

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2024

Udsendt den 23. maj 2024

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 13. maj 2024, 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 Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Lene Vivian Andersen, Linda Alstrup, Margitta Mogensen, Mette Drewsen Andersen, Steffen Beck, Stefan Øllegaard.
Afbud	Brian Andersen, Ea Brandt, Keld Hansen, Steffen Beck.
Fravær uden afbud	Kissy Tornsberg.
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Berger.

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
4. Referat fra seneste møde	4
5. Revisionsprotokol	5
6. Meddelelser fra formandskabet	5



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2024

Udsendt den 23. maj 2024

Sager til beslutning.....	6
7. Godkendelse af regnskaber for 2023	6
8. Boligorganisationens budget for 2025	7
9. Organisationsbestyrelsens årsberetning	8
Sager til orientering	12
11. Fortroligt punkt	12
12. Selskabets økonomiske situation	12
13. Investeringsforeninger.....	13
14. Status og opdatering af igangværende sager.....	15
15. Nyt fra udvalgene	17
16. Emner til næste møde.....	18
17. kommende møder	18
18. Eventuelt.....	19
19. Referat fra mødet.....	19
20. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	19

Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: 2023_revisionsprotokol.....	5
Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2023.....	7
Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2023.....	7
Bilag 5: 57000 Boligorganisationens budget 2025.....	7
Bilag 6: Årsberetning 2023	8
Bilag 7: A finansieringsbudget for Boelholm I	11
Bilag 8: B finansieringsbudget for Boelholm II	11
Bilag 9: Orientering til bygherre	17



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 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

Følgende medlemmer ønsker at genopstille:

Torben – Claus – Dorte – Ea – Elsebeth – Jane – Lene Søberg – Linda – Margitta og Stefan.

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2024

Udsendt den 23. maj 2024

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
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 18/3 2024, er udsendt den 22/3 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

5. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver den fremlagte revisionsprotokol.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.

Som bilag vedlægges kopi af revisionsfirmaet Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskabs indførelser i revisionsprotokollen siden seneste organisationsbestyrelsesmøde. Protokollen omfatter revision af selskabets og afdelingernes regnskaber for 2023.

Bilag

Bilag 2: 2023_revisionsprotokol

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Nina tilføjede at der pr. 1. juli starter en ny servicemedarbejder på ejendomskontoret til Stengården.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Som i nok har set i ugeavisen har vi udlejningsproblemer i afd. 19, ungdomsboligerne, det er trist da det er vores dispositionsfond, der skal dække tabt leje indtægt. Afdelingen har en meget høj kvartmeterpris og vi har op til flere gange måtte støtte økonomisk. Administrationen arbejder på nogle forskellige løsninger for at prøve at komme afd. til hjælp.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Vi har modtaget mail fra Byggedirektør Rasmus Jessing, at Landsbyggefonden ikke vil betale mere end lovet for pilotprojektet i afd. 8. Vi har endnu ikke haft noget møde med Rasmus for gennemgang af økonomien. Det afventer stadigvæk. Men vi har påtalt, at vi er utilfredse.

I starten af april fik vi en ubehagelig meddelelse, om at en ung mand der var besøgende til en beboer i Stenløse Syd var faldet ned fra taget, da han ville hente beboerens kat ned. Faldet medførte desværre at han afgik ved døden. Boligforeningen er på ingen måde involveret i denne sag.

I skrivende stund er der samtaler til den ledige stilling i Stengården, vi håber at vi kan melde om nyt på mødet.

Mvh Formandskabet

Sager til beslutning

7. Godkendelse af regnskaber for 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne for 2023.

Regnskab for alle afdelinger samt boligorganisationen findes som bilag. Regnskabsopstillingen er i lighed med sidste år foretaget således, at der for afdelingerne kan foretages en sammenligning med den pågældende afdelings budget for regnskabsperioden samt efterfølgende års budgettal.

Der er derudover udarbejdet en samlet oversigt over hovedtal for alle afdelinger, som er vedlagt som bilag. Oversigten viser afdelingernes bruttoetageareal, årets resultat, opsamlet resultat i kr., henlæggelser på konto 120 i kr. og i m², henlæggelser på konto 401 i kr. og i m² og Leje pr. m² i kr. pr. 01.01.2023.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Bilag

Bilag 3: Regnskab for afdelingerne og organisation 2023
Bilag 4: Oversigt over hovedtal 2023

8. Boligorganisationens budget for 2025

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender boligorganisationens budget 2025, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte selskabets budget for 2025, som vil blive forelagt repræsentantskabet til orientering efterfølgende.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. januar 2025 til 31. december 2025 for Stenløse-Ølstykke Boligforening. Driftsbudgettet vedlægges som bilag.

Specifikationer til budgettet fremgår af regnskabsafdelingens noter til budgettet. Driftsbudgettet balancerer med 24.024.000 kr. og slutter med en budgetreserve på 83.000 kr.

