

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 25. november 2024, kl. 17.00 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	Brian Andersen, Brian Øllegaard, Mette Drewsen
Administration	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Charlotte Konstantin-Hansen, sekretær Tine Berger

Indholdsfortegnelse

1. Dagsorden	3
2. Valg af dirigent	3
3. Organisationsbestyrelsens sammensætning	3
5. Revisionsprotokol.....	4
6. Meddelelser fra formandskabet.....	5
Sager til beslutning.....	6
7. Godkendelse af afdelingernes budgetter	6
8. Politik mod krænkende handlinger	6
9. Bestyrelseshonorar 2024/2025.....	7



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 25. november 2024

Udsendt den 2. december 2024

10. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale	10
11. Afd. 1, 2 og 3 - Kloakker.....	12
12. Valg af repræsentant til Veksø Borgerlaug.....	12
Sager til orientering.....	13
13. Forsikringsstatistik 2020-2023.....	13
14. Udlejningstal 2023.....	13
15. Status og opdatering af igangværende sager.....	15
16. Nyt fra udvalgene.....	20
17. Emner til næste møde.....	21
18. kommende møder.....	22
19. Eventuelt.....	22
20. Referat fra mødet.....	22
21. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	23

Bilag 1: Dagsorden.....	3
Bilag 2: Oversigt over budgettal 2025	6
Bilag 3: Budget 2025 for afdelingerne	6
Bilag 4: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger i beboerdemokratiet.	7
Bilag 5: Antal ejendomsvurderinger.....	11
Bilag 6: Forsikringsstatistik for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2020-2023.....	13
Bilag 7: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023.....	13
Bilag 8: Afleverings dokument.....	20



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 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



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Karen Laursen	Afd. 25	2025	Medlem
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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet afholdt den 30/9 2024 er udsendt den 2/10 2024.

5. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

6. Meddelelser fra formandskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

Beslutning

Nina bød velkommen til Rie fra Afd. 20, som er nyt medlem af organisationsbestyrelsen.

Siden sidst har der været afholdt repræsentantskabsmøde i KAB.

Administrationsbidraget til KAB stiger i 2025, og er allerede indarbejdet i budgetterne.

Ny vicedirektør i KAB Rebecca Forsman vil deltage på et organisationsbestyrelsesmøde i SØB i løbet af 2025.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.

Vi har siden sidst holdt følgende møder med vores administration:

Møde i oktober med løst og fast samt forberedelse til vores årlige dialogmøde med Egedal Kommune.

Dernæst dialogmødet med kommunen, som fandt sted den 28. oktober, hvor Anne Schou og Jim Hermansen deltog. Anne er nyansat jurist i kommunen. Hun har ikke før arbejdet med den almene sektor, så mødet forløb anderledes end vi var vant til. De ville gerne gennemgå hver enkelt afdeling for over- og underskud. Så det gik det meste af tiden med. De godkendte vores regnskaber for 2023. Vi ville gerne tale om vores udlejningsaftale, som udløber her til januar samt priser og vores renovation, som er blevet meget dyr. Anne lovede at hun ville kontakte administration igen til januar om disse udfordringer. Så det håber vi vil ske.

Og nu møde i skrivende stund, hvor vi planlægger dagsorden til i aften.

Vi kan til slut fortælle at Stenløse Syd, afd. 28 har haft et ekstraordinært afdelingsmøde hvor de fik valgt en bestyrelse.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Der er pr. 1/12-2024 ansat en ny mand på ejendomskontoret i Stengården. Med disse få linjer vil vi gerne sig tak for samarbejdet i årets løb og ønsker alle en Glædelig Jul og Godt Nytår.

Sager til beslutning

7. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingens budgetter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelings budgetter 2025.

Administrationen har opsummeret budgettallene i vedlagte oversigt, så det er lettere at danne sig et overblik over afdelingernes budgetter og se på tværs af afdelingerne.

Bilag

Bilag 2: Oversigt over budgettal 2025

Bilag 3: Budget 2025 for afdelingerne

8. Politik mod krænkende handlinger

KAB's bestyrelse har den 14. maj 2024 godkendt **politik mod krænkende handlinger**.

KAB's bestyrelse er tidligere orienteret om politik mod krænkende handlinger gældende for ansatte i KAB-Fællesskabet. I forbindelse med dette blev der efterspurgt en tilsvarende politik gældende for Beboervalgte og andre ikke-ansatte i KAB-Fællesskabet.

