

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Organisationsbestyrelsesmøde den 28. september 2016, kl. 17.00 i fælleshuset, Enebærhegnet 20, 2670 Greve

Til stede: *Sophus Vørsing, Henrik Hugger, Bente Møgelhøj, Helle Hansen, Evy B. Andersen, Annette Wainsted og Jørgen Buch (observatør)*

Fra KAB: *Michael Christensen og Jan Spohr (ref)*

Afbud fra: *Annie Van Der Klein*

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Selskabet: | 3 |
| Godkendelse af dagsorden (A)..... | 3 |
| 1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2016 (B)..... | 3 |
| 2. Revisionsprotokol (B)..... | 3 |
| Sager til beslutning: | 3 |
| 3. Driftsbudgetter for afdelingerne (A) | 3 |
| 4. Ny byggesag - ungdomsboliger Køge Kyst (A) | 5 |
| 5. Ravnsborgvej - fleksibel udlejning (A) | 8 |
| 6. Nye normalvedtægter (A)..... | 10 |
| 7. Godkendelse af forsikringstilbud (A)..... | 10 |
| 8. KAB's sommerophold 2017 (A)..... | 11 |
| Sager til orientering:..... | 12 |
| 9. Balders Have - nybyggeri, status (B) | 12 |
| 10. Permatopia - nybyggeri (B)..... | 13 |
| 11. Baldershus - 1-års eftersyn (B)..... | 14 |
| 12. Hundigeprojektet - status (B)..... | 15 |
| 13. Renovering af Bærhegnene - status (A)..... | 16 |
| 14. Freyas Kvarter - status (B)..... | 16 |
| 15. Fyrrehegnet - oversvømmelse, status (A) | 17 |
| 16. Almen Styringsdialog (A) | 18 |
| 17. Tema for ekstraordinært repræsentantskabsmøde (A)..... | 18 |
| 18. Tv - aftaler (B) | 19 |
| 19. Varmecentraler (A)..... | 19 |

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

| | |
|---|----|
| 20. Frit valg af TV-pakker på vej (B) | 20 |
| 21. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken (B)..... | 20 |
| 22. Udbudsloven og decentrale enheder (B)..... | 21 |
| 23. Nyt fra driften (A) | 21 |
| 24. Nyt fra KAB's bestyrelse (B)..... | 24 |
| 25. Kursusdeltagelse (B) | 24 |
| 26. Investeringsforening (B) | 25 |
| 27. Beboerklagenævns sager (B) | 25 |
| 28. Kommende møder 2016 (B) | 26 |
| 29. Kommende møder 2017 (A)..... | 26 |
| 30. Eventuelt (A)..... | 27 |

Bilagsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2017 (sendes med posten) | 5 |
| Bilag 4: Foreløbigt skitseprojekt Køge Kyst september 2016..... | 7 |
| Bilag 4.1: Input til skrivelse til Køge Kommune..... | 7 |
| Bilag 5: Aftale om fleksibel udlejning af AlmenBolig+ boligerne i Ravnsborgvej..... | 9 |
| Bilag 5.1: Oversigt over anvisningerne i Ravnsborgvej | 9 |
| Bilag 6: Normalvedtægt for en almen boligorganisation med ændringer | 10 |
| Bilag 7: Forsikring - beslutningsoplæg | 11 |
| Bilag 7.1: Forsikring - tilbudssammenligning | 11 |
| Bilag 19: Rapport vedrørende energioptimeringsforslag til Sydkystens Boligselskab | 19 |
| Bilag 21: Regnskabserklæring til endeligt likvidationsregnskab | 20 |
| Bilag 23: Snebærhegnet – projektforslag | 24 |
| Bilag 25: Kursusplan for perioden fra den 1. januar 2016 - 13. september 2016 | 25 |
| Bilag 27: Beboerklagenævnsstatistik for perioden 2013-2016..... | 26 |

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Selskabet:

Godkendelse af dagsorden (A)

Dagsordenen blev godkendt – idet dog punkt 4 blev rykket frem som nyt pkt. 3, og pkt. 10 Permatopia – nybyggeri blev ændret til et A-punkt.

1. Godkendelse af referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. maj 2016 (B)

Referatet fra ovenfor anført organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Da der ikke er fremkommet sådanne, er referatet at betragte som godkendt og vil blive fremlagt til formandens underskrift.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

2. Revisionsprotokol (B)

I henhold til bestemmelserne i "Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 93, stk. 5" fremlægges selskabets revisionsprotokol til påtegning. Der er ikke tilført revisionsprotokollen yderligere siden sidste møde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning:

3. Driftsbudgetter for afdelingerne (A)

Budgetterne for 2017 for Sydkystens Boligselskabs afdelinger vedlægges som **bilag 3**. Budgetterne udviser følgende reguleringer for kommende budgetår:

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

| ANTAL LEJEMÅL | AFDLINGS NR. | AFDELING | NY M5 - LEJE | STIGNING PROCENT |
|---------------|--------------|--|--------------------------------|----------------------------|
| | 5100-5 | SYDKYSTENS BOLIGSELSKAB | | |
| 213 | 5106-9 | GREVEFLEX | 1.006,02 | 0,84 % |
| 44 | 5107-6 | KLYNGEN | 1.002,17 | 4,79 % |
| 288 10 | 5108-3 | BØGEHEGNET I UNGDOMSBOLIGER | 940,09 802,35 | 0,00% 0,00 % |
| 127 6 | 5109-0 | BØGEHEGNET II ENKELTVÆRELSE | 918,66 664,55 | 2,84 % 2,84 % |
| 6 | 5110-0 | SKRIVERHUSENE | 1.027,36 | 2,80 % |
| 97 8 | 5111-8 | ENEBÆRHEGNET I UNGDOMSBOLIGER | 1.045,09 775,43 | 3,74 % 5,17 % |
| 89 8 | 5112-5 | SNEBÆRHEGNET UNGDOMSBOLIGER | 1.050,74 818,66 | 3,58 % 7,11 % |
| 83 8 | 5113-2 | KIRSEBÆRHEGNET UNGDOMSBOLIGER | 1.075,28 844,45 | 5,16 % 8,09 % |
| 77 10 | 5114-0 | HEIMDAL'S KVARTER UNGDOMSBOLIGER | 1.013,34 841,22 | 0,00 % 0,00 % |
| 81 7 | 5115-7 | ÆGIR'S KVARTER UNGDOMSBOLIGER | 1.069,17 876,70 | 0,00 % 0,00 % |
| 87 9 | 5116-4 | VALHALS KVARTER UNGDOMSBOLIGER | 1.057,76 861,20 | 0,00 % 0,00 % |
| 73 8 10 | 5117-1 | THORS KVARTER ÆLDREBOLIGER UNGDOMSBOLIGER | 1.066,15 1.068,20 860,42 | 2,20 % 1,72 % 3,23 % |
| 72 8 | 5120-6 | GRANHEGNET UNGDOMSBOLIGER | 1.056,65 812,59 | 2,65 % 2,45 % |
| 50 3 | 5121-3 | FYRREHEGNET UNGDOMSBOLIGER | 982,86 746,01 | 0,00 % 0,00 % |
| 48 6 | 5122-0 | BIRKEHEGNET I UNGDOMSBOLIGER | 938,47 735,36 | 0,00 % 0,00 % |
| 70 | 5124-5 | RAVNSBORG | 841,99 | 1,49 % |
| 75 | 5125-2 | FREYAS KVARTER ÆLDREBOLIGER UNGDOMSBOLIGER | 1.118,34 1.118,20 936,13 | 1,68 % 1,63 % 1,88 % |
| 31 | 5126-0 | BALDERSHUS | 1.073,99 | 0,00 % |

