

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

**Organisationsbestyrelsesmøde**  
**tirsdag den 29. maj 2018, kl. 18.30**  
**Bymuren 105, Hvidovre**

<b>Organisationsbestyrelsen:</b>	Formand Bitten Dufour, næstformand Margit Kjærgaard, Helle Hardt Friis, Jørgen B. Christensen, Johannes Pleidrup, Malene Friis Schultz, Per Bent Naamann Pedersen, Rauf Hasanzadeh, Sjoerd Gererd Anton Janssen, Thorbjørn Rasmussen
<b>Administration:</b>	Kundechef Henning Bøgh Holtov, ejendomsleder Jesper Duus, ejendomsleder Jan Poulsen, seniorkonsulent Finn Larsen
<b>Revisor:</b>	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Alberg v. statsautoriseret revisor Pia Søndergaard
<b>Afbud:</b>	Morten Kurtsen Egelberg

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## Indholdsfortegnelse

1. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen .....	4
2. Referat fra møde den 27. september 2017 .....	4
3. Revisionsprotokol.....	4
4. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5
5. Eventuelle meddelelser fra formand og afdelinger .....	5
SAGER TIL BESLUTNING .....	5
6. Regnskab 2017 for boligorganisationen og afdelingerne .....	5
7. Styringsdialog 2018 (regnskab 2017) .....	9
8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2017 .....	9
9. Budget 2019 for boligorganisationen .....	10
10. Avedøre Boligselskab – udlejningsregler.....	10
11. Avedøre Boligselskab – Visionsgruppen – visionsprogram .....	11
12. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby Syd – udvidelse af Lægehuset – Trædrejerporten 8.....	12
13. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby By Syd – Køkkenrenovering.....	14
14. Afdeling 35-3, Store Hus/Afsnitsforeningen – udskiftning af afløbs- og brugsvandsinstallationer – godkendelse.....	16
15. EU's persondataforordning og indgåelse af dataforhandleraftaler .....	18
16. Indstilling til repræsentantskabet om valg af revisor .....	19
17. Indstilling til repræsentantskabet om bekræftelse af forretningsførelsen.....	19
SAGER TIL ORIENTERING .....	20
18. Forvaltningsrevision – 2017 .....	20
19. Kundetilfredshedsmåling 2017.....	20
20. Avedøre Boligselskab – låneoptagelse i afdelingerne – temamøde .....	21
21. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby Syd, og Afdeling 35-4, Avedøre Stationsby Nord – dispensation varmemålere og energitekniske handleplaner .....	22
22. Afdeling 35-4, Avedøre Stationsby Nord – helhedsplan .....	23
23. Eventuelt.....	24
24. Fortroligt punkt .....	24
25. Næste møde.....	25

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen .....	4
Bilag 2: Revisionsprotokol – omdeles på mødet .....	4
Bilag 3: Regnskab for boligorganisation og afdelinger .....	8
Bilag 4: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Boligselskab.....	9
Bilag 5: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Stationsby Syd .....	9
Bilag 6: Styringsrapport for 2017 for Avedøre, Store Hus .....	9
Bilag 7: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Stationsby Nord.....	9
Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017 .....	9
Bilag 9: Budget 2019 for boligorganisationen .....	10
Bilag 10: Udlejningsregler i Avedøre Boligselskab .....	11
Bilag 11: Tilbygning 1 .....	13
Bilag 12: Tilbygning 2 .....	13
Bilag 13: Tilbygning 3 .....	13
Bilag 14: Databehandleraftale - KAB .....	19
Bilag 15: Kundetilfredshedsmåling rapport – Avedøre Boligselskab. ....	21
Bilag 16: Brev - dispensation varmemålere.....	22
Bilag 17: Tilbud energiteknisk handleplan .....	22
Bilag 18: Dagsorden - energiteknisk handleplan .....	22

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## 1. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Gældende forretningsorden vedtaget den 27. maj 2009 er vedlagt.

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forretningsordenen til efterretning.

### Beslutning

*Taget til efterretning.*

## 2. Referat fra møde den 27. september 2017

Referat fra organisationsbestyrelsesmødet den 27. september 2017 er sendt til organisationsbestyrelsens medlemmer den 2. oktober 2017.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til referatet.

### Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives af formanden.

### Beslutning

*Referat blev godkendt.*

## 3. Revisionsprotokol

I henhold til bestemmelserne i den seneste bekendtgørelse af lov om boligbyggeri fremlægges boligorganisationens revisionsprotokol til påtegning.

