

# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. januar 2025

Udsendt den 30. januar 2025

## Organisationsbestyrelsesmøde Mandag den 27. januar 2025, kl. kl. 17.30 Egedal Center 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, 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.
<b>Afbud</b>	Linda Alstrup, Rie Bidsted
<b>Fravær uden afbud</b>	Brian Andersen, Stefan Øllegaard
<b>Administration</b>	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Berger, byggechef i KAB Meik Bille Keller

### Indholdsfortegnelse

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. januar 2025

Udsendt den 30. januar 2025

Sager til orientering .....	5
7. Status og opdatering af igangværende sager.....	6
8. Nyt fra udvalgene .....	10
9. Emner til næste møde.....	11
10. kommende møder .....	11
11. Eventuelt.....	12
12. Referat fra mødet .....	12
13. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed .....	12

Bilag 1: Dagsorden.....	3
-------------------------	---



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## 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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 27. januar 2025

Udsendt den 30. januar 2025

Jane Bernth	Afd. 6	2026	Medlem
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 25/11 2024 er udsendt den 2/12 2024.

Der er ikke indkommet bemærkninger til referatet.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## 5. Revisionsprotokol

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen.

### **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollen.*

Der er ikke sket indførelser i revisionsprotokollen siden seneste møde.

## 6. Meddelelser fra formandskabet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender meddelelserne fra formandskabet.

### **Beslutning**

*Vedr. beregning af pris på renovation havde formandskabet og Steen Carlsson bedt Egedal Kommune om et møde i januar 2025, for at få klarlagt beregning af pris på affaldshåndtering af parcelhuse, kontra pris på affaldshåndtering i rækkehuse.*

*Egedal kommune har nu indkaldt til et fællesmøde i maj 2025, hvor formandskabet, Steen Carlsson og Lars Simonsen vil deltage.*

*Herefter godkendte organisationsbestyrelsen meddelelserne fra formandskabet.*

Der er ingen meddelelser fra formandskabet.

## 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.**



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## 7. 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

### Sagsfremstilling

Ved forrige orientering til organisationsbestyrelsen den 25. november blev projektets fremdrift og planlagte proces præsenteret. Det blev oplyst, at de økonomiske konsekvenser af nye tiltag endnu ikke var fastlagt. Disse tiltag omfatter nødvendige tilpasninger baseret på en granskning af projektet samt skærpede krav til miljøhåndtering, hvilket højst sandsynligt påvirker både økonomi og tidsplan. Endvidere blev det meddelt, at projektlejelsen er overtaget af Kim Olsson, som personligt varetager sagen.

### Status og udfordringer

Siden sidste orientering har Kim Olsson revideret projektmateriale og afholdt møder med entreprenøren WMH for at diskutere ændringer og deres konsekvenser. Rådgiveren har fremsendt følgende opdateringer:

- **Opdatering pr. 08.01.2025:**

Rådgiveren har modtaget pris fra WMH vedrørende ekstra omkostninger for emner vedr. nedrivning og asbestsanering, som skal lægges oven i det oprindelige tilbud. Visse forklaringer på omkostningerne fremstår dog uklare og foruroligende. Entreprenørens opdatering af økonomi på resterende del af projektmateriale er ikke modtaget endnu.

Rådgiveren vurderer, at der er betydelige uoverensstemmelser i prisniveauerne og har foreslået, at miljødelen eventuelt udskilles som en bygherreleverance.

- **Opdatering pr. 09.01.2025:**

Miljørådgiveren har fremsendt alternative priser fra en anden entreprenør, hvor der er en potentiel besparelse sammenlignet med de oprindelige priser.

Rådgiveren anbefaler overvejelse af en ny entreprise for nedrivning og sanering, men understreger behovet for et møde for at drøfte fremdrift og økonomiske konsekvenser.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## Konklusion

På nuværende tidspunkt er de økonomiske konsekvenser stadig uafklarede, og forhandlingerne pågår. Der er en risiko for forsinkelse i projektets fremdrift, hvilket gør det nødvendigt at udarbejde en plan for håndtering af økonomi og proces fremadrettet. Driften vil blive inviteret til næste møde, hvor rådgiveren vil fremlægge de identificerede udfordringer og mulige løsninger.

## Økonomiske konsekvenser

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

## Det videre forløb

Næste skridt i projektet er at få afklaret de økonomiske udfordringer og uoverensstemmelser, der er opstået i forhandlingerne med entreprenør og rådgiver. Der planlægges derfor et møde med begge parter for at afklare omfang, økonomi og fremdrift. Følgende skal afklares:

- Kan forhandlingerne med WMH afsluttes inden udgangen af januar, som tidligere udmeldt?
- Hvad er den samlede økonomiske påvirkning af projektet, hvis der fortsættes med WMH?
- Hvad er alternativerne, herunder en hybrid model med bygherreleverance på nedrivning?
- Hvad vil det koste og kræve at gennemføre et nyt udbud?