Forvaltningsudvalget har haft udkast til en sådan politik til drøftelse, og har på deres møde foreslået en række tilføjelser, der nu er indarbejdet i bilag 4.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender politikken.

Beslutning

Det blev besluttet at pjecen "Politik mod krænkende handlinger" omdeles til alle bestyrelsesmedlemmer i SØB.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen politikken.

KAB's bestyrelse ønskede at tydeliggøre, at det ikke er den krænkede part, der selv er ansvarlig for at håndtere krænkelsen, men at vidner og ledelse har et stort ansvar. Politikken er tilrettet herefter, og samtidig er der tilføjet mulighed for psykologhjælp.

Nye Beboervalgte vil blive gjort bekendt med politikken i forbindelse med velkomstmateriale fra KAB.

Bilag

Bilag 4: Politik for forebyggelse og håndtering af krænkende handlinger i beboerdemokratiet.

9. Bestyrelseshonorar 2024/2025

For boligorganisationer, hvor bestyrelsen modtager honorar, skal der årligt tages stilling til fastsættelse heraf ud fra ministeriets regulerings-satser. Samtidig orienteres om den fremadrettede udbetaling af bestyrelseshonorar på månedlig basis.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse for de bestyrelser der modtager honorar, samt at bestyrelsens honorarer offentliggøres på selskabets hjemmeside, hvis denne har en sådan.

Det indstilles endvidere, at orientering om den fremadrettede månedlige udbetaling af bestyrelseshonorar tages til efterretning.

Beslutning

Rettelse: Reguleringen af det samlede årshonorar udgør 62.641,94 kr. og ikke 62.670,00 kr. som står skrevet i dagsorden.

Herefter godkendte organisationsbestyrelsen reguleringen af bestyrelseshonorar.

Fastsættelse af bestyrelseshonorar

Beregning og fordeling af honorar

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at bestyrelsen for selskaber, hvor der udbetales bestyrelseshonorar, skal tage beslutning om regulering af honoraret for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august det pågældende år, det vil sige fra den 01.01.2025.

Reguleringsindekset er opgjort, så der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 95,61 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 57,36 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2024. Reguleringen vil medføre en ændring af det samlede årshonorar fra 59.063 kr. til ca. 62.670 kr.

Bestyrelsen har på bestyrelsesmødet den 29.11.2021 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden i 2024 har modtaget 50%, næstformændene 25% hver.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder, og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

Offentliggørelse af honorarer

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i KAB den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan blandt andet ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Udbetaling af bestyrelseshonorar på månedsbasis

Baggrund

Som udgangspunkt modtager alle bestyrelsesmedlemmer af en boligorganisation et bestyrelseshonorar, medmindre det er aftalt at honorar ikke ønskes.

Igennem årene er der fra administrationens side oplevet fejl og mangler i udbetalingen af bestyrelseshonorarer til bestyrelsesmedlemmerne, ligesom processen har givet udfordringer da den har været udført meget forskelligt mellem KAB-Fællesskabets boligorganisationer. Som følge deraf har processen været genstand for en nærmere analyse omkring proces, arbejdsdeling og snitflader – med det formål at finde en mere optimal proces. Kortlægningen er lavet gennem interviews og analyser i 15 boligorganisationer.

Ny proces og implementering

I den nye proces er der taget højde for, at processen skal give mening for det enkelte bestyrelsesmedlem og samtidig være en effektiv proces, som kan digitaliseres så mulige fejl m.v. minimeres.

Med udgangspunkt i kortlægningen, og de gennemførte interviews, vil omdrejningspunktet i en ny og mere enkel proces tage udgangspunkt i, at bestyrelseshonoraret udbetales på månedsbasis. Samtidig vil honoraret ikke være baseret på fremmøde til bestyrelsesmøder eller andet.

Ved at gå over til én proces for udbetaling af bestyrelseshonorarer månedsvi reduceres kompleksitet, og fundamentet for yderligere simplificering af processen samt digitalisering heraf er til stede.

Nogle boligorganisationer har allerede en udbetalingsproces som matcher ovenstående. For disse vil der ikke ske ændringer, men for de øvrige vil den nye proces henover det næste år blive implementeret.