Bilag 2: Revisionsprotokol – omdeles på mødet

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning og underskriver denne.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## Beslutning

*Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.*

## 4. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Titel	Navn	Afdeling	På valg
Formand	Bitten Dufour	Avedøre Stationsby Nord	2019
Næstformand	Margit Kjærgaard	Avedøre Stationsby Syd	2018
Bestyrelsesmedlem	Morten Kurtsen Egelberg	Avedøre Stationsby Syd	2019
Bestyrelsesmedlem	Rauf Hazanzadeh	Avedøre Stationsby Syd	2018
Bestyrelsesmedlem	Helle Hardt Friis	Avedøre Stationsby Syd	2019
Bestyrelsesmedlem	Thorbjørn Rasmussen	Store Hus	2018
Bestyrelsesmedlem	Malene Friis Schultz	Store Hus	2019
Bestyrelsesmedlem	Sjoerd Janssen	Store Hus	2018
Bestyrelsesmedlem	Per Bent Naamann Pedersen	Avedøre Stationsby Nord	2018
Bestyrelsesmedlem	Johannes Pleidrup	Avedøre Stationsby Nord	2019
Bestyrelsesmedlem	Jørgen B. Christensen	Avedøre Stationsby Nord	2019

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## Beslutning

*Taget til efterretning.*

## 5. Eventuelle meddelelser fra formand og afdelinger

- Ny ejendomsleder i SYD – kort orientering om ansættelse af ny ejendomsleder.

## SAGER TIL BESLUTNING

## 6. Regnskab 2017 for boligorganisationen og afdelingerne

### Boligorganisationen

Boligorganisationens regnskab udviser et overskud på 674.078 kr., som er overført til konto 805 – arbejdskapital. Overskuddet fremkommer hovedsageligt på baggrund af renteindtægter.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## **Arbejdskapitalen**

Efter overførsel af årets overskud udgør arbejdskapitalen 5.464.151 kr.

## **Dispositionsfonden**

Dispositionsfonden udgør 32.290.623 kr. Den disponible del, efter fradrag for indskud i KAB, og udbetalte lån vedr. frikøb af hjemfald og eventuel forpligtelse, udgør heraf 7.969.905 kr.

## **Afdelingerne**

### **Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby Syd**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 3.910.414 kr. Overskuddet overføres til opsamlet resultat.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 21.838.000 kr., svarende til 241,08 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning udgjorde 1.108.164 kr. pr. den 31. december 2017.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttede lejere udgjorde i alt 1.612.025 kr., hvoraf 529.511 kr. er overgivet til inkasso.

### **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 968,24 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger, 1.355,43 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger og 1.118,70 kr. pr. m<sup>2</sup> for ældreboliger.

Der har ikke været gennemført lejeændringer i årets løb, ud over den almindelige budgetmæssige lejestigning på 1.421.000 kr., svarende til 1,70 % af huslejen den 1. januar 2017.

### **Afdelingsmødets godkendelse**

Regnskabet er forelagt til behandling og godkendt på afdelingsmødet den 17. maj 2018.

### **Afdeling 35-3, Store Hus**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 1.769.031 kr., der overføres til opsamlet resultat.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 4.590.000 kr., svarende til 134,17 kr. pr. m<sup>2</sup>.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning udgjorde 958.400 kr. pr. den 31. december 2017.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttede lejere udgjorde i alt 538.844 kr., hvoraf 279.357 kr. er overgivet til inkasso.

## **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 919,70 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været gennemført lejeændringer i årets løb ud.

## **Afdelingsmødets godkendelse**

Regnskabet forelægges til behandling på afdelingsmødet den 22. maj 2018.

## **Afdeling 35-4, Avedøre Stationsby Nord**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 3.333.907 kr., hvoraf 2.429.065 kr. benyttes til afvikling af egenfinansiering.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 18.050.000 kr., svarende til 219,53 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning udgjorde 1.000.425 kr. pr. den 31. december 2017.

Afdelingens tilgodehavender hos fraflyttede lejere udgjorde i alt 1.054.496 kr., hvoraf 293.214 kr. er overgivet til inkasso.

## **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 948,76 kr. pr. m<sup>2</sup> for familieboliger og 1.006,85 kr. pr. m<sup>2</sup> for ungdomsboliger.

Der har ikke været gennemført lejeændringer i årets løb ud.

## **Afdelingsmødets godkendelse**

Regnskabet forelægges til behandling på afdelingsmødet den 24. maj 2018.

## **Afdeling 35-5, Børneinstitutionen Ræven**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 86.300 kr., overskuddet afvikles budgetmæssigt over de kommende tre år.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 133.000 kr., svarende til 345,45 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 779,66 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Afdeling 35-6, Børneinstitutionen Haren**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 37.272 kr., overskuddet anvendes til afvikling af tidligere års underskud.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 82.000 kr., svarende til 232,95 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 919,16 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Afdeling 35-7, Børneinstitutionen Pindsvinet**

Årsregnskabet for afdelingen udviser et overskud på 145.869 kr., overskuddet afvikles budgetmæssigt over de kommende tre år.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser udgjorde i 2017 47.000 kr., svarende til 124,08 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## **Huslejeændringer i regnskabsåret**

Den gennemsnitlige årlige husleje på balancetidspunktet udgjorde 1.063,88 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Bilag 3: Regnskab for boligorganisation og afdelinger

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingerne til repræsentantskabets godkendelse.

## **Beslutning**

*Årsregnskab blev godkendt og indstilles til repræsentantskabets godkendelse.*



# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## 7. Styringsdialog 2018 (regnskab 2017)

Til brug for styringsdialogmødet med Hvidovre Kommune i 2018 er der udarbejdet et udkast til styringsrapport omfattende regnskabsåret 2017.

