

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 30. september 2024, kl. 17.30 Egedalcentret 53C, 1 sal, 3660 Stenløse

Organisationsbestyrelsen	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Birgitte Bergman, Brian Andersen, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Rasmussen, Ea Brandt, Jane Bernth, Karen Laursen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lene Søberg Knoblauch, Lene Vivian Andersen, Linda Alstrup, Margitta Mogenssen, Mette Drewsen Andersen, Rie Bidsted, Steffen Beck, Stefan Øllegaard.
Afbud	Birgitte Bergman, Brian Andersen, Jane Bernth, Rie Bidsted
Fravær uden afbud	Steffen Beck
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Berger

Indholdsfortegnelse

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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 30. september 2024

Udsendt den 2. oktober 2024

Sager til beslutning.....	6
7. Afdeling 8 Stengården - Intelligente tage.....	6
8. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne for lovliggørelse jf. lokalplaner	7
9. 57024 Teglværksparken – Tagudskiftning.....	8
Sager til orientering.....	9
10. Status og opdatering af igangværende sager.....	9
11. Nyt fra udvalgene.....	13
12. Emner til næste møde.....	14
13. kommende møder.....	15
14. Eventuelt.....	15
15. Referat fra mødet.....	15
16. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	15
Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: 20240514 - 57080050 - Opgørelse udgifter til (LBF) driften.....	6
Bilag 3: Byggeregnskab per 31.10.2023.....	9



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

1. Dagsorden

Bilag 1: Dagsorden

2. Valg af dirigent

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en dirigent.

Beslutning

Steen Carlsson blev valgt til dirigent.

3. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2025	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2025	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2026	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2025	Medlem
Brian Andersen	Afd. 12	2025	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2026	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2025	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2026	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2026	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2026	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2025	Medlem



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Keld Hansen	Afd. 26	2025	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2025	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2026	Medlem
Lene Vivian Andersen	Afd. 25	2025	Medlem
Linda Alstrup	Afd. 16	2026	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2026	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2025	Medlem
Rie Bidsted	Afd. 20	2026	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2026	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2025	Medlem

4. Referat fra seneste møde

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 10/6 2024 er udsendt den 14/6 2024.

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. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Formandskabet har deltaget ved flere af afdelingsmøderne, blandt andet har Torben deltaget på 18 ud af 20 afdelingsmøder, hvoraf han har været dirigent ved flere af møderne. Der var ros fra Steen for at være aktive og synlige.

Stenløse Syd afholder ekstra ordinært afdelingsmøde den 24/10 2024, hvor de vælger en ny afdelingsbestyrelse.

Mogens Nielsen er fratrådt sin stilling som driftlederassistent på ejendomskontoret i Stengården. Servicemedarbejder Michael Hartmann Friis Hansen indtræder som driftlederassistent efter Mogens og der skal således ansættes 2 nye servicemedarbejdere i Stengården.

De 2 andre ejendomskontorer hjælper med assistance indtil der igen er fuld bemanning på ejendomskontoret i Stengården.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Velkommen tilbage, vi håber at I alle har haft en dejlig og lang sommer.

Eftersom alle OB-medlemmer blev genvalgt, og vi har holdt en lang god ferie skulle der ikke være det store.

Men sådan skulle det altså ikke helt være.

Det er med beklagelse, at vi må meddele at Elsebeth er gået bort efter kort tids sygdom, her i starten af september. Ære være Elsebeth minde.

1. suppleant Rie er trådt ind som medlem i OB. Velkommen til Rie fra afdeling 20.

I skrivende stund, er vi i fuld gang med vores afdelingsmøder og alt forløber planmæssigt.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Der er ligeledes kommet godt gang i vores planlagte renoveringsprojekter, som I kan se i dagsorden.

Der har været formandsmøde i KAB, hvor Nina deltog. Der blev orienteret lidt om den aktuelle boligpolitiske dagsorden. Der var ligeledes et temaoplæg ved Byggedirektør Rasmus Jessing om bedre kvalitet og risikostyring i byggeriet.