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Alle budgetter er blevet godkendt på de afholdte afdelingsmøder.

Bilag 3: Afdelingernes budgetter 2017 (sendes med posten)

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes budgetter for 2017 med ovenstående bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter for 2017.

Michael Christensen og Jan Spohr orienterede om overvejelser vedrørende den fremtidige udarbejdelse af budgetforslag, der i højere grad vil have til formål at engagere afdelingsbestyrelserne i den proces. Herunder vil markvandringen ændre karakter og i højere grad sigte mod det længere perspektiv og de værdimæssige prioriteringer. Der vil blive orienteret herom på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i oktober 2016.

Organisationsbestyrelsen pegede på, at der eventuelt vil være tidsmæssige udfordringer i den ændrede ordning, men tog i øvrigt orienteringen til efterretning.

4. Ny byggesag - ungdomsboliger Køge Kyst (A)

Der har vist sig en nybyggerimulighed i det byudviklingsområde, der hedder Køge Kyst. Det er et samarbejde imellem Realdania og Køge Kommune om at revitalisere havneområderne i Køge og udvikle byen hen mod en helt ny status som en lille metropol syd for København.

KAB har flere gange forsøgt at få etableret en byggemulighed i området, men det har vist sig svært, da området i sig selv lægger mere op til privat byggeri og mindre til alment.

Nu har der vist sig en mulighed for at bygge et kombineret projekt med almene ungdomsboliger og private ejerlejligheder via en udvikler, der hedder Calum A/S. På samme måde har SAB lige taget 1. spadestik til et kombineret byggeri med dagligvarebutik i stuen, ca. 250 ungdomsboliger ovenpå og øverst opførelse af private penthouselejligheder. Dette byggeri ligger lige overfor DR-Byen.

Området ligger i Søndre Havn ved Strandpromenaden og Søndre Molevej. Det er et område, der er under udvikling, og hvor en række private investorer allerede er i gang.

Det er muligt at opføre 2.500 m² nybyggeri i en 4-etagers bygning, der bygges ovenpå en halv/hel privat parkeringskælder. Bygningen orienteres øst/vest med en nordlig indgangsfacade og en sydlig facade mod et gårdanlæg.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

Det er efter KAB's vurdering en meget attraktiv byggemulighed for boligorganisationen. Boligerne placeres tæt på butikker og S-tog, men alligevel hævet over trafikken og med optimale udsyns- og solmuligheder. Der er få hundrede meter til stranden.

Det er vurderingen, at byggeriet vil kunne opføres inden for maksimumbeløbet for almene ungdomsboliger, som på nuværende tidspunkt udgør ca. 27.700 kr. pr. m² inklusive energitilæg og moms. Byggeriet vil på den baggrund ende med et lejeniveau på ca. 1.050-1.100 kr. pr m². En bolig på 50 m² kommer til at koste 4.400-4.600 kr. pr. måned + forbrug. Det skal bemærkes, at udgifter til varme og el vil være meget lave, da der er tale om lavenergibyggeri i den såkaldte energiklasse 2015.

Delegeret bygherremodel

Byggeriet er en integreret del af en samlet ejerlejlighedsejendom med P-kælder, fælles gård m.v., og forudsætningen for at få tilbudt muligheden er den, at Sydkystens Boligselskab indgår i en såkaldt delegeret bygherremodel med Calum A/S. Det betyder, at selskabet stadig er formel bygherre på boligerne, men at en række bygherreopgaver af administrativ og juridisk karakter er overdraget Calum A/S tilsammen med de tilhørende bygherrerisici.

Udover at sælge byggeretten til projektet påtager Calum A/S sig således at forestå EU-udbud af opgaven i totalentreprise på vegne af bygherren, at stå inde for miljøoprensning af grunden, tage risikoen for ekstrafundering, tage opførelsesrisikoen for ekstraydelser i byggeperioden m.v. Alt sammen samlet i en pakke som der naturligvis betales for, og som der også stilles behørig sikkerhed for i aftalekomplekset parterne imellem. (Se i øvrigt **bilag 4** som er udarbejdet til Køge Kommune om modellen).

Et meget væsentligt element i denne model er at sikre, at alle krav til boligerne er beskrevet i et bygge- og kvalitetsprogram. Det kan vi holde Calum A/S op på at skulle levere, men ligeså sikkert er det naturligvis også, at vi ikke får mere end det, der er beskrevet.

Skitseprojekt inklusiv dette programmateriale er under udarbejdelse og vil først skulle konfirmeres endeligt en gang først i 2017. Kan vi ikke blive enige om kvaliteten, kan vi trække os fra opgaven.

Nærmere detaljer omkring den delegerede bygherremodel kan drøftes direkte på mødet.

Den videre proces

Calum A/S, der ejer grunden, presser meget på for at komme i gang med den nødvendige planlægning og projektering.

Beslutningsprocessen omkring boligorganisationens deltagelse i projektet som bygherre bliver derfor meget kort. Der skal sendes Skema A-ansøgning ind til kommunen i løbet af oktober 2016 for at sikre grundkapitalen i indeværende år. Det er en betingelse fra Calums A/S side.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

Vi har allerede forhandlet store dele af kontraktgrundlaget på plads, men selve projektet er i en såkaldt dispositionsforslagsfase. Køge Kyst har stor indflydelse på bl.a. facader m.v., hvorfor en række projektmæssige spørgsmål stadig står åbne. Det foreløbige materiale, som Calum er i dialog med Køge Kyst omkring, er vedlagt nærværende oplæg som **bilag 4.1**. Det skal tages med stort forbehold, men indikerer alligevel, hvordan projektet er tænkt. Vi har haft lejlighed til at komme med enkelte bemærkninger til materialet.