Til organisationsbestyrelsens behandling og godkendelse vedlægges som bilag udkast til den samlede styringsrapport for 2017.

Organisationsbestyrelsens eventuelle ønsker til emner til dialogmødets dagsorden bør endvidere fastlægges.

Hvidovre Kommune har indkaldt til styringsdialogmøde den 11. oktober 2018.

Det samlede materiale forventes indsendt til Hvidovre Kommune senest med udgangen af juni 2018.

Bilag 4: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Boligselskab

Bilag 5: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Stationsby Syd

Bilag 6: Styringsrapport for 2017 for Avedøre, Store Hus

Bilag 7: Styringsrapport for 2017 for Avedøre Stationsby Nord

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen behandler og godkender den samlede styringsrapport for 2017 og eventuelt træffer beslutning om ønskede emner til dialogmødets dagsorden.

### Beslutning

*Styringsrapport for 2017 blev godkendt.*

*Emner til dialogmødets dagsorden fastlægges på næstkommende møde.*

## 8. Organisationsbestyrelsens årsberetning 2017

Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning er vedlagt som bilag.

Bilag 8: Udkast til organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og indstiller til repræsentantskabet at godkende organisationsbestyrelsens årsberetning for 2017.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## **Beslutning**

*Godkendt.*

### **9. Budget 2019 for boligorganisationen**

Budget 2019 for boligorganisationen balancerer med 24.940.000 kr.

I budgettet indgår et budgetteret overskud/budgetreserve på 208.000 kr., som er forudsat henlagt til arbejdskapitalen.

Beløbet fremkommer ved en budgetteret nettorenteindtægt svarende til forrentningen af organisationens egenkapital – dispositionsfond og arbejdskapital.

Budgettets hovedposter:

Forretningsførelse i alt	9.645.000 kr.
Organisationens øvrige driftsudgifter (vederlag, møde-, personale- og kontorholdsudgifter m.v. samt revision)	<u>542.000 kr.</u>
Samlede administrationsudgifter	<u><u>10.187.000 kr.</u></u>

Bilag 9: Budget 2019 for boligorganisationen

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budget 2019 og indstiller budget 2019 til repræsentantskabets godkendelse.

## **Beslutning**

*Godkendt.*

### **10. Avedøre Boligselskab – udlejningsregler**

Vedlagt som bilag er et notat, der gennemgår, hvordan udlejning af boligorganisationens boliger foregår, hvor boligorganisationen har beslutningskompetence, enten alene eller sammen med Hvidovre Kommune.

Det er organisationsbestyrelsen, der har det overordnede ansvar for, at udlejningsreglerne overholdes. Udlejning af almene boliger er et særdeles lovreguleret område. Reglerne følger af lov om almene boliger, lov om leje af almene boliger samt udlejningsbekendtgørelsen.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Udgangspunktet for notatet er ovenstående regler samt tidligere truffne beslutninger.

Notatet bliver gennemgået på mødet.

Herudover skal drøftes aftale om forlængelse af beboermaksimum for Avedøre Boligselskab.

Bilag 10: Udlejningsregler i Avedøre Boligselskab

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager stilling til vedlagte notat om udlejningsregler samt om aftale om beboermaksimum for Avedøre Boligselskab.

## **Beslutning**

*Der blev besluttet en ændring vedrørende Boligbytte LLA §69 stk. 2 – ændres til maksimalt 2 personer pr. rum.*

*Det blev besluttet at godkende aftale om forlængelse af beboermaksimum for Avedøre Boligselskab.*

## **11. Avedøre Boligselskab – Visionsgruppen – visionsprogram**

I april 2016 tog KAB kontakt til organisationsbestyrelsen i Avedøre Boligselskab for at diskutere udviklingsmulighederne i Avedøre, særligt med henblik på eventuelle byggemuligheder på Cirkusgrunden.

Dette blev afsættet til en proces, hvor udviklingsmulighederne for Avedøre Stationsby er blevet drøftet bredt. I efteråret 2016 nedsatte organisationsbestyrelsen en visionsgruppe, som skulle arbejde videre med udviklingsprocessen.

I februar 2017 blev der afholdt et visionsseminar, hvor alle medlemmer fra de tre afdelingsbestyrelser var inviteret. Der har været afholdt et opfølgende møde i Visionsgruppen, hvor temaerne fra visionsseminaret blev diskuteret.

Sekretariat for by- og boligudvikling i KAB har i foråret 2017 udarbejdet et udkast til indstilling til organisationsbestyrelsen med henblik på at træffe en række beslutninger, der skal skabe retning for den videre proces. Denne indstilling har i første omgang været under behandling i de tre afdelingsbestyrelser.

Der blev den 20. februar 2018 afholdt nyt møde for visionsgruppen.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

På dette møde blev der orienteret om de tre afdelingsbestyrelses drøftelser. Endvidere blev det fremsendte udkast til indstilling til organisationsbestyrelsen drøftet.