Sager til beslutning

7. Afdeling 8 Stengården - Intelligente tage

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, og bevilger 1.533.738 kr. fra dispositionsfonden til at dække omkostningerne i sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevillige 1.533.738 kr. fra dispositionsfonden.

Pilotprojektet for afdeling 8 Stengården er opgjort, og viser at der mangler en finansiering fra dispositionsfonden på 1.533.738 kr. Det indstilles derfor til organisationsbestyrelsen af bevilge midlerne til at dække omkostningerne til pilotprojektet.

I bilaget er en opgørelse over økonomien i sagen.

Bilag

Bilag 2: 20240514 - 57080050 - Opgørelse udgifter til (LBF) driften



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

8. Ansøgning om tilskud fra dispositionsfonden til genopretningsarbejder i afdelingerne for lovliggørelse jf. lokalplaner

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 500.000 kr. af dispositionsfonden til rådgiver for udarbejdelse af ansøgninger for lokalplans ændringer til Egedal Kommune, og til lovliggørelse af de fysiske forhold.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om at bevillige 500.000 kr. fra dispositionsfonden.

Sagen blev sidst behandlet på organisationsbestyrelsesmødet den 12. april 2021 hvor det blev besluttet at afsætte 500.000 kr., men dette har vist sig ikke at være tilstrækkeligt, og der efterspørges derfor yderligere midler.

Da det har vist sig at der historisk er truffet beslutninger i nogle afdelinger, af skiftende bestyrelser og af afdelingsmøder, der er i strid med lokalplanerne, står disse afdelinger overfor relativt store udgifter til lovliggørelse. Lovliggørelse kan både være ansøgning om ændring af lokalplaner og ændring af fysiske forhold så de overholder lokalplaner.

Typisk er lokalplanerne ikke overholdt i forhold til byggeprocenter, hegnsplacering, hegnshøjde, haveudvidelser, mv.

Aktuelt er der udfordringer i de fleste af SØBs afdelinger, og ikke kun i 10, 24 og i Stengårdens 4 afdelinger, men det kan ikke afvises, at der kommer flere sager efterhånden som Egedal Kommune får besigtiget afdelingerne.

De afsatte midler skal bruges til rådgiver for udarbejdelse af ansøgninger for lokalplansændringer til Egedal Kommune, og til lovliggørelse af de fysiske forhold.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

9. 57024 Teglværksparken – Tagudskiftning

Der er udarbejdet byggeregnskab på sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte byggeregnskab og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Sagsfremstilling

Sagen er afleveret den 10. august 2023.

Byggeskadefondens rapport er gennemgået på et møde med byggesagens rådgiver og entreprenør den 9. august 2024.

Nogle af rapportens forhold er håndteret, mens andre undersøges nærmere. Der er varslet udbedring ultimo august 2024.

Beboerne vil blive orienteret/varslet herom inden udbedring igangsættes.

Byggeregnskabet er udarbejdet og underskrevet af revisor, samt fremlagt og godkendt af følgegruppen den 15. august 2024.

Økonomiske konsekvenser

Opsummeret er der besparelser på entrepriseudgifter på 645.008 kr. samt omkostninger og gebyrer på 167.821 kr., hvilket giver en samlet besparelse på 812.829 kr.

Der vil senere blive udarbejdet et endeligt byggeregnskab, et såkaldt afsætningsregnskab, som vil vise, hvordan afsætningerne er blevet forbrugt. Når afsætningsregnskabet foreligger, vil det blive forelagt til byggeudvalgets godkendelse.