Det er derfor nødvendigt, at boligorganisationen tilkendegiver sin deltagelse i projektet allerede nu og indvilger i at planlægge et repræsentantskabsmøde så betids, at denne godkendelse kan foreligge, inden den kommunale behandling af Skema A påbegyndes ultimo oktober/primo november 2016.

Såfremt organisationsbestyrelsen er positivt indstillet på at fortsætte med sagen, skal vi allerede på nuværende tidspunkt anmode om, at selskabet bevilger midler fra arbejdskapitalen til juridisk bistand (Kurt Bardeleben) til samarbejdsaftalen med Calum A/S og til at antage en bygherrerådgiver til at hjælpe med den videre proces. Her vil det være vores anbefaling, at vi antager Wissenberg A/S, såfremt vi kan komme overens med en aftale under tærskelværdien for udbud.

De nærmere omstændigheder omkring tid og proces må vi vende tilbage om.

Byggechef Michael Nielsen-Elgaard vil på mødet kunne uddybe ovenstående samt svare på eventuelle spørgsmål.

Bilag 4: Foreløbigt skitseprojekt Køge Kyst september 2016

Bilag 4.1: Input til skrivelse til Køge Kommune

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter eventuelt nybyggeri og beslutter,

- at der arbejdes videre med projektet
- at organisationsbestyrelsen indstiller projektet til godkendelse på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde i efteråret 2016
- at der bevilges 80.000 kr. som udlæg fra dispositionsfonden til brug for projektets juridiske afklaring frem til Skema A-tilsagn. Beløbet indfinansieres i den kommende byggesag, såfremt den realiseres
- at der bevilges 100.000 kr. som udlæg fra dispositionsfonden til brug for bygherrerådgivning i den første periode, formentlig frem til marts 2017. Beløbet indfinansieres i den kommende byggesag, såfremt den realiseres

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

- at der nedsættes en følgegruppe til varetagelse af organisationens bygherreopgave

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes videre med projektet og besluttede at indstille projektet til godkendelse på det kommende ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

Endvidere besluttede organisationsbestyrelsen at bevilge hhv. 80.000 kr. fra dispositionsfonden til brug for juridisk afklaring og 100.000 kr. ligeledes fra dispositionsfonden til brug for bygherrerådgivning i den første periode.

Endelig besluttede organisationsbestyrelsen at nedsætte en følgegruppe med følgende medlemmer: Sophus Vørsing, Henrik Hugger, Bente Møgelhøj og Annette Wainsted.

Organisationsbestyrelsen så gerne, at der bliver arrangeret en besigtigelse for følgegruppen til projekter udført af Calum. Og organisationsbestyrelsen ville gerne oplyses om de krav om kvalitet der var stillet fra Samvirkende Boligselskaber i forbindelse med denne boligorganisations samarbejde med udvikleren (Calum).

5. Ravensborgvej - fleksibel udlejning (A)

Den nuværende aftale om fleksibel udlejning af AlmenBolig+ boligerne i Ravensborgvej mellem Sydkystens Boligselskab og Køge Kommune trådte i kraft den 17. maj 2011 (se **bilag 5**).

Aftalen skal nu fornyes for 4 år.

Køge Kommune har anvisningsret til 10 % af de ledige boliger. Kommunens anvisningsret berøres ikke af aftalen om fleksibel udlejning.

Aftalen indebærer, at de ledige boliger udlejes efter lov om almene boliger § 60 efter følgende kriterier:

- Fortrinsret til boligsøgende med beskæftigelse beliggende i Køge Kommune og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
- Fortrinsret til børnefamilier med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
- Fortrinsret til boligsøgende uden hjemmeboende børn med beskæftigelse og med ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats
- Fortrinsret for boligsøgende med beskæftigelse og erfaring fra vedligeholdelse af bygninger, herunder seniorer over 55 år

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

Uddybning af særlige kriterier:

- Beskæftigelseskravet:
 - Mindst ét medlem af husstanden har fast arbejde på min. 25 timer. For seniorer over 55 år kan beskæftigelseskravet erstattes af fast indtægt fra aldersbettinget pension
- Børn:
 - Hjemmeboende børn under 23 år
- Ønske om at bo i en bolig, der forudsætter en høj grad af egenindsats:
 - De boligsøgende er informeret om AlmenBolig+ konceptet, herunder deres medansvar for driften af deres egen bolig og afdelingens fællesområder

Beboerfortrinsretten respekteres ved alle udlejninger.

Boligerne udlejes efter udlejningsmodel D. Det vil sige at der er almindelig beboerfortrinsret for 25 % af udlejningerne af ledige boliger for boligsøgende udenfor afdelingen.

Boligsøgende fra andre afdelinger i KAB Fællesskabet end Ravnsborgvej skal i lighed med eksterne boligsøgende leve op til kriterierne om fleksibel udlejning.

I perioden den 1. januar 2012 til den 15. august 2016 er der udlejet 87 boliger i alt i Ravnsborgvej.

Udlejningen fordeler sig således:

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Udlejninger i alt | 72 | 6 | 6 | 10 | 2 |
| Fleksibel udlejning | 70 | 5 | 5 | 8 | 2 |
| Fleksibel udlejning % | 97,2 % | 83,3 % | 83,3 % | 80,0 % | 100 % |

Se **bilag 5.1** for en detaljeret oversigt over anvisningerne i Ravnsborgvej.

Det anbefales, at den nuværende aftale forlænges for en 4-årig periode. Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, skal aftalen efterfølgende godkendes af Kommunalbestyrelsen i Køge Kommune.

Bilag 5: Aftale om fleksibel udlejning af AlmenBolig+ boligerne i Ravnsborgvej

Bilag 5.1: Oversigt over anvisningerne i Ravnsborgvej

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender en 4-årig forlængelse af aftalen om fleksibel udlejning for Ravnsborgvej for perioden den 1. januar 2017 til den 31. december 2020.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen godkendte forlængelsen af aftalen om fleksibel udlejning for Ravnsborg for perioden den 1. januar 2017 – 21. december 2020.

6. Nye normalvedtægter (A)

Folketinget har vedtaget, at det skal være muligt at afholde digitale afdelingsmøder. Dette har medført behov for ændringer af Sydkystens Boligselskabs vedtægter. I forbindelse med dette er der samtidig foretaget flere mindre ændringer i normalvedtægten. Ordlyden af den nye normalvedtægt fremgår af vedlagte **bilag 6**.

Det fremgår af Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriets vejledning, at ændringerne i normalvedtægten er obligatoriske og derfor gælder uanset om boligorganisationen ændrer sine vedtægter.

Med hensyn til de digitale afdelingsmøder vil KAB på et senere tidspunkt informere om mulighederne for afholdelse af disse.

Da der er ændringer i vedtægternes § 5, stk. 5, som omhandler repræsentantskabets delegation af beslutningskompetence, skal repræsentantskabet tillige godkende delegation af de nye bestemmelser.