Driftsbudgettet er opstillet således, at sammenligning med tallene i de senest godkendte budgetter og senest forudgående regnskabsperiode er mulig.

Bilag

Bilag 5: 57000 Boligorganisationens budget 2025



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

9. Organisationsbestyrelsens årsberetning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udkast til årsberetning og efterfølgende fremlægger denne godkendelse til repræsentantskabet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte udkast til årsberetning, som efterfølgende fremlægges til godkendelse hos repræsentantskabet.

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for det seneste regnskabsår er vedlagt som bilag.

Bilag

Bilag 6: Årsberetning 2023

10. Boelholm I og II (afd. 5 og afd. 6) - Badeværelsesrenovering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender finansieringen af skema B for Boelholm I og Boelholm II, med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse af budgetterne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at projektet går i udførelse, såfremt skema B godkendes kommunalt og af Landsbyggefonden.

Beslutning

Administrationen gennemgik økonomien for Boelholm I & II, og herefter godkendte organisationsbestyrelsen finansieringen af skema B for Boelholm I og Boelholm II, med forbehold for Landsbyggefondens godkendelse af budgetterne.

Organisationsbestyrelsen godkendte at projektet går i udførelse, såfremt skema B godkendes kommunalt og af Landsbyggefonden.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om renoveringssagen på organisationsbestyrelsesmødet d. 29. januar 2024.

Projektleder Ulrik R. Nielsen er stoppet i KAB, og Mette Søgaard Laier fra Center for Byggeri og Byomdannelse i KAB har overtaget projektledelsen.

Byggesagen omhandler (i hovedtræk) følgende arbejder:

- Levering, rengøring og nedtagning af sluser med kamre i boliger før nedrivning opstarter i boliger
- Opbankning af flisebelægning, 80-100 mm betonlag inkl. armering og 50 mm blød isolering
- Eksisterende vvs-installationer og kloak fjernes i eksisterende gulvopbygning
- Rende tilskæres i nederste betondæk for trækning af nye kloakrør
- Nedrivning af alle malerbehandlede og flisebelagte overflader på vægge inkl. eks. vand og elinstallationer
- Opbygning af nyt betonlag inkl. isolering, armering, gulvvarme-, og vand-, kloak-, og elinstallationer
- Håndtering af miljøfarligt affald, herunder arbejdsmiljø under nedrivning og deponering og bortskaffelse af affald
- Ny vådrumsmembran på gulv og vægge i badeværelset jf. projektmaterialet
- Nyt linjeafløb i bruseafsnit
- Nye vand- og el installationer i vægge - Mekanisk ventilation installeres
- Ny sanitet og inventar herunder væghængt toilet med soft-close toiletbræt, vaskeskab med håndvask, glasvæg i bruseafsnit, lampe mv.
- Nye fliser på hele gulvet - fald mod afløb. Nye fliser på vægge i bruseafsnit
- Ny vådrumsdør og bundtrin til badeværelse
- Ny installationsvæg i depotrummet
- Ny elinstallationer til håndklæde- hårtørrer
- Ny termostat til gulvvarme

Det forventes, at selve badeværelsesrenoveringen tager omkring 13 måneder, hvor der arbejdes i begge afdelinger sideløbende. Grundet arbejdes karakter vil 1-rums boligerne i de to afdelinger løbende blive genhuset i beboelsesvogne, som opsættes i den pågældende afdeling. De øvrige boliger vil få adgang til en bad- og toiletvogn, mens arbejdet finder sted i den enkelte bolig.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Der har været afholdt licitation i efteråret 2023, hvor entreprenøren Enemærke og Petersen vandt. Herefter blev der indgået en vedståelsesaftale på 6 måneder. Denne frist ligger i medio maj 2024.

Det forventes, at der indgås kontrakt med entreprenøren i maj med betingelse af endelig skema B godkendelse, for at fastholde entreprenøren og sikre prisen bedst muligt.

Der arbejdes fortsat på at få færdiggjort den endelige skema B ansøgning.

En del af afklaringen har bestået i at opnå støtte til genhusning for 1-rums boligerne i hver afdeling, da dette ikke indgik ved skema A ansøgningen. Landsbyggefonden har godkendt støtte med op til 75.000 kr. pr. bolig, mens den resterende udgift finansieres gennem de ustøttede arbejder.

Der er herefter udarbejdet et endeligt budget for henholdsvis afd. 5 Boelholm I og afd. 6 Boelholm II, som er fremsendt til Landsbyggefonden. Håndværkerudgifterne og udgifterne til genhusning er accepteret af Landsbyggefonden, men de ønsker en uddybning af administrationsomkostningerne, da udgifterne hertil udgør en større andel af den samlede anskaffelsessum end ved skema A.