Implementeringen vil ske i forbindelse med et årsregnskabsskift. Det vil sige, at hvis en boligorganisation har skæring for årsregnskabet den 30. juni, vil ændringen ske i forlængelse heraf. Implementeringen er påbegyndt, hvorfor enkelte selskaber allerede har fået ændringen implementeret.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

10. Ejendomsvurderinger - deltagelse i rammeaftale

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til deltagelse i rammeaftale vedrørende håndteringen af de nye ejendomsvurderinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at boligorganisationen indgår i rammeaftalen med advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius om at forestå processen for de nye ejendomsvurderinger i KAB-Fællesskabet over for SKAT.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Sagsfremstilling

Alle ejendomme i KAB-Fællesskabet skal vurderes af SKAT efter reglerne i den nye ejendomsvurderingslov og de nye ejendomsvurderinger forventes modtaget fra starten af 2025. Vi ved, at der var mange fejl i vurderingerne for de private ejendomme, hvorfor der også er en risiko for fejl for de almene ejendomme. Det er meget vigtigt for alle boligorganisationer og deres beboere, at ejendomsskatten er korrekt ansat, da det påvirker huslejen direkte.

KAB tilbyder at tage hånd om dette på fællesskabets vegne, og har derfor udarbejdet en rammeaftale med vores nuværende rådgiver Advokatfirmaet Kirk Larsen & Ascanius, som er blandt de mest anerkendte inden for området. Som følge af størrelsen på KAB-Fællesskabets ejendomsportefølje er der opnået en meget attraktiv pris.

Rammeaftalen medfører, at alle afdelinger betaler en fast pris for det grundlæggende arbejde med at fastlægge den korrekte ejendomsvurdering for hver enkelt ejendom og dermed den rigtige ejendomsskat. Hvis der ikke kan opnås enighed med SKAT om ejendomsvurderingen, og det besluttes at indlede en egentlig klagesag, kan der vælges mellem at betale efter medgået tid, eller der kan aftales en fast pris på forhånd. Dette forstås af administrationen.

Hvis der betales efter medgået tid, faktureres der for den reelle forbrugte tid, dvs. at der ikke betales for viden, der kan genbruges i flere lignende sager.

Kirk Larsen & Ascanius forestår således al sagsbehandling over for SKAT i forbindelse med processen for de nye ejendomsvurderinger, herunder indhentelse af de nødvendige



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

oplysninger fra offentlige registre om ejendommene samt løbende monitorering af vurderingsniveauet. Desuden leveres information til brug for afdelingernes budgetter.

Rammeaftalen omfatter for nærværende de ordinære vurderinger pr. 1. marts 2021 og evt. omvurderinger pr. 1. januar 2022. Førstnævnte forventes udsendt i starten af 2025. Aftalen omfatter også løbende rådgivning i forbindelse med nye projekter som nyopførelse, udstykning og sammenlægning mv. inden for et tidsinterval på ca. 30 minutter. Større sager faktureres særskilt efter medgået tid eller til fast aftalt pris, hvilket håndteres af administrationen.

Det kan supplerende oplyses, at det er muligt at bringe sager af overordnet karakter op via BL – Danmarks Almene Boliger, fx sager, der indikerer systemfejl hos SKAT m.v. Men det konkrete sagsarbejde, som er beskrevet ovenfor, håndteres ikke af BL.

Økonomi

Udgiften pr. ejendomsvurdering/skattebillet er 4.100 kr. ekskl. moms, som fordeles over to regnskabsår, det vil sige 2.050 kr. pr. år.

Ifølge KAB's registreringer har afdelingerne i Stenløse-Ølstykke Boligforening på nuværende tidspunkt i alt 21 ejendomsvurderinger jf. bilag 5.

Beløbet vil i hovedparten af afdelingerne udgøre en minimal udgift for afdelingen i forhold til de samlede driftsudgifter. Beløbet indarbejdes snarest muligt i budgettet.

KAB betaler det samlede beløb årligt til rådgiver og konterer boligorganisationen/afdelingerne i den forbindelse.

Bilag

Bilag 5: Antal ejendomsvurderinger



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

11. Afd. 1, 2 og 3 - Kloakker

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der skal bevilges yderligere 300.000 kr. fra dispositionsfonden til undersøgelse af kloakker.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at bevillige yderligere 300.000 kr. fra dispositionsfonden til undersøgelse af kloakker.

For at fremtidssikrede 59 boliger i afdelingerne 1, 2 og 3, og sikre at boligerne fremadrettet er attraktive, stilles der forslag om at give tilskud fra dispositionsfonden til undersøgelse afdelingernes kloakker.