Bilag 6: Normalvedtægt for en almen boligorganisation med ændringer

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender vedtægtsændringerne og indstiller til repræsentantskabet at godkende disse på førstkommende repræsentantskabsmøde samt delegere beslutningskompetencen til organisationsbestyrelsen i vedtægternes § 5, stk. 5

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille til repræsentantskabet at godkende vedtægtsændringerne på et kommende møde, og ligeledes indstille til repræsentantskabet at delegere beslutningskompetencen i vedtægternes § 6, stk. 5 til organisationsbestyrelsen.

7. Godkendelse af forsikringstilbud (A)

I forlængelse af beslutningen på seneste organisationsbestyrelsesmøde fremsendtes nyt forsikringstilbud med tilbudssammenligning m.v. jf. **bilag 7** samt **bilag 7.1** til formandskabet ved mail af 5. juli 2016. Det fremgik heraf, at Gjensidige havde afgivet det overordnet set bedste tilbud. For motorkøretøjsforsikring har Codan dog afgivet det bedste tilbud - Gjensidige har ikke afgivet tilbud på dette område.

Gjensidige har afgivet et tilbud, der samlet set indebærer en reduktion af forsikringspræmien for AKB Herlev med overordnet set samme dækning. Dette sammenholdt med at det nuværende forsikringsselskab havde annonceret en væsentlig forhøjelse af præmien gjorde at an-

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

befalingen fra KAB var, at man fulgte indstilling fra Willis om at acceptere tilbud afgivet af Gjensidige og Codan (motorkøretøjsforsikring).

Formandskabet har efterfølgende meddelt, at man har valgt at følge indstilling fra administration og Willis.

Bilag 7: Forsikring - beslutningsoplæg

Bilag 7.1: Forsikring - tilbudssammenligning

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter godkendelse af forsikringstilbud fra Gjensidige og Codan (motorkøretøjsforsikring) foretaget af formandskab og kundechef.

Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelse af forsikringstilbud fra Gjensidige og Codan (motorkøretøjsforsikring).

8. KAB's sommerophold 2017 (A)

De to afholdte sommerophold for henholdsvis familier og seniorer i sommeren 2016 havde i alt 201 deltagere. Heraf deltog 153 via tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond. Også i 2017 forventer KAB at kunne tilbyde sommerophold til beboere i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond og eventuelt andre fonde om midler hertil.

For nuværende forventes senioropholdet fastholdt, men det besluttet først endeligt i efteråret 2016 efter evalueringen. KAB's familieophold i Helsingør Ferieby i hytter fik en flot evaluering af deltagerne og forventes gennemført i 2017.

Økonomi seniorophold

| | |
|----------------------------|-----------|
| Pris i alt | 5.050 kr. |
| Tilskud fra organisationen | 1.050 kr. |
| Egenbetaling | 4.000 kr. |

Økonomi familieophold

| | Voksne | Børn |
|--|-----------|-----------|
| Pris i alt | 4.700 kr. | 2.900 kr. |
| Tilskud fra organisation | 1.050 kr. | 1.050 kr. |
| Egenbetaling | 3.650 kr. | 1.850 kr. |
| Egenbetaling med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond* | 100 kr. | 100 kr. |

* Beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp

Senioropholdet er en uges ophold på et handicapvenligt hotel eller højskole. Prisen dækker en plads i et dobbeltværelse med bad og toilet samt alle måltider m.v. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Tilskud fra boligorganisationen

Boligorganisationen kan reservere et antal pladser til de to sommerophold gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

Boligorganisationens pris vil være op til 1.050 kr. pr. plads i 2017 afhængig af de faktiske omkostninger pr. deltager. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I 2016 deltog 2 beboere fra Sydkystens Boligselskab med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i Sydkystens Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads og hvor mange familiepladser og seniorpladser, de ønsker at råde over.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i Sydkystens Boligselskab skal have beboeropholdene tilbudt. Organisationsbestyrelsen besluttede at boligorganisationen skal råde over 20 pladser i alt.

Sager til orientering:

9. Balders Have - nybyggeri, status (B)

Byggeriet er afsluttet og bebyggelsen blev planmæssigt overdraget den 1. juni 2016. Beboerne flyttede ind den 15. juni 2016 som planlagt.

Mangler, som beboerne har registreret efter indflytning, er efter aftale udbedret løbende i august 2016.

En mindre del af bebyggelsen blev oprindeligt udført med MgO-plader. Disse plader blev udskiftet i forbindelse med facadearbejdet. Det er endnu ikke afklaret, hvem der skal afholde udgifterne i forbindelse med MgO-pladerne, idet man afventer overordnet udmelding fra Byggeskadefonden.

Byggeregnskabet forventes afsluttet ultimo september 2016, hvorefter der indkaldes til afsluttende følgegruppemøde.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

10. Permatopia - nybyggeri (B)

Skema B

Skema B ansøgningen er sat til behandling i Faxe Kommune den 15. september 2016. Faxe Kommune har betinget, at der skal foreligge anmærkningsfrit tinglyst skøde, hvilket også er fremsendt.

Tidsplan

Hvis alt går efter planen, er Skema B tilsagnet i hus medio september 2016. Derved kan entreprenøren formentlig starte op i oktober 2016. Den forventede byggetid er ca. 12 måneder, hvilket betyder indflytning omkring november 2017.

Generelt om Permatopia

Projektet ligger fortsat i sin oprindelige form. Permatopia boligbebyggelsen rummer 90 rækkehuse i 8 boligklynger – heraf 44 almene boliger, 23 andelsboliger og 23 ejerboliger med et samlet areal på i alt 9.200 m². De almene boliger udgør 4.123 m².

Bebyggelsen er baseret på en kombination af 2-, 3-, 4- og 5-rums boliger. De enkelte boliger varierer i størrelse fra 75 m² til 112 m² og disponerer over 1 til 2 etager. Der opføres 10 stk. 2-rum boliger, 12 stk. 3-rums boliger, 10 stk. 4-rums boliger og 12 stk. 5-rums boliger.

Entrepriseudbud

Projektet udføres i 4 storentrepriser:

Entrepriser:

Entreprise A: Terræn og fundamenter
Entreprise B: Lukket råhus
Entreprise C: Komplettering
Entreprise D: Teknik

Entreprenør:

OK Entreprise Ingeniør & Entreprenør ApS
Daurehøj Erhvervsbyg A/S
Daurehøj Erhvervsbyg A/S
Installatøren A/S

Bygherreleverancer:

Badekabiner
Køkkener

Økonomiske hovedtal

Anskaffelsessum:

| | |
|--|----------------------|
| Grundkøbesum (2.000 kr. x 4.123 m ²) | 8.246.000 kr. |
| Øvrige grundudgifter | 4.833.000 kr. |
| Håndværkerudgifter | 58.737.000 kr. |
| Administrative omkostninger..... | 10.513.000 kr. |
| Gebyrer..... | <u>1.409.000 kr.</u> |
| Samlet anskaffelsessum | 83.738.000kr. |

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Den samlede anskaffelsessum overholder det gældende rammebeløb for almene familieboliger i Faxe-regionen inklusive energitillæg.

