

Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

Repræsentantskabsmøde Mandag den 22. maj 2023, kl. 17.30 Oasen, Lokes Plads 1, 3650 Ølstykke

Repræsentantskabet	Nina Møller, Brian Øllegaard, Torben Tingstrup, Berit Frantzen, Birgit Bjørnbak, Birgitte Bergman, Bjørli Denbak, Brian Andersen, Charlotte Larting, Claus Beck, Connie Dyhr, Dorte Le Fevre Rasmussen, Ea Brandt, Elsebeth Krøll, Frank Friis Pedersen, Helle B Ternmark, Helle Hansen, Henry Arngren, Jane Bernth, Jane F.H.Pedersen, Jens Sejberg Rasmussen, John Kristensen, Jonathan Kjølby Kristensen, Karen Laur- sen, Keld Hansen, Kissy Tornsberg, Lars Alstrup, Lene Schandorph, Lene Søberg Knoblauch, Lene Andersen, Lilli Olsen, Lillian Jørgensen, Linda Alstrup, Margitta Mogensen, Maria Ejler, Mette Drewsen Ander- sen, Nicolai Bach Sørensen, Pia Wulff Olsen, Rie Bidsted, Sandy Kjæld- mand, Sinne Munck Eliassen, Stefan Øllegaard, Steffen Bargholz, Steffen Beck, Susse Bargholz, Tine Langbak, Zandra Schmidt Willumsen.
Afbud	Connie Dyhr, Henry Arngren, Keld Hansen, Lene Andersen, Lene Schandorph, Zandra Wilumsen.
Fravær uden afbud	Berit Frantzen, Bjørli Denbak, Brian Andersen, Frank Friis Pedersen, Jane F.H. Pedersen, Lilli Olsen, Maria Ejler, Nicolai Bach Sørensen, Pia Irene Wulff, Sandy Kjældmand, Sinne Munck Eliassen.
Administratio- nen	Kundechef Steen Carlsson, serviceleder Lars Simonsen, sekretær Tine Rommedahl.
KAB	Formand for KAB John Olsen, vicedirektør Lone Skriver, økonomisk teamchef Julie Venstrup Danielsen.
Revision	Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Pia Søndergaard og Dorthe Brandt Andersen.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg	3
2. Repræsentantskabets sammensætning	3
3. Forretningsorden.....	4
4. Revisionsprotokol.....	5
5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning.....	6
6. Godkendelse af regnskaber for 2022	6
7. Boligorganisationens budget for 2024	7
8. Afdeling 2, Vestervang - Call-In - Renovering af tage og vandinstallationer	8
9. Behandling af indkomne forslag	10
10. Beslutning om forretningsførelse.....	11
11. Valg af formand.....	11
12. Valg af bestyrelsesmedlemmer	12
13. Valg af suppleanter	14
14. Valg af revisor	14
15. Eventuelt.....	15

Bilag 1: 20200817 Forretningsorden for repræsentantskabet.....	4
Bilag 2: Revisionsprotokol 2022	5
Bilag 3: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2022.....	6
Bilag 4: Regnskab for afdelingerne og organisation 2022.....	7
Bilag 5: Oversigt over hovedtal 2022.....	7
Bilag 6: 57000 Boligorganisation Budget 2024	7
Bilag 7: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2013.....	10
Bilag 8: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2015.....	10
Bilag 9: Rapport fra rådgivende ingeniør Kim Olson 2020	10
Bilag 10: Tidligere indstilling af den 02.03.2022	10
Bilag 11: Tag. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021	10
Bilag 12: Rør. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021	10
Bilag 13: Tag og rør. Revideret budgetskema af den 11.04.2023.....	10



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

1. Valg af dirigent og stemmeudvalg

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet vælger en dirigent, og et stemmeudvalg.

Beslutning

John Olsen Blev valgt til dirigent.

Lone Skriver, Lars Simonsen, Birgitte Bergman og John Olsen blev valgt til stemmeudvalg.