Der var på mødet enighed om ikke at arbejde videre med indstillingerne om udarbejdelse af et visionsprogram på nuværende tidspunkt.

Der var endvidere enighed om at fortsætte drøftelserne om udarbejdelse af en samlet vision for fremtidens Avedøre Stationsby på næste organisationsbestyrelsesmøde.

I denne drøftelse skal indgå følgende emner, der fremkom under arbejdet med 360 gr. analyserne for Avedøre Boligselskab ved teamaftenen den 18. januar 2018:

- Fælles vision og strategi
- Gentænkning af de store grønne arealer
- En eventuel fælles miljøstation for hele stationsbyen
- Eventuel udvidelse af beboerrådgerens opgaver – fælles ordning
- Et eventuelt driftssamarbejde mellem afdelingerne

På baggrund af de afholdte møder og visionsseminaret står det klart, at Avedøre Stationsby har mange kvaliteter, som gør området attraktivt. Det gælder særligt de grønne omgivelser og en meget centralt placering i forhold til København samt nær adgang til offentlig transport. Men det står også klart, at bydelen har en række udfordringer med et institutionsbælte, der gradvist tømmes for funktioner, et udfordret butiksliv, en følsom boligsocial balance og på sigt et behov for at renovere og opdatere bygningsmassen. Det er derfor nødvendigt at arbejde målrettet med at fremtidssikre Avedøre Stationsby, så den også i fremtiden vil være et attraktivt sted at bo i. Det kræver en samlet vision for fremtidens Avedøre Stationsby.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det fremadrettede arbejde med udarbejdelse af et visionsprogram for Avedøre Boligselskab.

## Beslutning

*Der skal etableres en arbejdsgruppe fra organisationsbestyrelsen.*

*Arbejdsgruppen udarbejder oplæg til videre drøftelse i organisationsbestyrelsen.*

*Der skal udpeges 2 personer fra hver afdeling – formænd giver en tilbagemelding til kundechefen om de udpegede personer senest den 7. juni 2018.*

## 12. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby Syd – udvidelse af Lægehuset – Trædrejerporten 8

Afdelingsbestyrelsen har de seneste måneder haft indledende drøftelser med lægerne i

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Lægehuset om mulighederne for en udvidelse af huset i nærmeste fremtid.

Der er ønsker om en tilbygning på ca. 300 m<sup>2</sup>, hvorefter lejemålet vil udgøre i alt ca. 700 m<sup>2</sup>.

Arkitekter Mangor & Nagel har været tilknyttet og har udarbejdet et mindre inspirationskatalog samt plantegninger m.v. Dette materiale samt afdelingsbestyrelsens brev til organisationsbestyrelsen med anmodning om godkendelse vedlægges som bilag.

De foreløbige planer om et eventuelt tilbygningsprojekt resulterer i en samlet anskaffelsessum/investering på ca. 10 mio. kroner. Heraf tænkes ca. 7,2 mio. kroner afholdt af afdeling Syd.

Det skal bemærkes, at den i bilaget påtænkte finansiering af projektet ikke er mulig at gennemføre. Der kan ikke anvendes henlagte midler til formålet, og lån af egne midler, med afskrivning over 20 år, er ej heller muligt.

Det vil i stedet være nødvendigt at finansiere projektet med et realkreditlån over 20 eller 30 år. Dette kræver 100 % kommunal garantistillelse. Med en anskaffelsessum på ca. 7,2 mio. kroner vil den årlige ydelse udgøre ca. 408.000 kr. (30 år) og ca. 500.000 kr. (20 år) med det aktuelle renteniveau.

Det er foreløbigt aftalt, at en eventuel tilbygning, og udvidelse af lejemålet, samtidig skal medføre indgåelse af ny lejekontrakt med 15 års uopsigelighe

Afdelingsbestyrelsen ønsker organisationsbestyrelsens godkendelse af, at der kan arbejdes videre med projektet om tilbygning/udvidelse af lægehuset/lejemålets bygninger, og vil vende tilbage med sagen, når der senere foreligger mere konkrete planer.

Bilag 11: Tilbygning 1

Bilag 12: Tilbygning 2

Bilag 13: Tilbygning 3

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der kan arbejdes videre med planlægning af den ønskede tilbygning/udvidelse af lægehuset.

## Beslutning

*Godkendt.*

*Det blev oplyst, at der skal være opmærksomhed på Københavns Kommunes eventuelle mulighed for at opkræve tillægskøbesum ved forøgelse af byggeri på ejendommen. Dette indgår i det videre arbejde.*

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## 13. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby By Syd – Køkkenrenovering

### Projektet

Avedøre Stationsby Syd har i adskillige år arbejdet hen imod en renovering af køkkener og baderum.

I efteråret 2017 blev der tilknyttet en projektleder fra KAB, Center for Byggeri.

Projektet omfatter:

- Renovering af ca. 840 køkkener i Bymuren, Hovedstihusene og Rækkehusene
- Renovering af ca. 259 badeværelser i Hovedstihusene og Rækkehusene.