Samlet set forventes kloakundersøgelserne at beløbe sig til 0,5 mio. kr. for alle 3 afdelinger, og da organisationsbestyrelsen tidligere har bevilget 200.000 kr., skal organisationsbestyrelsen tage stilling på en merbevilling på 300.000 kr.

12. Valg af repræsentant til Veksø Borgerlaug

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vælger en repræsentant til Veksø Borgerlaug.

Beslutning

Der var pt. ingen i organisationsbestyrelsen der ønskede at repræsentere SØB i Veksø Borgerlaug. Dog kan formandskabet kontaktes, såfremt et medlem skulle være interesseret på et senere tidspunkt.

Der er mulighed for at SØB kan have op til 3 repræsentanter i Veksø Borgerlaug, men kan varetages af et OB-medlem.

Veksø Borgerlaug er en paraplyorganisation for alle boligforeninger i Veksø Sogn og fungerer efter et konsensusdemokrati, der sikrer at Borgerlauget kun udtaler sig i sager hvor



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

der opnås bred enighed blandt foreningens medlemmer, og dermed taler på hele byens vegne.

Se mere på: [Veksø Borgerlaug – – Veksøs talerør i Egedal kommune...](#)
www.veksoborgerlaug.dk

Sager til orientering

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

13. Forsikringsstatistik 2020-2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for Stenløse-Ølstykke Boligforening se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 6: Forsikringsstatistik for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2020-2023

Bilag 7: Forsikringsstatistik for KAB-Fællesskabet 2020-2023

14. Udlejningstal 2023

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for Stenløse-Ølstykke Boligforening, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Administrationen informerede om, at jf. udlejningsaftalen med Egedal Kommune skal de enkelte afdelingers anvisning reguleres i forhold til LBFs tvillingeværktøj, og dette har medført at afd. 3 og 13 flytter fra grøn til gul, dvs. fra 3/9 dele anvisning til 2/9 anvisning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2023 for Stenløse-Ølstykke Boligforening

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2023 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2023 i alt indgået 7.566 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2023 indgået 139 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
9,6	8,3	0	27,0	56,25	39,3	0	5,3	11	9,3

Anvisninger 2020 - 2023

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2020 - 2023 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
	2020	79	4.577	7	14,7	28	23,2	48	27,9	0	6,05	6	5,3	11
2021	83	4.636	6	14,8	24	27,7	33	22,6	3	8,8	0	6,4	17	22,1
2022	79	4.442	6	17,9	25	22,5	46	19,6	9	11,4	3	5,1	13	25,0
2023	92	4.116	27	16,6	26	18,9	17	17,8	0	12,6	5	4,8	21	24,8

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 4.221 i 2022 til 3.319 i 2023. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

For Stenløse-Ølstykke Boligforening er der i 2023, 86 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2020 - 2023

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i Stenløse-Ølstykke Boligforening og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2020	1006	58.182	4	177	1	45
2021	1006	58.559	6	147	2	38
2022	1006	58.880	2	162	0	38
2023	1006	57.717	5	178	2	44

*(familie, ældre og ungdom)

15. 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

Statusorientering om Vestervang afd. 2 vedrørende udskiftning af tage samt VVS-installationer i familieboligerne og garager.

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

Organisationsbestyrelsen har tidligere modtaget orientering om sagens fremdrift og proces den 30. august 2024. Her blev beskrevet vores fokus på grundig gennemgang og justering af projektet for at sikre et solidt fundament for udførelse. Siden da har der været



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

en del dialog mellem rådgiver og KAB, og vi har arbejdet målrettet på at tilpasse projektet efter de seneste behov og analyser.

Ved følgegruppemødet den 27. juni 2024 blev der lagt en foreløbig plan om at have opdateret projektmateriale klar den 18. september 2024. Dette kunne desværre ikke overholdes. I stedet forventes et nyt følgegruppemøde i starten af november, hvor det reviderede materiale vil blive gennemgået i detaljer.

Økonomiske konsekvenser

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

Det videre forløb

For at styrke projektets gennemførelse har rådgiveren pr. 29 oktober 2024 valgt at skifte projektleder, hvor Kim Olsson nu har overtaget ansvaret. Dette skift er sket i henhold til kontraktlige krav og er godkendt af projektledelsen i KAB. Kim Olsson har desuden igangsat en dybdegående opdatering af asbesthåndteringsplanen i samarbejde med DJ-MG rådgivning.