Såfremt de budgetterede afsætninger på 241.865 kr. ikke realiseres, overføres de resterende midler til driften eller nedbringelse af realkreditlån. Ovenstående afklares nærmere med driften

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet, vil det blive sendt til Egedal Kommune for deres godkendelse.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Efter udbedringer og 1-års gennemgangen er afsluttet, vil sagen formelt overgå til driften. Såfremt der kommer forhold relateret til tagudskiftningen og udskiftning af ovenlysvinduer, skal der rettidigt reklameres til Byggepartnerskabet. Dette er driften orienteret om.

Bilag

Bilag 3: Byggeregnskab per 31.10.2023

Sager til orientering

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

10. Status og opdatering af igangværende sager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Afdeling 2, Vestervang – tagudskiftning og VVS-installationer

I forbindelse med det igangværende projekt, orienteres organisationsbestyrelsen om den nuværende status samt de nødvendige tiltag, der er blevet identificeret som kritiske for projektets fortsatte professionelle og effektive fremdrift.

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. OB har tidligere modtaget orientering om sagens fremdrift og proces den 29. januar. Pr. 13.05.2024 blev sagen tildelt ny projektleder fra KAB, Nikolaj



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Pejtersen. Som det første blev der igangsat en granskning af projekt materialet, på trods af projekt materialet tidligere er udbudt og der er afholdt licitation. Denne beslutning skyldtes, at det fremsendte udbuds- og udførelsesmateriale blev vurderet som mangelfuldt af Nikolaj Pejtersen.

Efter en grundig indledende granskning af projektet, er der blevet afholdt konstruktive møder med relevante aktører, herunder entreprenør, rådgiver og miljørådgiver. Disse møder har bidraget til væsentlige overvejelser og behovet for yderligere justeringer i projektets omfang og planlægning.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af de nye tiltag er fortsat ukendte, men vil blive oplyst så snart det kendes. Sandsynligt må det forventes, at der skal afholdes en ny afstemning.

Det videre forløb

Til følgegruppemøde den 27. juni 2024, blev der lagt en foreløbig plan om at have opdateret projekt materiale klar til organisationsbestyrelsens godkendelse den 18. september.

Dette er desværre ikke længere realistisk. I stedet forventes et nyt følgegruppemøde i starten af november, hvor det reviderede materiale vil blive gennemgået i detaljer.

Kim Olsson er ansvarlig for at gennemføre en omfattende revidering af projektet baseret på de seneste granskninger. Det er afgørende, at denne revidering sikrer, at projektet opfylder alle forventninger og krav. Efter afslutningen af revideringen vil der blive afholdt en projektgennemgang med entreprenøren, WMH, for at sikre en fælles forståelse af projektets omfang samt de eventuelle økonomiske konsekvenser. En opdateret plan for håndtering af asbest er under udarbejdelse af Kim Olsson i samarbejde med DJ-MG rådgivning. Der er drøftet forskellige løsninger, som skal sikre, at håndteringen bliver både omkostningseffektiv og ansvarlig.

Til det kommende følgegruppemøde i november skal følgende elementer være på plads, i overensstemmelse med aftaler indgået med de involverede parter:

- En endelig plan for håndtering af asbest.
- Revideret projekt materiale.
- Opdateret pris fra entreprenøren med henblik på vurdering af nye huslejekonsekvenser.
- En opdateret tidsplan for det videre forløb.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Projektet fortsætter fremadrettet, dog med nødvendige justeringer af tidsplanen for at sikre dets succesfulde gennemførelse på det forventede professionelle niveau. En opdateret og realistisk tidsplan vil blive delt med bestyrelsen, så snart den foreligger.

Kommunikation

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

KAB appellerer dermed til bestyrelsens forståelse og støtte i denne proces og ser frem til et fortsat konstruktivt samarbejde.

Afdeling 5 of 6 Boelholm – nye badeværelser

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om renoveringssagen på organisationsbestyrelsesmødet d. 13. maj 2024.

I juli 2024 fik projektet endeligt skema B tilsagn fra både Egedal Kommune og Landsbyggefonden. Herefter blev enterprisekontrakten ubetinget.