En medvirkende årsag hertil er blandt andet øgede udgifter til byggelånsrenter, da renten er steget siden skema A samt ekstra honorar til rådgiver grundet EU udbud og udførelsen af prøvebadeværelserne.

Afklaringen med Landsbyggefonden forventes i maj 2024.

Sideløbende er der dialog med Egedal Kommune om, hvornår skema B ansøgningen kan behandles fra deres side, og hvilket materiale de forventer fremsendt med ansøgningen.

Økonomiske konsekvenser

Nedenfor er oplistet hovedtallene fra de to finansieringsbudgetter. De to finansieringsbudgetter er vedhæftet som bilag A og bilag B.

Anlægsøkonomi for Boelholm I

Entrepriseudgifter i alt	28.586.094 kr.
Administrative omkostninger, inkl. genhusning.....	10.300.799 kr.
Gebyrer	402.898 kr.
Samlet anskaffelsessum	39.289.791 kr.

Byggelån og finansiering for Boelholm I

Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	7.806.988 kr.
Realkredit 30 år / Gr. 2 arbejder	13.460.000 kr.
Realkredit 30 år / Gr. 3 arbejder	11.906.147 kr.
Egen finansiering	2.576.656 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 13. maj 2024

Udsendt den 23. maj 2024

Tilskud fra dispositionsfond..... 760.000 kr.
Fællespuljetilskud 2.280.000 kr.

Samlet finansiering 39.289.791 kr.

Med ovenstående finansiering vil huslejevåvirkningen for Boelholm I lyde på 46,76 kr. pr. m² (mod en skema A godkendelse på 46,90 kr. pr. m³) svarende til en procentvisstigning på 4,40 % (ved skema A lød den på 4,63 %).

Anlægsøkonomi for Boelholm II

Entrepriseudgifter i alt 26.460.457 kr.
Administrative omkostninger, inkl. genhusning..... 9.606.201 kr.
Gebyrer 374.410 kr.

Samlet anskaffelsessum 36.441.068 kr.

Byggelån og finansiering for Boelholm II

Realkredit 30 år / LBF-støttede lån 7.179.939kr.
Realkredit 30 år / Gr. 2 arbejder 12.220.000 kr.
Realkredit 30 år / Gr. 3 arbejder 11.578.829 kr.
Egen finansiering 2.182.300 kr.
Kapitaltilførsel 500.000 kr.
Tilskud fra dispositionsfond..... 700.000 kr.
Fællespuljetilskud 2.080.000 kr.

Samlet finansiering 36.441.068 kr.

Med ovenstående finansiering vil huslejevåvirkningen for Boelholm II lyde på 98,16 kr. pr. m² (mod en skema A godkendelse på 104,21 kr. pr. m³) svarende til en procentvisstigning på 8,64 % (ved skema A lød den på 9,67 %).

Huslejekonsekvensen er derved en smule lavere ved skema B end godkendt ved skema A.

Det videre forløb

Efter godkendelse af finansieringen og godkendelse fra Landsbyggefonden samt Egedal Kommune vil beboerne blive rettidigt 3 måneders varslet samt forventeligt indkaldt til et informationsmøde om projektets arbejder, tidsplan m.v.

Bilag

Bilag 7: A finansieringsbudget for Boelholm I

Bilag 8: B finansieringsbudget for Boelholm II



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Sager til orientering

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

11. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til fortrolig dagsorden.

12. Selskabets økonomiske situation

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Driftsregnskabet for Stenløse-Ølstykke Boligforening for perioden 01.01.2023 til 31.12.2023 slutter med et overskud på 1.259.271 kr. der overføres til arbejdskapitalen. Status balancerer med 101.430.487 kr.

Ultimo 2023 udgjorde kursværdien på obligationsbeholdningen 95.550.382 kr.

Dispositionsfonden

Dispositionsfondens midler udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder.

Afdelingerne er lovmæssigt forpligtiget til at indbetale et bidrag, der udgør 661 kr. pr. lejemål årligt, indtil dispositionsfonden samlet set udgør 6.602 kr. pr. lejemålsenhed (2023 tal).

Hvis dispositionsfondsmidlerne bringes under dette beløb, skal beboerne indbetale til dispositionsfonden.

Disponibelt beløb i dispositionsfonden i henhold til regnskab for 2023

Stenløse-Ølstykke Boligforenings dispositionsfondsmidler udgør 20.033.153 kr. pr. 31. december 2023.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Den disponibel likvide del udgør 14.313.750 kr., hvilket svarer til 13.952 kr. pr. lejemålsenhed.

Arbejdskapital

Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning. Blandt andet til diverse udlæg samt til opstart af projekter til imødegåelse af tab og tilskud til afdelingerne.

Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift. Boligorganisationen kan desuden vælge, at boligafdelingerne skal indbetale bidrag til arbejdskapitalen. Bidragene kan årligt højst udgøre 187 kr. pr. lejemålsenhed, indtil arbejdskapitalen i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 3.613 kr. pr. lejemålsenhed (2023 tal).

Disponibel arbejdskapital i henhold til regnskab for 2023

Stenløse-Ølstykke Boligforenings arbejdskapital udgør 4.494.813 kr. pr. 31. december 2023. Den disponibel del udgør 4.331.223 kr., hvilket svarer til 4.222 kr. pr. lejemålsenhed.

Egen trækingsret

Trækingsretten er en slags opsparingskonto, som 60 % af boligafdelingernes pligtmæssige bidrag - i form af A eller G bidrag - overføres til. Fra trækingsretten ydes tilskud til maksimalt 2/3 af udgifter til forbedringsarbejder.

Stenløse-Ølstykke Boligforening råder pr. 31. december 2023 over en samlet trækingsret på 794.045 kr. Trækingsretten ændres kvartal for kvartal i takt med løbende indbetalinger og afviklingsvilkår.

13. Investeringsforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Året 2023 har været et rigtig positivt år for investeringerne i KAB-fællesskabet. Det har også været et år, hvor vi særligt i 4.kvartal har genereret et utroligt flot afkast. Det skyldes



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

primært, at markedet er præget af optimisme om at inflationen kommer under kontrol igen. Samtidig ser vi også et finansielt marked, hvor de geopolitiske spændinger fortsat har en væsentlig påvirkning.

Et positivt 2023 og optimistisk 2024 for obligationsinvestorer.

Afkastet for året 2023, for de investerede midler for KAB-fællesskabet, endte med et flot resultat på 5,76%. Resultatet skyldes hovedsageligt et utrolig stærkt 4.kvartal, hvor vi for alvor så, at kerneinflationen faldt både i Danmark og Europa. Samtidig har både den amerikanske centralbank Federal Reserve (FED), og Europæiske Centralbank (ECB) kommunikeret ud til markedet, at rentestigningerne for denne omgang er slut, og at begge centralbanker ikke udelukker mulige rentenedsættelser i løbet 2024. Udmeldingerne fra centralbankerne har gjort, at kurserne på obligationerne i KAB-fællesskabets investeringsforening er steget, hvilket har været medvirkende til det flotte afkast. Samtidig er renteindtægten også højere end vi har set de foregående år.

I starten af 2024 er kurserne på obligationerne steget en smule, som følge af centralbankens varslede rentenedsættelser i løbet af 2024. Markedet viser nedadgående inflations-tal, som skaber stor optimisme blandt investorerne. Forventningerne er samtidig, at den fremtidige inflation er nedadgående, hvilket historisk har haft positive effekter på obligationsmarkedet.

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Kursværdier:

	Kursværdi pr. 09.04-2024	Indre værdi (Kurs) 01.07-2023	Indre værdi (Kurs) pr. 09.04-2024	Udvikling fra 01.07.2023 til 09.04-2024
Danske Capital	31.911.165 kr.	108,16	114,5481	5,91 %
SEB Invest	31.564.764 kr.	107,73	113,6235	5,47 %
Nykredit Port.	30.968.065 kr.	111,16	116,8399	5,11 %

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

14. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

*Afdeling 2, Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer:
Nicolaj Peitersen er ny projektleder.*

*Afdeling 14, Stengården – tag:
Renovering er pt ca. halvvejs i forløbet.*

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringen 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.

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

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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

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 ukendt, 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.

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

Der har tidligere 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 pt. et lejemål, som er værre ramt af vandskade en de andre berørte, og her skal entreprenøren inde og lave en større udbedring. De andre berørte steder er der mindre skader.

Det virker til, at entreprenøren har fået styr på processen vedr. byggesagen, og siden sidst har sagen kørt mere eller mindre problemfrit.

Der har været en henvendelse til entreprenøren fra arbejdstilsynet vedr. et stillads som ikke var monteret korrekt ind i murværket. Dette blev der rettet op på med det samme.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Økonomiske konsekvenser

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da budgettet følges

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 9: Orientering til bygherre

15. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

*Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:
Afdelingsbudget 2025 for Teglværksparken er netop blevet godkendt af Egedal-Kommune*

*Jubilæums udvalg:
Nedlægges på grund af økonomi.*

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.

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

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Steen Carlsson.

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.

16. Emner til næste møde

17. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 13. maj 2024
Udsendt den 23. maj 2024

Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Mandag den 10. juni 2024 kl. 17.30

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 27. maj 2024 kl. 17.30

18. Eventuelt

Kontakt Lars ved udfordringer med Ipad og IT-problemer generelt.

Husk at give besked om I deltager på møderne og om I ønsker smørrebrød.

19. Referat fra mødet

20. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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

Indstilling

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

Beslutning

Intet til fortrolighed.