Der er tidligere renoveret i alt 101 køkkener og 22 badeværelser i både Bymuren og Hovedstihusene. Badeværelser i Hovedstihusene og Rækkehusene skal renoveres, da vand- og afløbsrør her er nedslidte. Gæstetoiletter renoveres ikke.

Det er kun de boliger, der ikke allerede har fået udskiftet køkkener og badeværelser, som er omfattet af renoveringen.

Renoveringen indeholder ikke udskiftning af hårde hvidevarer, såsom komfur, ovn, opvaskemaskine og køle/fryseskab.

Bestyrelsen har besluttet, at der skal ansættes en beboerkoordinator på ejendomskontoret til projektet.

### Økonomi

Samlede udgifter til byggesagen er på 77,8 mio. kr.

Afdelingen har sparet 77,8 mio. kr. op (frie henlæggelsesmidler), som skal finansiere byggesagen. Det betyder, at der ikke skal optages lån.

Renoveringen af køkkener og badeværelser medfører ikke en huslejstigning.

Afdelingsmødet godkendte projekt og økonomi den 22. januar 2018.

På mødet blev det arbejde, køkkenudvalget har udført med indretning af køkkener og baderum, præsenteret.

Økonomien er estimeret ud fra det arbejde, køkkenudvalget har gennemført.

### Miniudbud på rådgivning

I foråret 2018 blev der efterfølgende udarbejdet et rådgiverudbud, som omfatter fase I og II.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Fase I er en forundersøgelse af de eksisterende forhold i afdelingen. Ud fra en registrering af køkkener og badeværelser (15 % af boligerne) udarbejdes der et dispositionsforslag af rådgiver.

Det økonomiske overslag, som er godkendt på afdelingsmødet den 22. januar 2018, skal kvalificeres af rådgiveren i fase I.

Der er planlagt et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2018, hvor rådgiver præsenterer dispositionsforslag og tilhørende økonomi.

På afdelingsmødet skal indholdet af projektet godkendes. Såfremt økonomien overstiger den allerede godkendte ramme, skal der også stemmes om denne igen.

Først herefter kan fase II igangsættes.

Fase II indeholder projektering af hovedprojekt, udbud, licitation, byggeperiode, aflevering samt 1-års gennemgang.

Rådgiverudbuddet er et miniudbud, som er begrænset til de tekniske rådgivere, som har rammeaftale omkring større renoveringer.

Resultatet af miniudbuddet blev, at det rådgivende arkitektfirma Domus Arkitekter med Danakon A/S som underrådgiver blev tildelt opgaven.

Valget af rådgiver blev besluttet og godkendt på følgegruppemøde den 7. maj 2018.

Domus Arkitekter har budt ind med 590.000 kr. for gennemførelsen af fase I. Følgegruppen besluttede, at det er afdelingen, som lægger ud for fase I. Det er således afdelingen, der bærer risikoen for udlægget og ikke boligselskabet. Såfremt sagen bliver vedtaget, vil udgiften til fase I komme til at indgå i de samlede sagsomkostninger.

Fase II har Domus A/S tilbudt at udføre for 5,3 % af entreprisesummen.

## **Følgegruppe**

Der er nedsat en følgegruppe, som er udpeget af afdelingsbestyrelsen og præsenteret på afdelingsmødet.

## **Tid**

Der arbejdes hen imod en byggeperiode, som løber fra marts 2019 til marts 2022.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender projekt og den dertil hørende projektøkonomi

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

- godkender, at der udarbejdes en forretningsføreraftale mellem KAB og Avedøre Boligselskab

## Beslutning

*Godkendt.*

## 14. Afdeling 35-3, Store Hus/Afsnitsforeningen – udskiftning af afløbs- og brugsvandsinstallationer – godkendelse

### Status

Siden sidste organisationsbestyrelsesmøde har vi haft møder med den vindende entreprenør Hald og Halberg. Vi kunne desværre ikke få enderne til at mødes og måtte annullere udbudet. Efterfølgende fik vi information om, at de var gået konkurs.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 12. december 2017, hvor beboerne blev informeret omkring licitationsresultatet, og hvordan vi kunne komme videre. Til dette måtte vi erkende, at markedspriserne steg og steg. Derfor havde vi tilpasset projektet så det stemte overens med gennemsnittet af de tre billigste tilbud. Beboerne valgte derfor, at projektet skulle genudbydes.

Projektet har nu været genudbudt i sin tilpassede form. Den nye licitation viste sig desværre igen at være for høj. Derfor har KAB, rådgivere og byggeudvalget besluttet, at projektet med den vindende entreprenør Christoffersen & Knudsen, indeholdende nogle besparelser, skal til afstemning på ekstraordinært afdelingsmøde den 22. maj 2018.

Her vil licitationsresultatet blive fremlagt sammen med besparelserne, hvilket vil give en yderligere forhøjet huslejekonsekvens på 0,55 %. Fra 7,05 % til 7,60 %.

Anden mulighed på afdelingsmødet er, at beboerne kan stemme nej, hvilket betyder, at projektet skal medtages i helhedsplanen. Dette giver dog ingen garanti for, at priserne vil falde, og stadig større risiko for, at rørinstallationer sprænger. Der er forventet tilsagn til helhedsplanen i 2019, men der vil fortsat gå et par år, før det hele er udskiftet.