$19.320 \text{ kr.} + 990 \text{ kr.} = 20.310 \text{ kr./m}^2 \times 4.123 \text{ m}^2 = 83.738.130 \text{ kr.}$

Finansiering

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Kommunal grundkapital 10 %..... | 8.373.782 kr. |
| Beboerindskud 2 %..... | 1.674.756 kr. |
| Realkreditlån 88 %..... | <u>73.689.280 kr.</u> |
| I alt..... | 83.737.818 kr. |

Huslejberegning

| | |
|--|------------------------------|
| Kapitaludgifter, 2,8 % + bidrag..... | 617 kr./m ² |
| Øvrige driftsudgifter..... | <u>310 kr./m²</u> |
| Samlet årlig m² leje ekskl. forbrug..... | 927 kr./m² |

Eksempler på gennemsnitlig månedlig ydelse og indskud

| Boligtørrelse m ² | Leje/mdr. | Indskud |
|---------------------------------|-----------|------------|
| 2-rums bolig 76 m ² | 5.880 kr. | 30.880 kr. |
| 3-rums bolig 86 m ² | 6.650 kr. | 34.940 kr. |
| 4-rums bolig 98 m ² | 7.580 kr. | 39.810 kr. |
| 5-rums bolig 112 m ² | 8.660 kr. | 45.500 kr. |

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jan Spohr orienterede om, at Faxe Kommune nu har godkendt skema B. Endvidere at finansieringen af de ikke-almene boliger nu efter det oplyste er på plads og endelig at alle andels- og ejerboliger på nær én er solgt.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Baldershus - 1-års eftersyn (B)

I august 2015 foretog Byggeskadefonden et 1-års eftersyn i Baldershus.

Administrationen har i oktober 2015 modtaget Byggeskadefondens ordinære 1-års eftersynsrapport.

På baggrund af denne rapport er der blevet fremsendt en reklamation vedrørende de udpegede svigt, skader og manglende dokumentation.

Der har efterfølgende været afholdt rettidigt 1-års eftersynsmøde torsdag den 21. januar 2016. Ved 1-års eftersynsmødet blev reklamationer diskuteret, og i løbet af foråret 2016 er samtlige forhold blevet afklaret og/eller udbedret.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

1-års eftersynsmødet blev afholdt i forlængelse af den ordinære 1-års gennemgang samme dag.

Projektleder Henrik Lindegaard Bering oplyser, at forhold fra 1-års gennemgangen også er afklaret og/eller udbedret.

KAB indberetter resultatet af 1-års eftersynet til Byggeskadefonden.

KAB har efterfølgende nedskrevet garantien fra 10 % til 2 % til entreprenøren på ovenstående byggesag og betragter herved 1-års eftersynet som værende afsluttet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Hundigeprojektet - status (B)

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der orienteret om sagens stade, og om at dispositionsforslaget viste en overskridelse af de oprindelige budgetter. Overskridelsen har baggrund dels i afvigelse i mængde og enhedspriser og dels i ændrede konstruktioner i forbindelse med reovering af badeværelser.

Rådgiver har arbejdet videre med konkretisering af projektet, det såkaldte projektforslag som er blevet godkendt af følgegruppen. Der er nu udarbejdet reviderede budgetter, som for alle fem afdelinger viser en forhøjelse af budgettet. Der har derfor været kontakt til Landsbyggefonden, der oplyser, at de oprindelige tilsagn er gældende. De aftalte opgaver udføres, og lejekonsekvensen for den enkelte afdeling bliver som aftalt. Med andre ord vil budgetoverskridelser, der har baggrund i de ovennævnte forhold, blive dækket af støtte fra Landsbyggefonden.

Landsbyggefonden oplyste også, at projektet ikke kan udbygges, men at det er de aftalte opgaver, der udføres.

Projektforslag er nu godkendt i følgegruppen, og der arbejdes videre med hovedprojekt og myndighedsprojekt. Da badeværelseskonstruktionen ændres i nogle afdelinger, vil nogle beboere skulle genhuses i byggeperioden. Der arbejdes med at få oversigt over antal boliger og ikke mindst tidspunkt for genhusning.

Det forventes, at opgaven udbydes i første kvartal 2017. Skema B forventes godkendt i andet kvartal 2017, og byggestart vil være i slutningen af 2017.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13. Renovering af Bærhegnene - status (A)

Generelt

Der blev søgt om Skema A tilsagn før sommerferien 2016 efter aftale med Greve Kommune. Desværre blev ansøgning afvist af byrådet, grundet usikkerheder vedrørende kommunens garantistillelse, hele finansieringsgrundlaget, og ejendomsvurderingen kontra renoveringsinvesteringen.

Der har efterfølgende været afholdt møde med Greve Kommune med deltagelse af Jan Spohr og Nicolaj Kann Mohr. Det blev på mødet aftalt, at der skal udarbejdes et notat, der besvarer kommunens spørgsmål i henhold til ovenstående.

Notatet udføres på pædagogisk vis og sendes til kommentering i kommunen inden officiel fremsendelse.

Kommunen ønsker ligeledes, at der foretages en mæglervurdering af ejendommene i Ene-bærhegnet. Relevansen af dette drøftes fortsat i kundecenteret og organisationsbestyrelsen i Sydkystens Boligselskab.

Behandling af Skema A

Såfremt der opnås enighed med Greve Kommune omkring notatets indhold, fremlægges Skema A til behandling medio oktober 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jan Spohr orienterede om, at man på vegne af Sydkystens Boligselskab har bedt om at drøfte renoveringssagen i Bærhegnene specifikt på det kommende styringsdialogmøde i Greve Kommune. Dette med henblik på at fremme kommunens godkendelse af skema A-ansøgningen. Borgmesteren deltager i mødet. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Freyas Kvarter - status (B)

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der orienteret om opgaver, der ikke er med i Skema A-ansøgningen, men som er påkrævede.

Sagen er endnu ikke endeligt afklaret med Landsbyggefonden, men det forventes, at vandrender og isolering af altanvægge kan inkluderes i projektet.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

Rådgiver har indhentet tilbud på arbejdet, og når priserne er blevet ajourført, kan Skema B-ansøgning udarbejdes.