2. Repræsentantskabets sammensætning

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

Repræsentantskabets sammensætning er som følger:

Formand	Nina Møller	Medlem	Keld Hansen
Medlem	Berit Frantzen	Medlem	Kissy Tornsberg
Medlem	Birgit Bjørnbak	Medlem	Lars Alstrup
Medlem	Birgitte Bergman	Medlem	Lene Schandorph
Medlem	Bjørli Denbak	Medlem	Lene Søberg Knoblauch
Medlem	Brian Andersen	Medlem	Lene Andersen
Medlem	Brian Øllegaard	Medlem	Lilli Olsen
Medlem	Charlotte Larting	Medlem	Lillian Jørgensen
Medlem	Claus Beck	Medlem	Linda Alstrup
Medlem	Connie Dyhr	Medlem	Maria Ejler
Medlem	Dorte Le Fevre Rasmussen	Medlem	Margitta Mogensen
Medlem	Ea Brandt	Medlem	Mette Drewsen Andersen
Medlem	Elsebeth Krøll	Medlem	Nicolai Bach Sørensen



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

Medlem	Frank Friis Pedersen	Medlem	Pia Wulff Olsen
Medlem	Helle B Ternmark	Medlem	Rie Bidsted
Medlem	Helle Hansen	Medlem	Sandy Kjældmand
Medlem	Henry Arngren	Medlem	Sinne Munck Eliassen
Medlem	Jane Bernth	Medlem	Stefan Øllegaard
Medlem	Jane F. H. Pedersen	Medlem	Steffen Bargholz
Medlem	Jens Sejberg Rasmussen	Medlem	Steffen Beck
Medlem	John Kristensen	Medlem	Susse Bargholz
Medlem	Jonathan Kjølby Kristensen	Medlem	Tine Langbak
Medlem	Karen Laursen	Medlem	Torben Tingstrup
		Medlem	Zandra Schmidt Willumsen

3. Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Repræsentantskabet tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen har tidligere indstillet forretningsordenen for repræsentantskabet, der blev godkendt af repræsentantskabet på mødet den 17. august 2020.

Bilag

Bilag 1: 20200817 Forretningsorden for repræsentantskabet



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

4. Revisionsprotokol

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Revisor Pia Søndergård orienterede om, at alle regnskaber er forsynet med blanke påtegninger fra revisors side.

Repræsentantskabet tog revisionsprotokollen til efterretning.

I forbindelse med revision af regnskaberne for 2022 har Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab udarbejdet revisionsprotokollat, der er vedlagt som bilag. Protokollatet vil blive gennemgået på mødet.

Bilag

Bilag 2: Revisionsprotokol 2022



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

5. Aflæggelse af organisationsbestyrelsens beretning

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender organisationsbestyrelsens årsberetning.

Beslutning

Der var spørgsmål fra forsamlingen vedr. behandling af klagesager i afdelingerne og hvorfor afdelingsformænd ikke længere må få besked/aktindsigt omkring de enkelte sager.

Hertil svarede administrationen, at det pga. GDPR ikke længere er lovligt at videregive oplysninger til 3. mand som en afdelingsformand vil være her.

Der blev spurgt til om man i forbindelse med statens udbetaling af varmecheck har gennemgået BBR register på samtlige boliger.

Hertil bekræftede administrationen at dette er gjort.

Repræsentantskabet godkendte organisationsbestyrelsens årsberetning fra 2022.

Organisationsbestyrelsens årsberetning for 2022 vedlægges som bilag.

Bilag

Bilag 3: Årsberetning for Stenløse-Ølstykke Boligforening 2022.

6. Godkendelse af regnskaber for 2022

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet godkender regnskaberne.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte regnskaberne for 2022.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 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. 01.01.2022.

Bilag

Bilag 4: Regnskab for afdelingerne og organisation 2022

Bilag 5: Oversigt over hovedtal 2022

7. Boligorganisationens budget for 2024

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet tager boligorganisationens budget for 2024 til efterretning.