Projektet på afdelingsmødet får derfor følgende 2 stemmemuligheder.

- 1: Fortsættelse af rørprojekt med en ny husleje på 7,60 %
- 2: Stoppe projektet nu og medtage projektet i helhedsplanen.

### Licitationsresultat

Christoffersen & Knudsen 65.278.021,25 kr.

Finn L. & Davidsen 65.607.562,50 kr.

Strømberg & Sahl 69.424.805,00 kr.



# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

ENCO (afgav ikke tilbud)

John Jensen (afgav ikke tilbud)

Der har efterfølgende været afholdt optimeringsmøder med Christoffersen og Knudsen og derudaf kom følgende entrepriseudgift på 54.388.827 kr. heri indeholdende 7 mio. kr. til uforudsete udgifter.

Der har været afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 22. maj, hvor beboerne stemte JA til projektet. Beboerne blev ligeledes informeret om at anlægsudgifterne var steget så den samlede udgift nu ligger på 65.246.279 kr. Dog er renten faldet, så ydelsen på lånet falder, hvilket betyder at huslejestigningen ligger på 7,60 % i stedet for 7,05 %. Referat fra mødet er under udarbejdelse fra BL som var repræsenteret med dirigent og referent. Referat fremsendes til orientering når det foreligger underskrevet.

Såfremt at OB godkender det nye anlægsbudget og huslejekonsekvens, vil projektet blive fremsendt til Hvidovre Kommune for endelig godkendelse. Der kræves dog 100 % Kommunegaranti.

Projektet vil blive politisk behandlet den 20 august i økonomiudvalget og 28 august i byrådet.

## Anlægsbudget

Nedenfor er det vedtagne anlægsbudget:

Anskaffelsessum	65.246.279 kr.
Årlig ydelse:	2.646.670 kr. rente på 5,5 %
Fri henlæggelser:	17.125.000 kr.
Henlæggelser:	300.000 kr.
Samlet lejestigning:	2.346.670 kr.
Huslejestigning:	7,60 %
Ny husleje:	990 kr. pr. m <sup>2</sup> pr. år. Nuværende husleje 920 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning i kr.

38 m<sup>2</sup>: 221

69 m<sup>2</sup>: 404

139 m<sup>2</sup>: 808

## Tidsplan

Grundet det komplekse forløb betyder det, at hvis projektet fortsættes, vil byggeperioden starte fra august/september 2018 – november/december 2019.

## Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet samt økonomi og huslejekonsekvens.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## Beslutning

*Godkendt.*

### 15. EU's persondataforordning og indgåelse af dataforhandleraftaler

Den 25. maj 2018 træder EU's forordning om persondata i kraft. Reglerne sætter fokus på håndtering af persondata og har til formål at yde en stærk databeskyttelsesramme i EU.

Boligorganisationerne og KAB opbevarer og håndterer mange typer af persondata, f.eks. oplysninger om helbred og økonomiske forhold, men også cpr-numre og adresseoplysninger.

KAB overholder alle regler for håndtering af persondata og hverken deler, sælger eller videreformidler data om beboerne. Formelt set skal der, for at leve op til persondataforordningen, underskrives en databehandleraftale mellem boligorganisationen og KAB inden den 28. maj 2018 (se bilag).

Persondataforordningen kræver:

- At personoplysninger behandles lovligt, rimeligt og på en gennemsigtig måde i forhold til de registrerede personer.
- At den registrerede beboer eller medarbejder oplyses om, hvilke oplysninger vi indsamler om vedkommende og hvorfor.
- At vi oplyser, hvor længe vi agter at gemme oplysningerne i vores system, og hvem vi deler dem med.
- At vi kan dokumentere, hvilke personoplysninger vi gemmer hvor, og hvordan disse beskyttes.
- At arbejdsrutinerne for behandlingen af persondata er beskrevet, og at medarbejderne kender retningslinjerne.

Generelt betyder forordningen, at kun personer, der har brug for de enkelte oplysninger, må se dem, og oplysningerne må kun bruges til det, vi har oplyst.

Datatilsynet vil fra den 25. maj 2018 kunne udstede administrative bøder på op til 4 % af en virksomheds årlige omsætning. Forventningen er, at Datatilsynet kun vil gøre brug af de højeste bøder i de groveste tilfælde, hvor der helt tydeligt er udvist grov uagtsomhed med persondata, implementering og kontrol.

KAB har vedvarende fokus på beboernes datasikkerhed, og vi vil fremover løbende præcisere og beskrive beboernes datasikkerhed i forbindelse med konkrete dataindsamlinger. Forordningen betyder blandt andet, at der i KAB bliver en mere restriktiv adgang til beboernes in-

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

formationer, datastrømmene i KAB bliver gennemgået og medarbejderne bliver undervist i, hvordan de skal forholde sig til persondataforordningen.

Bilag 14: Databehandleraftale - KAB

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender databehandleraftalen mellem boligorganisationen og KAB.