Sagen har været længe undervejs, og Greve Fjernvarme ønsker, at opdelingen af fjernvarmeforsyningen udføres snarest muligt. Det er derfor aftalt med Landsbyggefonden, at dette arbejde undtagelsesvis kan sættes i gang før godkendelse af Skema B.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Fyrrehegnet - oversvømmelse, status (A)

Alle beboere er flyttet tilbage i lejemaalene og eventuelt udestående i forhold til de enkelte beboere er afklaret, med undtagelse af mangler i 2 lejemaal. Disse udbedres efter aftale med den enkelte beboer.

Der er ved at blive lavet en oversigt over de udgifter, som ikke dækkes af Stormrådet, og disse udgifter vil i første omgang forsøges dækket af afdelingens forsikringsselskab.

Ejendomskontoret er ved at indhente overslagspris på etablering af en jordvold mellem bebyggelsen og åen, som vil kunne modvirke eventuelt lignende episoder fremadrettet. Herudover udarbejdes en beredskabsplan indeholdende kontaktpersoner og eventuelle højrisiko områder i hver afdeling, som skal have særligt fokus under nærmere defineret omstændigheder.

På initiativ fra en beboer er det blevet aftalt med afdelingsbestyrelsen at afholde et evalueringsmøde med de berørte beboere med fokus på, hvad der kan gøres bedre i lignende situationer. Mødet forventes at blive afviklet i oktober 2016.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sophus Vørsing orienterede kort om overvejelser til at sikre beredskab fremover. Der er indhentet tilbud på opførelse af jordvold, der vil kunne fungere som dige i forhold til åen. Umiddelbart findes udgiften hertil at være ud over hvad afdeling og selskab vil kunne betale – hvorfor denne sikring evt. må drøftes med kommunen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

16. Almen Styringsdialog (A)

Greve Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde ultimo september 2016. Endeligt mødetidspunkt udestår at aftales. Forud for mødet er fremsendt oplysningsskema samt regnskab og beretning fra boligorganisationen.

Greve Kommune har forud for mødet fremsendt en række spørgsmål primært vedrørende regnskabet for 2015, som er besvaret.

Styringsdialogmøde i Køge Kommune har været afholdt den 19. september 2016. Henrik Hugger og Jan Spohr vil mundtligt redegøre for mødets forløb.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt overvejer, om der er særlige punkter, der ønskes drøftet på styringsdialogmødet i Greve Kommune.

Jan Spohr orienterede om, at der var indkaldt til styringsdialog også i Ishøj Kommune. Dette er afholdt den 6. oktober 2016.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

17. Tema for ekstraordinært repræsentantskabsmøde (A)

Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde afholdes i år den 27. oktober 2016. På organisationsbestyrelsesmødet forud for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde drøftes sædvanligvis temaet for det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

På mødet forventes det, at der skal træffes beslutning om følgende:

- Nybyggeri af 50 ungdomsboliger i Køge
- Ændring af selskabets vedtægter

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt drøfter eventuelt yderligere punkter, der ønskes på dagsordenen på det ekstraordinære møde.

Det drøftedes at orientere om regeringsforslaget om effektivisering af den almene sektor, kontanthjælpsreformen samt diverse nyheder fra Sydkystens Boligselskab herunder overvejelserne vedrørende den fremtidige udarbejdelse af budgetter jf. tidligere punkt på dagsordenen herom.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

18. Tv - aftaler (B)

Projektleder på projekt om TV-aftaler har oplyst, at kortlægningen af afdelingernes tv-anlæg m.v. vil være tilendebragt i oktober måned 2016, hvorefter det er hensigten, at resultaterne af kortlægningen vil blive præsenteret for de enkelte afdelinger. Der vil blive udarbejdet en særlig plan for denne præsentation.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Varmecentraler (A)

Som aftalt med organisationen har de to tilknyttede energi- og varmekonsulenter besøgt de af Sydkystens Boligselskabs afdelinger, der har købt EVK-ydelsen.

Efterfølgende er resultaterne kort opsamlet i den vedlagte rapport "Energioptimeringsforslag til Sydkystens Boligselskab" (**bilag 19**).

Enenergi- og varmekonsulenterne foreslår, at der afholdes et lille seminar, hvor interesserede bestyrelsesmedlemmer fra henholdsvis organisation og afdelingerne deltager. Her kan rapporten gennemgås, og det kan drøftes, hvorledes afdelingerne kommer videre med optimeringen af anlæggene.

Bilag 19: Rapport vedrørende energioptimeringsforslag til Sydkystens Boligselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning, og tager stilling til eventuel videre proces med involvering af afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og valgte at, der i første omgang afholdes møder mellem energi- og varmekonsulenterne og driftlederne. Driftschefen oplyste om, at der i mange afdelinger er henlagt midler til at realisere rapportens anbefalinger.

Med udgangspunkt i tal fra administrationen drøftedes sommerlukning for varmen i afdelingerne. Det er organisationsbestyrelsens holdning, at der med henblik på at spare på udgifterne til varme må foretages sommerlukning for varmen i 2017 – dog med mulighed for at åbne for varmen, så fremt komfortmæssige hensyn kræver dette.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

20. Frit valg af TV-pakker på vej (B)

En ny lov om TV-pakker er vedtaget. Loven gør det muligt for lejere at fravælge at modtage og betale for TV-programpakker, som tilbydes i deres boligafdeling.

Loven træder i kraft den 1. juli 2016, men vil først gælde pr. 1. januar 2018 for såkaldte "sløjfeanlæg", hvor det ikke umiddelbart er muligt at frakoble enkelthusstande.

Der er nogle forbehold vedrørende lejernes frie valg af TV-pakker:

Eksisterende kontrakter, som er indgået mellem boligafdelinger og eksterne programleverandører, skal respekteres i kontraktens løbetid. Det betyder, at lejernes frihed til at fravælge programpakker først træder i kraft, når eksisterende kontrakter med eksterne leverandører udløber, eller når kontrakterne kan opsiges.

I ejendomme med stikledningsanlæg, kan den enkelte lejer ikke fravælge at være med i selve anlægget, som afdelingen har etableret. Den faste udgift til drift af anlægget skal stadig betales af den enkelte lejer.

KAB arbejder for gode priser og individuelle løsninger, hvor den enkelte beboer handler direkte med udbyderen. KAB arbejder også for, at man i de gældende kontrakter kan slippe for de valgte TV-pakker og selv vælge frit, som loven lægger op til.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

21. Tilbageførsel af indskud i BoligButikken (B)

Med udgangen af 2013 besluttede parterne bag BoligButikken at nedlægge BoligButikken, hvilket teknisk er sket ved en likvidation.

Som en del af den endelige likvidation af Boligbutikken for Hovedstadsområdet a.m.b.a., får hvert boligselskab tilbageført sin oprindelige indskudte kapital. Den indskudte kapital er 30 kr. pr. lejemål og baseret på boligselskabets samlede antal lejemål pr. 31. december 1996.