Den kommende periode vil være fokuseret på færdiggørelse og indarbejdelse af de opdaterede løsninger. Følgende tidsplan er nu gældende for projektet:

- Revideret projektmateriale færdiggøres: 8. november 2024
- Nyt følgegruppemøde: Medio november 2024 (aftales nærmere med følgegruppen)
- Forhandling med entreprenør: Afsluttes medio december 2024
- Endelig prisgodkendelse og godkendelse af udførelse: Primo januar 2025
- Opstart af udførelsesfasen: 1. april 2025

KAB vil fortsat sikre, at projektet lever op til det forventede niveau og håndtere eventuelle udfordringer konstruktivt og rettidigt. I den forbindelse vil vi løbende orientere jer om sagens fremdrift.

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.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Afdeling 5 og 6, Boelholm - Badeværelsesrenovering

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om renoveringssagen på organisationsbestyrelsesmødet d. 30. september 2024.

Byggesagen gik i udførelse mandag d. 16. september 2024. Der vil køre to parallelle spor, så renoveringen opstartede samtidig i Boelholm I og Boelholm II. Entreprenøren var udfordret ved opstarten, da alle kobberledninger blev stjålet kort før opstart, og der derved manglende passende strømforsyning. Der er derfor opsat overvågning, for at undgå lignende hændelser.

Forinden har der været afholdt ét informationsmøde pr. afdeling i uge 34 og entreprenørens mobilisering har fundet sted med opsætning af byggeplads, toiletvogne m.v. frem til opstart.

Ved siden af ejendomskontoret er byggeledelsesskurene og derefter bliver der opstillet boligpavilloner til løbende genhusning af 1-rums boligerne i starten af november. Der er ansøgt og modtaget godkendelse til opsætning af de midlertidige boligpavilloner frem til 31. december 2025 på græsplænen.

Det er planlagt, at der opstartes ét badeværelse i hver afdeling hver 2. dag. Dog har der i oktober været en kortere periode, hvor der ikke er opstartet nye badeværelser, da asbestrensningen i skurene har været mere tidskrævende og omfangsrigt end først antaget. Det er dog ikke noget, som på nuværende tidspunkt har indvirkning på den samlede tidsplan, og byggesagen forventes derfor fortsat afleveret i oktober 2025.

Asbest

Skurene til boligerne er indvendig beklædt med asbestplader på 3 sider, dog ikke den side, som direkte berøres i projektet. Dertil er der en asbestholdig loftplade udvendig ved indgangspartiet. Oprindeligt er badeværelsesrenoveringen projekteret uden asbestsanering.

I kraft af den nye asbestlovgivning og mere bevågenhed om emnet er der tilkommet et ønske om at fjerne de asbestholdige plader i skurene, både fra følgegruppen og senest på følgegruppemøde d. 28. oktober 2024, hvor organisationsbestyrelsesformanden Nina Møller deltog.

Asbestbekendtgørelsen udstikker retningslinjer for medarbejdere, som skal udføre arbejde i områder med asbestsanering, hvilket stiller store krav til den fremtidige drift.

Den seneste tid har der været en tæt dialog mellem entreprenør, rådgiver og bygherre omkring den bedst mulige proces for asbestsanering i skurene. Hertil har rådgiver fremsendt overslagspriser på asbestsaneringen, for henholdsvis skurene og den



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

asbestholdige loftplade over hoveddøren, således at alle kendte asbestholdige plader i Boelholm I og Boelholm II bortskaffes.

Projektet medtager at asbestsanere skurerne, da pladerne flere steder er knækket/brudt/skruet i, mens den udvendige plade er intakt, og derfor ikke udgør nogen risiko.

Asbestsaneringen i skurerne kræver opstilling af 3-kammer sluser, grundig rengøring, nedfaldtid, rengøring, x-antal prøvetagninger for asbestfibre m.v. Tiltag som allerede bliver gjort for at nedriveren kan påbegynde sit arbejde, men nu fjernes asbestpladerne og væggene opbygges med ny isolering og nye plader.

Økonomiske konsekvenser

Beboerne i Boelholm I har godkendt en huslejekonsekvens 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 %).

De foreløbige priser for asbestsanering af skurerne i Boelholm I er opstillet i tabellen nedenfor.

Boelholm I	Samlet
Asbest sanering i skurer	604.500 kr.
Genopbygning, skurer	1.217.951,25 kr.
Samlet sanering og genbygning i skure	1.822.451,25 kr.