## **Beslutning**

*Godkendt.*

## **16. Indstilling til repræsentantskabet om valg af revisor**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter en indstilling til repræsentantskabet om valg af revisor.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille genvalg af Revisionspartnerselskab Albjerg.*

## **17. Indstilling til repræsentantskabet om bekræftelse af forretningsførelsen**

På repræsentantskabsmødet onsdag den 30. maj 2018 skal der tages stilling til bekræftelse af forretningsførelsen.

Forretningsføreraftalen fortsætter uændret, indtil der tages skridt med baggrund i opsigelsesbestemmelsen.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter en indstilling til repræsentantskabet om bekræftelse af forretningsførelsen.

## **Beslutning**

*Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille bekræftelse af forretningsførelsen.*

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## SAGER TIL ORIENTERING

### 18. Forvaltningsrevision – 2017

Forvaltningsrevisionsrapporten, som er udarbejdet de senere år, vil i forbindelse med lovændringer nu udgå.

I forbindelse med udarbejdelse af den nye årsberetning skal der gives kommentarer til den Økonomiske Styringsrapport (tidligere Forvaltningsrevisionsrapport).

Imidlertid er den Økonomiske Styringsrapport endnu ikke opsat til KAB's it-system, hvorfor denne, og den nye årsberetning, ikke udarbejdes for året 2017. Dette er efter aftale med boligorganisationens revisor.

Fremadrettet (dvs. fra næste regnskabsperiode) vil den Økonomiske Styringsrapport indgå i årsberetningen.

#### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

#### Beslutning

*Taget til efterretning.*

### 19. Kundetilfredshedsmåling 2017

I KAB's målsætningsprogram 2015-2018 er der under temaet kernerdrift opstillet følgende indikator:

Organisationsbestyrelsernes tilfredshed med KAB som administrator skal hvert år være mindst 4,0 på en skala fra 1 til 5, hvor 5 er højest.

I den forbindelse vil KAB gennemføre en årlig digital tilfredshedsmåling blandt alle organisationsbestyrelsesmedlemmer i KAB-fællesskabet i årene 2015 til og med 2018. Tilfredshedsmålingen vil årligt blive gennemført i 4. kvartal.

KAB vil benytte resultaterne af kundetilfredshedsmålingen til at udvikle og forbedre kernerdriften og dermed betjeningen af KAB-fællesskabets boligorganisationer.

Den enkelte boligorganisationens resultat vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til orientering og drøftelse.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

Resultatet for Avedøre Boligselskab foreligger ved rapport af den 20. december 2017. Rapporten vedlægges som bilag.

Bilag 15: Kundetilfredshedsmåling rapport – Avedøre Boligselskab.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultatet for Avedøre Boligselskab.

## **Beslutning**

*Målingen blev kort drøftet.*

## **20. Avedøre Boligselskab – låneoptagelse i afdelingerne – temamøde**

På organisationsbestyrelsesmødet den 27. september 2017 drøftede organisationsbestyrelsen behovet for afholdelse af et temamøde vedrørende finansiering af fremtidige projekter – låneoptagelse og kommunal garantistillelse m.v.

Organisationsbestyrelsen besluttede at afholde et temamøde ultimo april 2018 for alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Sagen har efterfølgende været drøftet med formandskabet, og det er besluttet, at der ikke er tilstrækkeligt indhold til afholdelse af et temamøde.

Det kan til orientering oplyses, at al fremtidig låneoptagelse vil kræve 100 % kommunal garantistillelse.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## **21. Afdeling 35-1, Avedøre Stationsby Syd, og Afdeling 35-4, Avedøre Stationsby Nord – dispensation varmemålere og energitekniske handleplaner**

Den 12. juli 2017 meddelte Hvidovre Kommune, at ansøgningen om dispensation fra måler-bekendtgørelsen vedrørende individuelle varmemålere var planlagt til at skulle behandles på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 27. september 2017.

Imidlertid modtog boligorganisationen et brev fra Hvidovre Kommune den 25. september 2017 med et afslag.

Organisationsbestyrelsen besluttede på seneste bestyrelsesmøde, at sagen skulle tages op politisk via de to afdelingsformænd i Avedøre Stationsby Syd og Avedøre Stationsby Nord.

På mødet i Teknik- og Miljøudvalget den 7. februar 2018 blev sagen forelagt og behandlet, med det resultat, at der efterfølgende er givet en dispensation for etablering af varmemålere. Dispensation er dog betinget af, at den planlagte energitekniske handleplan udarbejdes, og forelægges for, og godkendes af, Hvidovre Kommune inden udgangen af 2018.

Kommunens brev af 20. februar 2018 om dispensation vedlægges som bilag.

På baggrund af et notat fra COWI A/S vedrørende udskiftning af det eksisterende ledningsnet i Avedøre Stationsby m.v. samt notat fra KAB Teknik og projekt-notat fra rådg. ingeniørfirma DANAKON besluttede organisationsbestyrelsen at arbejde videre med tilrettelæggelse af en sammenhængende strategi for de fremtidige tiltag – en energiteknisk handleplan.