Beslutning

Repræsentantskabet tog boligorganisationens budget for 2024 til efterretning.

Der er udarbejdet forslag til driftsbudget for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for Stenløse-Ølstykke Boligforening. Driftsbudgettet vedlægges som bilag. Specifikationer til budgettet fremgår af regnskabsafdelingens noter til budgettet. Driftsbudgettet balancerer med 23.165.000 kr. og slutter med en budgetreserve på 205.000 kr.

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

Bilag

Bilag 6: 57000 Boligorganisation Budget 2024



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

8. Afdeling 2, Vestervang - Call-In - Renovering af tage og vandinstallationer

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet:

- Bemyndiger administrationen til at gå i dialog med kommunen om sagen for et evt. kommunalt påbud.
- Tager stilling til, om man skal gøre brug af call-in bestemmelsen, med henblik på at udskifte tagene og vandinstallationerne.

Beslutning

Repræsentantskabet godkendte indstillingen om at administrationen kan gå i dialog med kommunen om sagen for evt. kommunalt påbud, samt at man skal gøre brug af call-in bestemmelsen, med henblik på at udskifte tagene og vandinstallationerne.

Sagsfremstilling

Tagene og vandinstallationerne Vestervang afd. 2 er i dårlig stand, og da den dårlige tilstand allerede har medført vandskader, bestilte afdelingen derfor rådgivende ingeniør Gaihede til at udarbejde en rapport på tagene og vandinstallationerne i 2013, i 2015 og igen i 2020 fra rådgivende ingeniør Kim Olson.

På baggrund af rapporterne blev emnet om udskiftning af tagene og vandinstallationerne behandlet på et ekstraordinært afdelingsmøde 30. november 2021. På afdelingsmødet blev udskiftning af tagene og vandinstallationerne vedtaget.

Da licitationsresultatet indkom viste økonomien sig ikke at kunne holde, og derfor indkaldtes der til nyt ekstraordinært afdelingsmøde den 18. april 2023. På det ekstraordinære afdelingsmøde den 18. april 2023 blev forslaget nedstemt med stemmerne 13 for- 13 imod, på grund af huslejestigningen.

Rapporterne fra de rådgivende ingeniører viser at tagene og vandinstallationerne står til udskiftning nu, og at der er behov for akut vedligeholdelse af tagene og vandinstallationerne, og vedligeholdelsesudgifterne gradvist vil stige i de kommende år. Derudover vil de udgifter til vedligeholdelse, der afholdes, være spildte ved udskiftningen af tagene og vandinstallationerne, da det er hele tage og komplette vandinstallationer, der bliver skiftet.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

Da afdelingsmødet har nedstemt forslaget om udskiftning af taget, kan det først bringes til afstemning på næste ordinære afdelingsmøde. Og først herefter kan der igen holdes ekstraordinært afdelingsmøde om forslaget.

Hvis tagene og vandinstallationerne skal skiftes snarest muligt, er der pt. følgende muligheder:

1. Sagen kan drøftes med kommunen, som har mulighed for at komme med et påbud om udskiftning.
2. Repræsentantskabet kan anvende call-in bestemmelsen i almenlejeloven og dermed tilsidesætte afdelingsmødets/urafstemningens beslutning. Det kræver, at alle andre muligheder er afprøvede, og anvendelsen af bestemmelsen skal indberettes til Boligministeriet via kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen er kun anvendt i ganske få tilfælde tidligere.

Sagens omfang

I Vestervang afd. 2 er bølgetagplader og vandinstallationer udtjente. Tagpladerne har revner, er delvist utætte og fremstår med nedslidte overflader. Brugsvandsrørene er med delvise gennemtæringer.

Partielle vedligeholdelsesreparationer er ikke længere rentabelt. Yderligere indeholder alle tagplader asbest og der skal derfor udføres miljøkorrekt demontering og bortskaffelse.