Den tidligere tidsplan, der indikerede en forventet opstart den 1. april 2025, vurderes ikke længere realistisk, blandt andet på grund af krav om en 3-måneders frist for igangsættelse af udførelsen. Dette forudsætter, at projektet var fuldstændigt afklaret og tilrettelagt pr. 1. januar, hvilket ikke er tilfældet. Vi forventer at en økonomisk afklaring med WMH sandsynligvis først kan foreligge medio februar, og såfremt løsningen bliver at dele af projektet bliver bygherreleverance, vil disse dele skulle i udbud, og herefter forventes økonomien først at kunne afklares omkring 1. marts.

Projektet er igangsat som følge af en politisk "call in"-godkendelse. De forventede ændringer, supplerende tilpasninger og almindelige indekseringer vil sandsynligvis medføre øgede omkostninger. Dette betyder, at organisationsbestyrelsen i det videre forløb skal tage stilling til en eventuel huslejekonsekvens, og der kan blive behov for en dialog med kommunen.

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.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## Kommunikation

Når der foreligger et revideret budget og omfang, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret.

Kommunikation til beboerne om projektets opstart, vil afhænge af den politiske proces. Beboerne vil dog blive orienteret om sagens fremdrift i overordnet termer.

## Afdeling 5 og 6, Boelholm - Badeværelsesrenovering

### Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om renoveringssagen på organisationsbestyrelsesmødet d. 25. november 2024.

Badeværelsesrenoveringer kører på fuldt tryk i Boelholm I og Boelholm II. Det er planlagt, at der opstartes ét badeværelse i hver afdeling hver 2. dag. Der er på nuværende tidspunkt renovering i gang i 56 af de store boliger (dvs. 2-, 3- eller 4-rum) og i 8 1-rums boliger. Der afholdes løbende aflevering af de store boliger, hvorimod 1-rums boligerne bliver færdiggjort samlet i grupper af 8 stk.

De første 8 stk. 1-rums boliger er genhuset, og forventer at flytte tilbage i februar 2025, hvorefter 8 nye 1-rums boliger bliver genhuset.

Renoveringerne har været sat i bero mellem jul og nytår, og er startet op igen 2. januar 2025.

### Asbest

Det er aftalt med entreprenøren, at de asbestsanerer skurene, da pladerne flere steder er knækket/brudt. Dette betyder, at alle indvendige asbestplader nedtages og bortskaffes efter gældende regler. Hertil opstilles 3-kammer-sluser indtil skurerne for at sikre håndteringen. Skurerne åbnes først op, når der er foretaget en grundig rengøring og evt. asbestprøvetagninger er udført.

Efterfølgende opbygges de indvendige skurvægge med ny isolering og vægbeklædning.

Den udvendige plade i loft mellem skur og hoveddør er intakt, og udgør derfor ikke nogen risiko. Denne plade fjernes derfor heller ikke i dette projekt.





# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## **Økonomiske konsekvenser**

Der er ikke tilkommet yderligere økonomiske konsekvenser siden seneste organisationsbestyrelsesmøde.

Der er fortsat ikke nogen budgetoverskridelser.

## **Det videre forløb**

I januar 2025 omdeles et informationsbrev til beboerne. Ligeledes afholdes der følgegruppemøde i starten af februar 2025.

Efter aftale med entreprenøren er der oprettet et telefonnr. til byggeledelsen samt en sagsspecifik mailadresse, som beboerne kan benytte sig af.

## **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 blev afleveret d. 25. september 2024, og der har efterfølgende foregået fejl og mangel udbedring. Der er medio december 2024 modtaget mail fra rådgiver om, at alle fejl og mangler er udbedret.

Efterfølgende vil entreprenørens garanti blive nedskrevet til 10%

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

KAB's byggeøkonom udarbejder byggeregnskab.

## **Økonomiske konsekvenser**

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

Vi afventer endeligt byggeregnskab.



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

## Det videre forløb

Det er aftalt med følgegruppen, at vi afholder næste følgegruppemøde når byggeregnskab er klargjort. Vi havde håbet at byggeregnskabet var klar så vi kunne holde følgegruppemøde inden udgangen af 2024, men byggeregnskabet er endnu ikke færdigt, og der er derfor ikke afholdt følgegruppemøde endnu. Følgegruppen er orienteret om dette.

## Kommunikation

KAB holder løbende beboere, følgegruppen og driften underrettet.

## 8. Nyt fra udvalgene

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

### Beslutning

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

*Torben Tingstrup indtræder som medlem af følgegruppen, som fremover vil bestå af følgende medlemmer:*

*Connie Dyhr, Kissy Tornsberg, Henry Arngren, Torben Tingstrup, Steen Carlsson.*

*Herefter tog organisationsbestyrelsen 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.

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

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



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

**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 12. Halkærgård:**

Tovholder Torben Tingstrup, Mette Drewsen Andersen, Stefan Øllegaard.

**Tilsyn med Afdeling 26. Æblehaven:**

Tovholder Nina Møller, Torben Tingstrup, Linda Alstrup.

## 9. Emner til næste møde

*Der var ingen emner til næste møde.*

## 10. kommende møder

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### Beslutning

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

### Organisationsbestyrelsesmøder

Mandag den 31. marts 2025	kl. 17.30
Mandag den 12. maj 2025	kl. 17.30
Mandag den 29. september 2025	kl. 17.30



# Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening  
Møde den 27. januar 2025  
Udsendt den 30. januar 2025

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

## **11. Eventuelt**

## **12. Referat fra mødet**

## **13. 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.*