Der er indhentet tilbud på udarbejdelse af energiteknisk handleplan fra DANAKON. Tilbud af 17. januar 2018 vedlægges som bilag.

Projektets følgegruppe har afholdt det første møde i sagen den 19. februar 2018. Dagsorden/referat fra mødet vedlægges som bilag.

Efterfølgende er tilbud fra DANAKON accepteret, og der er indgået aftale om teknisk rådgivning og bistand.

Bilag 16: Brev - dispensation varmemålere

Bilag 17: Tilbud energiteknisk handleplan

Bilag 18: Dagsorden - energiteknisk handleplan

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## Beslutning

*Taget til efterretning.*

## 22. Afdeling 35-4, Avedøre Stationsby Nord – helhedsplan

### Status

Bestyrelsen blev sidst orienteret om sagen den 29. september 2017.

### Etårs-gennemgangen har nu følgende status

Alle mindre skjulte fejl og mangler er nu udbedret.

Der er dog nedennævnte udestående forhold, der endnu ikke er faldet på plads:

Solcelleanlæggene mangler fuldendt tilmelding til Radius, hvor der monteres de korrekte afregningsmålere. Entreprenøren NCC har meldt ud, at underentreprenøren, som skulle stå for indberetningen, er gået konkurs. Derfor er sagen ikke kommet helt på plads, og Radius har lang behandlingstid. NCC følger op på tidligere indberetning.

Den 25. september 2017 anmeldte KAB to udestående forhold til Byggeskadefonden, eftersom parterne ikke kunne se sig enige i forholdene:

Revner i badeværelsesgulvenes akrylbelægning samt forringelse og svigt i varmtvandscirkulationen i lejlighederne i etape 1 af 3 (varmecentral i opgang 32.) KAB har fået afslag på revner i akrylbelægning, men afventer stadig svar på varmtvandscirkulationen.

Med hensyn til revnerne i akrylbelægningerne drøftes det nærmere med driften om, at der skal udføres en registrering af samtlige badeværelser, der så holdes under observation til og med 5-års eftersynet. Det kræver, at der indgås en suspensionsaftale med parterne, så forholdet ikke falder for den 3-årige forældelsesfrist, som går forud for den i AB92 5-årige ansvarsperiode.

Det er efter afholdelse af 1-års gennemgangen kommet frem, at der ikke har været tilsluttet korrekt lampetype på DONG Energys net. Underrådgiver Holmsgaard havde igennem projekteringsfasen ikke fået klare retningslinjer fra DONG Energy for de præcise klassifikationer, der måtte installeres på deres net, da DONG ikke beskæftiger sig med tænkt projektering. Det var derfor overladt til entreprenøren, idet der i arbejdsbeskrivelsen stod "Arbejderne på Dongs installationer skal nøje koordineres med Dong, og alle ydelser skal være indeholdt i entreprisen".

Efterfølgende kontaktede KAB Kammeradvokaten for at få juridisk præciseret ordet "arbejder". Kammeradvokaten konkluderede følgende: "Udbudsmaterialet er efter vores vurdering ikke entydigt, og at bygherren som klart udgangspunkt har ansvaret og bærer risikoen for

# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

udbudsmaterialets klarhed, jf. AB 92 § 2, stk. 2." Bygherren er i dette tilfælde rådgiver, som har ansvaret for det projekterede. KAB indkalder sagens parter til et opfølgingsmøde snarest.

KAB vil løbende orientere bestyrelsen om sagen.

## **Status på byggeregnskab**

Der er udarbejdet forslag til endeligt byggeregnskab, som nu ligger til godkendelse i Landsbyggefonden. Regnskabet forventes at være klar til bestyrelsens godkendelse på næste organisationsbestyrelsesmøde.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

*Taget til efterretning.*

## **23. Eventuelt**

*Der var en kort drøftelse af følgende emner:*

*Kursusdeltagelse for bestyrelsesmedlemmer – kurser i organisationsbestyrelsesregi skal afklares med formanden inden tilmelding.*

*De seneste skudepisoder og politiets tilstedeværelse i Avedøre Stationsby.*

*Tiltagende problemer med varevognsparkering ved Store Hus.*

*Digitale værktøjer til brug for bestyrelsens mødevirksomhed.*

## **24. Fortroligt punkt**

På organisationsbestyrelsesmøderne kan der blive behandlet forhold, der er personfølsomme, eller som på anden vis ikke bør fremgå af det organisationsbestyrelsesreferat, der offentliggøres.



# Referat

Avedøre Boligselskab

Møde den 29. maj 2018

Udsendt via First Agenda den 31. maj 2018

## **Indstilling**

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

## **Beslutning**

*Intet.*

## **25. Næste møde**

Der blev på det seneste organisationsbestyrelsesmøde aftalt, at næste møde er

**onsdag den 26. september 2018 kl. 18.30**

i Avedøre Nords selskabslokaler, Avedøre Tværvej 95, Hvidovre

**På dette møde skal aftales et nyt kommende møde i oktober eller november måned. Herudover skal møderækken for året 2019 søges fastlagt.**