Sydkystens Boligselskab har indskudt 46.080 kr., og dette beløb tilbagebetales hermed og indsættes på boligorganisationens konto 611. Beløbet indgår derfor ikke længere som tilgodehavende i regnskabet.

Bilag 21: Regnskaberklæring til endeligt likvidationsregnskab

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. Udbudsloven og decentrale enheder (B)

Pr. den 1. januar 2016 trådte en ny udbudslov i kraft. En af ændringerne i loven er tilføjelse af en ny § 31, som beskriver, hvordan decentrale enheder opfattes i forhold til udbud.

Det er imidlertid KAB's opfattelse, at den nye § 31 ikke har nogen betydning for den måde, som KAB og boligorganisationer/-afdelinger håndterer udbud på. Tilføjelsen af den nye § 31 er derimod en kort beskrivelse af den praksis, der allerede anvendes i KAB-fællesskabet, som tidligere udsendt i dagsordenspunkt af den 31. august 2010 "Udbudsreglerne og KAB's indkøbspolitik".

Den praksis, der følges, er, at alle afdelinger medtages, hvis udbuddet sker i boligorganisationen, eller hvis flere afdelinger indgår. Hvis kun én afdeling indgår i udbuddet, medtages kun den afdeling i udbuddet.

Ovenstående gælder også ved benyttelse af ramme-/indkøbsaftaler indgået af KAB.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Nyt fra driften (A)

Personale

Der har hen over sommeren været tilknyttet nogle medarbejdere til henholdsvis indscanning af beboermapper og grønt arbejde.

I forlængelse af dette starter Filip Weizer som ejendomsserviceteknikerelev. Filip startede i virksomhedspraktik og går i øjeblikket som midlertidig servicemedarbejder, indtil han skal starte som elev. Opstartstidspunktet fastlægges i samarbejde med skolen, ligesom at Filip deltagere i kompetenceafklaringsforløb for at fastlægge uddannelsens endelige forløb.

Den nuværende elev Mathias Leo Hansen bliver færdigudlært i november 2016, hvorefter han vil blive tilbudt 3 måneders ansættelse. Mathias vil i perioden op til sit sidste skoleophold og eksamen gå på et genopfriskningsforløb for at forbedre sine muligheder for at bestå eksamen.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

Køkkenforslag

I samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne og driften er der udarbejdet et forslag til ændring af den individuelle modernisering af køkken. Forslaget går på at ændre afdragsperioden fra de nuværende 20 år til 10 år, da afdragsperioden i mange tilfælde overstiger køkkenets levetid.

Ændringen af afdragsperioden vil medføre et meget højt månedligt lejetillæg, hvorfor der også er indarbejdet nogle begrænsninger i forslaget. Begrænsningerne går dels på kun at have en eller to leverandører mod det nuværende frie valg, og dels på et begrænset udvalg af fronter, bordplader og greb.

Herudover vil afdelingen levere blandingsbatteri og vask, samt hårde hvidevare ud fra en vurdering, som ejendomskontoret foretager. Begrænsningerne vil kunne holde etableringsomkostningerne nede, så køkkenet kan afdrages over en 10-årig periode med et månedligt lejetillæg, som nogenlunde svarer til det hidtidige.

Forslaget indeholder ligeledes muligheden for at udskifte et køkken i forbindelse med en flytning, mod at den kommende lejer får lejetillægget. Dette skal der gøres skriftlig opmærksom på overfor den kommende lejer, inden der skrives under på lejekontrakten. Den kommende lejer vil i videst muligt omfang blive inddraget i udformningen af køkkenet.

Efter at forslaget er blevet til, har bankerne oplyst, at de ikke længere kan give 20-årige fastforrentede lån.

Forslaget er/bliver stillet i 14 afdelinger og er blevet godkendt af beboerne i alle de afdelinger hvor forslaget har været på dagsordenen. Forslaget i Bøgehegnet I indeholder dog ikke flyttekøkken.

Mere for kronen

Med start i et seminar for driftslederne i november 2016, sættes der fokus på at give beboerne mere for de samme penge. Dette forventes gjort gennem at optimere arbejdsprocesserne omkring ejendomskontorene og vil involvere alle medarbejdergrupper. Der er allerede taget hul på dette ved at udføre flere beboerserviceopgaver selv, men også gennem et pilotprojekt i Greveflex. Pilotprojektet omhandler de indkøb af varer, som afdelingerne foretager og en forhandling af priserne for disse. Der har været tilknyttet et eksternt konsulentfirma, som er blevet aflønnet efter princippet "No cure, no pay".

Det samlede indkøb for udvalgte varer er blevet opgjort, og der er blevet opstillet nogle forudsætninger. Med dette har konsulentfirmaet fundet frem til en lavere pris for den pågældende vare, som afdelingen kan benytte fremadrettet. Som eksempel kan nævnes indkøb af maling til beboerne, som afdelingen sidste år betalte 38.000 kr. for. Forudsætningen var, at det skulle være den samme farve, samme kvalitet og samme størrelse spand, men at leverandøren var ligegyldig. Med disse oplysninger blev der for denne vare forhandlet en besparelse

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

på 45 %, således at afdelingen næste år skal betale 21.000 kr. Konsulentfirmaet har fået halvdelen af besparelsen det første år, og herefter er den fulde besparelse afdelingens.

Pilotprojektet udvides nu til alle afdelinger, hvor der i første omgang vil være fokus på de indkøb, som alle ejendomskontorene foretager såsom brændstof, arbejdstøj, salt, affaldssække, sæbe, blandingsbatterier og hårde hvidevarer. I hvilket omfang konsulentfirmaet skal tilknyttes dette, er ikke aftalt.

Ejendoms kontor i Snebærhegnet

I forlængelse af tidligere drøftelser er der indhentet et overslag på etablering af et nyt ejendoms kontor.

For at udnytte de eksisterende forhold mest muligt, har opdraget været at etablere et nyt kontor i tilknytning til Snebærhegnets nuværende containergård. Da denne containergård både indeholder olieudskiller og en mindre garage, er der lagt op til at benytte denne som materielgård. Dette betyder, at der i projektet er indeholdt etablering af ny containergård.

Omkostningerne er som følger:

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Byggeplads | 100.000 kr. |
| Nedrivning og rydning | 155.000 kr. |
| Ejendoms kontor og materielgård | 1.980.000 kr. |
| Containerplads | 430.000 kr. |
| <hr/> | |
| Sum | 2.665.000 kr. |
| Uforudsete udgifter | 267.000 kr. |
| <hr/> | |
| I alt ekskl. moms | 2.932.000 kr. |
| Moms | 733.000 kr. |
| <hr/> | |
| Samlede byggeomkostninger | 3.665.000 kr. |

Ovenstående er eksklusiv rådgiverhonorar, finansiering og KAB-honorar.