I Boelholm I og II har entreprenøren påbegyndt mobiliseringen ved blandt andet opsætning af byggeplads. Der er målt op og gjort klar til levering af boligpavilloner på græsplænen ved siden af ejendomskontoret forventelig i uge 45.

Der vil køre to parallelle spor, så renoveringen opstartes samtidig i Boelholm I og Boelholm II, og der vil tilsvarende genhuses 4 stk. 1-rums boliger fra hver afdeling samtidig (vil ske i samlet 5. runder).

Entreprenøren påbegynder renoveringen i de første badeværelser d. 16. september 2024. Herefter startes der op på ét badeværelse i hver afdeling hver anden dag. Selve badeværelsesrenoveringen i boligen forventes at tage ca. 8 uger. Hele processen forventes at tage ca. 13 måneder

I uge 34 blev der afholdt informationsmøder for alle beboerne, ét møde for Boelholm I og ét møde for Boelholm II. Der er ligeledes blev afholdt projektgennemgangsmøde med rådgiver, projektleder samt med de berørte faggrupper.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser er enslydende med tidligere oplæg.

Der forventes en huslejepåvirkning 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 %) for Boelholm I.

For Boelholm II forventes der en huslejepåvirkning 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 %).

Det videre forløb

Beboerne varsles rettidigt og informeres efter behov.

Der afholdes løbende følgegruppemøder.

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 er indkaldt til aflevering på byggesagen onsdag d. 25. september 2024

Der har under udførelsen været en del problemer med at få rådgiver til at følge op på fejl og mangler over for entreprenøren samt sikre, at disse fejl blev udbedret korrekt. Dette har gjort driften i afdelingen har været ekstra opmærksomme på det udførte arbejde og har hjulpet byggesagen godt på vej.

Det har vist sig, at rådgiver har udbudt cirka 825 kvadratmeter tag for lidt i udbuddet, og dette gør, at entreprenørens pris har været for lav i forholdet til det udførte arbejde. Rådgiver mener godt at vi kan holde det inden for det godkendte budget, men KAB mangler at modtage den endelige opgørelse på dette så vi kan sikre os at budgettet holder.

Økonomiske konsekvenser

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da rådgiver mener at det ekstra arbejde vedr. for lidt udbudt tag godt kan holdes inden for budgettet. Vi mangler dog at modtage den endelige opgørelse, og der kan derfor komme ændringer.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Det videre forløb

Der er indkaldt til aflevering d. 25. september 2024.

Kommunikation

KAB holder løbende beboere, følgegruppen og driften underrettet.

11. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Kursus: "Følgegrupper ved reoveringssager" og "sammenlægning af afdelinger"
Evt. i 2025.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

På afd. 8's afd. møde valgte man at indstille Henry Arngren som medlem af følgegruppen. Denne indstilling godkendte organisationsbestyrelsen og følgegruppen består således af følgende medlemmer:

Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Henry Arngren, Steen Carlsson.

Valg af tilsyn til afdeling 12. Halkærgård:

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

Valg af tilsyn til afdeling 26. Æblehaven:

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Linda Alstrup.

Tilsyn med afdeling 24. Teglværksparken:

Nedlægges.

Herefter tog organisationsbestyrelsen orienteringerne til efterretning.

Kursus for beboerdemokrater:

Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

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.

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.
Nedlægges.

Valg af tilsyn til afdeling 12. Halkærgård:

Valg af tilsyn til afdeling 26. Æblehaven:

12. Emner til næste møde

Ingen emner til næste møde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 30. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

13. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen orienteringerne til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 25. november 2024 kl. 17.30

14. Eventuelt

*Næste møde den 25/11 2024 spises julemiddag fra kl. 17.00 – 18.00
Mødet starter kl. 18.00 efter mødet uddeling af julekurve.*

15. Referat fra mødet

16. 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. september 2024
Udsendt den 2. oktober 2024

Indstilling

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

Beslutning

Dele af punkt Punkt 6 er behandlet fortroligt.