22. marts 2024

## Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 13. maj 2024	kl. 17.30
Mandag den 30. september 2024	kl. 17.30
Mandag den 25. november 2024	kl. 17.30

## Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 10. juni 2024	kl. 17.30
--------------------------	-----------

## Repræsentantskabsmøde

Mandag den 27. maj 2024	kl. 17.30
-------------------------	-----------

## 24. Eventuelt

## 25. Referat fra mødet

## 26. 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

*Der var intet til fortrolighed.*