Afdelingsmødet og organisationsbestyrelsen har tidligere vedtaget renoveringsforslaget, budget- og finansieringsforslaget, inkl. tilhørende huslejestigning. Licitationsresultatet er noget højere end forventet. Dette skyldes, at det af miljømæssige årsager er nødvendigt med stilladsoverdækninger. Dette medfører behov for udvidelse af budget, finansiering og huslejestigning.

Vestervang – Udskiftning af tage og brugsvandsrør

Al tagbelægning på familieboligerne og garager ønskes udskiftet.

- Tage på boliger udskiftes til fibercement bølgeplader. Samtidig efterisoleres loftrum, og der etableres nye zinktagrender og nedløb. Yderligere fjernes de skorstene, som ikke er i brug.
- Tage på garager udskiftes til fibercement skiferplader. Samtidig etableres nye zinktagrender og nedløb.

Økonomiske konsekvenser for budgetudvidelsen

Den udvidede anlægssum for tagrenovering og rørudskiftning er på kr. 586.026



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

Den udvidede anlægssum medfører en samlet yderligere huslejestigning er på:

Årlig huslejestigning (kr./m²/år) 107,60 kr.

Månedlig huslejestigning (kr./md.) 726,00 kr.

Den samlede huslejestigning er på (%) 12,05 %

Budgetudvidelsens finansiering indeholder også forøgelse af byggelånsrenter, samt øgede realkreditrenter i forhold til det oprindelige afdelingsgodkendte oplæg fra vedtagelsen i år 2021.

Samlet huslejestigning

Den samlede anlægssummen medfører en huslejestigning er på:

Årlig huslejestigning (kr./m²/år) 356,92 kr.

Månedlig huslejestigning (kr./md.) 2.409,00 kr.

Den samlede huslejestigning er på (%) 39,76 %

Huslejestigningen varsles samlet for alle boliger, når byggeregnskabet afsluttes.

Husleje per m² per år i før projektet er 897,72 kr.

Husleje per m² per år i efter projektet er 1254,64 kr.

Bilag 7: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2013

Bilag 8: Rapport fra rådgivende ingeniør Gaihede 2015

Bilag 9: Rapport fra rådgivende ingeniør Kim Olson 2020

Bilag 10: Tidligere indstilling af den 02.03.2022

Bilag 11: Tag. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021

Bilag 12: Rør. Tidligere budgetskema af den 18.08.2021

Bilag 13: Tag og rør. Revideret budgetskema af den 11.04.2023

9. Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

10. Beslutning om forretningsførelse

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet beslutter, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.

Beslutning

Repræsentantskabet besluttede, at organisationen fortsat skal administreres af en almen forretningsførerorganisation.

I henhold til organisationens vedtægter § 5, skal repræsentantskabet hvert år på det ordinære møde i foråret forholde sig til forretningsførelsen. Repræsentantskabet skal forholde sig til, hvorvidt organisationen fortsat skal lade sig administrere af en almen forretningsførerorganisation. Formandskabet indstiller, at repræsentantskabet fastholder nuværende administrationsform.

11. Valg af formand

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af formand til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Nina Møller blev, uden modkandidater, genvalgt som formand for organisationsbestyrelsen for en 2-årig periode.

Formand Nina Møller er på valg og modtager genvalg.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

12. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsens sammensætning efter repræsentantskabets afstemning.