Før drøftelsen om asbestsaneringen godkendte følgegruppen at gøre vaskeskabene større i 2-, 3- og 4-rums boligerne, hvilket er en merudgift på 333.637,5 kr. Dette arbejde er accepteret og igangsat.

De afsatte midler til *Uforudsete* udgifter lyder på 2.863.739 kr. Organisationen har tidligere ydet tilskud fra Dispositionsfonden, hvoraf der fortsat er 2.240.000 kr. som ikke direkte indgår i skema B. Der er derfor samlet midler på ca. 5.103.739 kr. til uforudsete udgifter, og asbestsaneringen kan derfor indeholdes i det godkendte budget.

For Boelholm II er der godkendt 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 %).

De foreløbige priser for asbestsanering af skurerne i Boelholm II er opstillet i tabellen nedenfor.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

Boelholm II		Samlet
Asbest sanering i skurer		552.500 kr.
Genopbygning, skurer		1.113.181,25 kr.
Samlet sanering og genbygning i skure		1.665.681,25 kr.

Før drøftelsen om asbestsaneringen godkendte følgegruppen at gøre vaskeskabene større i 2-, 3- og 4-rums boligerne, hvilket er en merudgift på 304.937,5 kr. Dette arbejde er accepteret og igangsat

De afsatte midler til *Uforudsete* udgifter lyder på 2.600.620 kr. Organisationen har tidligere ydet tilskud fra Dispositionsfonden, hvoraf der fortsat er 2.200.000 kr. som ikke direkte indgår i skema B. Der er derfor samlet midler på ca. 4.800.000 kr. til uforudsete udgifter, og asbestsaneringen kan derfor også indeholdes i det godkendte budget for Boelholm II.

Følgegruppen er blevet præsenteret for ovenstående udgifter på d. 28. oktober 2024, og her var der også tilslutning til saneringen.

Det videre forløb

Der bliver udarbejdet et nyhedsbrev, hvor der blandt andet vil være en kortere beskrivelse

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

blev afleveret d. 25. september 2024. På afleveringsforretningen blev der kapitaliseret fejl og mangler for 343.750,00 kr. inkl. moms. Det er fejl og mangler som vil blive udbedret senest start november måned.

Fejl og mangler omfatter:

- Dokumentation vedr. luft i skotrender, samt evt. udbedring. 250.000. kr. inkl. moms
- Reetablering af udearealer. 50.000 kr. inkl. moms.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

- Levering af 100 ekstra tagplader. 26.250 kr. inkl. moms.
- Diverse små fejl og mangler. 17.500 kr. inkl. moms.

Når ovenstående fejl og mangler er udbedret, vil entreprenørens garanti blive nedskrevet til 10%

Byggesagen er færdigmeldt hos byggeskedefonden og vi afventer de igangsætter 1-års eftersynet på byggesagen.

Økonomiske konsekvenser

Der er umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser, da det ser ud til, at vi kan holde sagens omkostninger inden for budget.

Vi afventer dog endeligt byggeregnskab.

Det videre forløb

Det er aftalt med følgegruppen, at vi afholder næste følgegruppemøde når byggeregnskab er klargjort.

Kommunikation

KAB holder løbende beboere, følgegruppen og driften underrettet.

Bilag

Bilag 8: Afleverings dokument

16. Nyt fra udvalgene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

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.

Følgegruppe – Afdeling 8. Stengården – tag:

Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Henry Arngren, 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.

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.

17. Emner til næste møde

Ingen emner til næste møde.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

18. kommende møder

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 27. januar 2025	kl. 17.30
Mandag den 31. marts 2025	kl. 17.30
Mandag den 12. maj 2025	kl. 17.30
Mandag den 29. september 2025	kl. 17.30
Mandag den 24. november 2025	kl. 17.30

Konstituerende organisationsbestyrelsesmøde

Tirsdag den 10. juni 2025	kl. 17.30
---------------------------	-----------

Repræsentantskabsmøde

Mandag den 26. maj 2025	kl. 17.30
-------------------------	-----------

19. Eventuelt

Der er temaaften om følgegrupper mandag den 27. januar kl. 18 – 20. Meik fra CfBB (KAB byg) kommer og laver et oplæg omkring emnet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Referat fra mødet



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 25. november 2024
Udsendt den 2. december 2024

21. 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.