I tilgift til ovenstående har opdraget for rådgiver også gået på indbygning af miljøtiltag for at styrke den grønne profil.

Således er der givet følgende tillægspriser inklusiv moms.

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Energitag, jordvarme og varmepumpe | 125.000 kr. |
| Genbrug af regnvand i toiletter | 50.000 kr. |
| Solceller | 63.000 kr. |

Nogle af ovenstående tiltag kan ikke være indbygget samtidigt.

Overslaget er vedlagt for yderligere information, som **bilag 23**.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Bilag 23: Snebærhegnet – projektforslag

Fra administrationens side vurderes omkostningerne i det modtagne overslag, at ligge ud over hvad der umiddelbart kan anbefales over for organisationsbestyrelsen. Fra administrationens side vil den samlede situation for så vidt angår ejendomskontoret i Snebærhegnet derfor blive genovervejet i samarbejde med organisationsbestyrelsen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. I forlængelse heraf drøftedes hvorvidt den ene af 2 elever i Sydskystens Boligselskab kan være en HK-elev.

24. Nyt fra KAB's bestyrelse (B)

KAB's bestyrelses sidste møde blev afholdt i juni 2016. Junimødet er det årlige konstituerende møde, hvilket betyder, at der for det meste kun er få egentlige sager på dagsorden. På bestyrelsesmødet den 7. juni 2016 blev der givet en status på skift af administrationssystem til Unik. Desuden blev der givet en status vedrørende den strategiske samarbejdsaftale mellem Boligforeningen 3B og KAB.

Desuden var der følgende konstitueringspunkter:

- Bestyrelsens sammensætning
- Konstituering - bestyrelsens udvalg
- Konstituering - bestyrelsesposter i andre organisationer
- Godkendelse af forretningsorden for KAB's bestyrelse og principper for Godt Bestyrelsesarbejde
- Gennemgang af direktionens tillidsposter

Endelig var der en temadrøftelse om psykiske syge ved et oplæg v/ Sophie Hæstorp.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Kursusdeltagelse (B)

Med henvisning til Sydskystens Boligselskabs "Politik for deltagelse i kurser og seminarer" skal der ske orientering til organisationsbestyrelsen om de beboervalgtes deltagelse på kurser og seminarer.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Bilag 25: Kursusplan for perioden fra den 1. januar 2016 - 13. september 2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Investeringsforening (B)

Som nævnt på sidste organisationsbestyrelsesmøde ser det ud til at 2016 bliver et betydeligt bedre år for vores investeringsforeninger, end 2015 var. Som det fremgår af nedenstående tabel, så har den gennemsnitlige værdistigning for de tre foreninger i de første to tredjedele af 2016 således været +4,12 % -point, og pilen peger stadig i den rigtige retning.

Kursværdier

| | Nominal beholdning (kurs 100) | Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015 | Indre værdi (Kurs) 12. sep. 2016 | Værdiudvikling hidtil 2016 | Værdiudvikling hele 2015 |
|----------------|----------------------------------|---|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Danske Capital | 34.301.404 | 110,86 | 114,48 | +3,62 % -point | -0,01 % -point |
| SEB | 35.137.959 | 111,03 | 115,29 | +4,26 % -point | +0,04 % -point |
| Nykredit Port. | 33.959.200 | 113,28 | 117,78 | +4,50 % -point | -0,14 % -point |

Den usikkerhed som den seneste tid har præget de finansielle markeder, herunder især Storbritanniens EU-afstemning, ser heldigvis ikke ud til at have haft den store effekt på obligatiionsmarkedet, i hvert fald ikke i negativ retning.

Man skal dog naturligvis altid holde sig for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative, og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Beboerklagenævnsager (B)

Til organisationsbestyrelsens orientering vedlægges, som **bilag 27**, oversigt over beboerklagenævnsager i Sydkystens Boligselskab for perioden 2013-2016.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 28. september 2016
Udsendt den 26. oktober 2016

Bilag 27: Beboerklagenævnssstatistik for perioden 2013-2016

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. Kommende møder 2016 (B)

Organisationsbestyrelsesmøder 2016:

Torsdag den 1. december 2016, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøder 2016:

Torsdag den 27. oktober 2016, kl. 19.00

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog mødedatoerne til efterretning.

29. Kommende møder 2017 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder 2017:

Torsdag den 2. marts 2017 kl. 17.00

Tirsdag den 23. maj 2017, kl. 16.00

Torsdag den 28. september 2017, kl. 17.00

Torsdag den 7. december 2017, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøder 2017:

Torsdag den 22. juni 2017, kl. 19.00

Torsdag den 26. oktober 2017, kl. 19.00

Afdelingsmøder 2017:

| | |
|------------------|---------------------------------------|
| Ravnsborg | mandag den 29. maj 2017, kl. 19.00 |
| Skriverhusene | onsdag den 2. august 2017, kl.19.00 |
| Heimdals Kvarter | torsdag den 3. august 2017, kl. 19.00 |
| Ægirs Kvarter | mandag den 14. august 2017, 19.00 |
| Klyngen | tirsdag den 15. august 2017, 19.00 |
| Valhals Kvarter | onsdag den 16. august 2017, 19.00 |
| Thors Kvarter | torsdag den 17. august 2017, 19.00 |
| Granhegnet | mandag den 28. august 2017, 19.00 |
| Baldershus | tirsdag den 29. august 2017, 19.00 |

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 28. september 2016

Udsendt den 26. oktober 2016

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Birkehegnet | onsdag den 30. august 2017, 19.00 |
| Fyrrehegnet | torsdag den 31. august 2017, 19.00 |
| Enebærhegnet | mandag den 11. september 2017, 19.00 |
| Kirsebærhegnet | tirsdag den 12. september 2017, 19.00 |
| Freyas Kvarter | onsdag den 13. september 2017, 19.00 |
| Snebærhegnet | torsdag den 14. september 2017, 19.00 |
| Bøgehegnet II | mandag den 18. september 2017, 19.00 |
| Greveflex | mandag den 25. september 2017, 19.00 |
| Bøgehegnet I | tirsdag den 26. september 2017, 19.00 |
| Ravnborg | onsdag den 27. september 2017, 19.00 |
| Balders Have | mødedatoen planlægges senere |

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog datoerne til efterretning.

30. Eventuelt (A)

- *Henrik Hugger foreslog indkøb af bolcher med logo til brug på ejendomskontorerne, og der var opbakning til dette.*
- *Organisationsbestyrelsens deltagelse i afdelingsmødet i Greveflex blev aftalt.*
- *Det aftaltes, at mødeleder på kommende organisationsbestyrelsesmøde efter tur vil være Sophus Vørsing.*