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
<i>Nina Møller</i>	<i>Afd. 24</i>	<i>2025</i>	<i>Formand</i>
<i>Torben Tingstrup</i>	<i>Afd. 3</i>	<i>2024</i>	<i>Næstformand</i>
<i>Brian Øllegaard</i>	<i>Afd. 1</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Brian Andersen</i>	<i>Afd. 12</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Birgitte Bergman</i>	<i>Afd. 23</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Claus Beck</i>	<i>Afd. 16</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Connie Dyhr</i>	<i>Afd. 8</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Dorte Rasmussen</i>	<i>Afd. 13</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Ea Brandt</i>	<i>Afd. 5</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Elsebeth Krøll</i>	<i>Afd. 28</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Jane Bernth</i>	<i>Afd. 6</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Jens Sejberg Rasmussen</i>	<i>Afd. 26</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Karen Laursen</i>	<i>Afd. 25</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Keld Hansen</i>	<i>Afd. 26</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Kissy Tornsberg</i>	<i>Afd. 7</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Lene Andersen</i>	<i>Afd. 25</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Lene Søberg Knoblauch</i>	<i>Afd. 3</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Margitta Mogensen</i>	<i>Afd. 6</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Mette Drewsen Andersen</i>	<i>Afd. 2</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>
<i>Stefan Øllegaard</i>	<i>Afd. 1</i>	<i>2024</i>	<i>Medlem</i>
<i>Steffen Beck</i>	<i>Afd. 6</i>	<i>2025</i>	<i>Medlem</i>

Organisationsbestyrelsen opfordrer til at kandidaterne skriver nogle få linjer om deres be-
væggrunde til at opstille deres kandidatur til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsens nuværende sammensætning:



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening

Møde den 22. maj 2023

Udsendt den 25. maj 2023

NAVN	AFDELING	PÅ VALG	TITEL
Nina Møller	Afd. 24	2023	Formand
Brian Øllegaard	Afd. 1	2023	Næstformand
Torben Tingstrup	Afd. 3	2024	Næstformand
Birgitte Bergman	Afd. 23	2023	Medlem
Claus Beck	Afd. 16	2024	Medlem
Connie Dyhr	Afd. 8	2023	Medlem
Dorte Rasmussen	Afd. 13	2024	Medlem
Ea Brandt	Afd. 5	2024	Medlem
Elsebeth Krøll	Afd. 28	2024	Medlem
Frank Friis Pedersen	Afd. 7	2023	Medlem
Jane Bernth	Afd. 6	2024	Medlem
Jens Sejberg Rasmussen	Afd. 26	2024	Medlem
Karen Laursen	Afd. 25	2023	Medlem
Keld Hansen	Afd. 26	2023	Medlem
Kissy Tornsberg	Afd. 7	2023	Medlem
Lene Søberg Knoblauch	Afd. 3	2024	Medlem
Margitta Mogensen	Afd. 6	2024	Medlem
Mette Drewsen Andersen	Afd. 2	2023	Medlem
Stefan Øllegaard	Afd. 1	2024	Medlem
Steffen Beck	Afd. 6	2023	Medlem
Sinne Munck Eliassen	Afd. 10	2023	Medlem

På organisationsbestyrelsesmøde den 8. maj 2023 har følgende bekræftet, at de ønsker genvalg:

Brian Øllegaard
Birgitte Bergman
Connie Dyhr
Karen Laursen
Keld Hansen
Kissy Tornsberg
Mette Drewsen Andersen

Øvrige opstillede kandidater:

Bettina Alstrup
Linda Alstrup
Brian Andersen



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

Lars Alstrup
Lene Andersen
Nikolai Bach Sørensen
Jonatan Kjølby Kristensen
Henry Arngren

13. Valg af suppleanter

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet foretager valg af 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen.

Beslutning

Følgende 2 suppleanter blev valgt efter repræsentantskabets afstemning:

<i>Linda Alstrup</i>	<i>Afd. 16</i>		<i>1. Suppleant</i>
<i>Lars Alstrup</i>	<i>Afd. 7</i>		<i>2. Suppleant</i>

Repræsentantskabet skal vælge 3 suppleanter til organisationsbestyrelsen.

14. Valg af revisor

Indstilling

Det indstilles, at repræsentantskabet genvælger Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Beslutning

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som organisationens revisor for indeværende års regnskab.



Referat

Stenløse-Ølstykke Boligforening
Møde den 22. maj 2023
Udsendt den 25. maj 2023

Formandskabet indstiller, at Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvælges som organisationens revisor for indeværende års regnskab.

15. Eventuelt

Der var ingen bemærkning under eventuelt.

Dirigent John Olsen