

Referat



Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Organisationsbestyrelsesmøde torsdag den 7. december 2023, kl. 17.00 i fælleshuset, Enebærhegnet 20, 2670 Greve

Mødeleder: Leila Hjulgaard

Til stede: Sophus Vørsing, Henrik Hugger, Annie Van Der Klein, Annette Maj-Britt Wainsted, Morten Røssel, Leila Hjulgaard, Pernille Sonberg

KAB: Kundechef Per Madsen, driftschef Ali Laroub

Afbud:

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af dagsorden (A)	3
2. Godkendelse af referat efter mødet den 28. september 2023 (B).....	3
3. Revisionsprotokol (B)	3
Sager til beslutning.....	4
4. Rammeaftaler for teknisk rådgivning (A)	4
5. Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Sydkystens Boligselskab (A)	5
6. Renovering af Bøgehegnet I og II – mailhøring (A).....	7
7. Byggesag – Træhegnene (A)	9
8. Fortroligt punkt	10
9. Fortroligt punkt	10
Sager til orientering	10
10. Analyse af udearealerne (A).....	10
11. Ny driftsaftale for Grundejerforeningen Freyas Kvarter (A)	11

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

12. Rammeaftale for udlejning i Greve Kommune – status (A)	12
13. Byggesag – Bærhegnene (A)	13
14. Hundige Projektet – status (A)	14
15. Greve Nord projekt (A)	16
16. Styringsdialog med Faxe Kommune (B)	17
17. Permatopia – status 5-års eftersyn og kvalitetssikringsdokumentation (A)	17
18. Investeringsforeninger (B)	19
19. Nyt fra driften (A)	20
20. Punkter til kommunikation (A)	23
21. Mødedatoer 2024 (A)	23
22. Eventuelt	24
23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed	25

Bilag 4: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning	5
Bilag 5.1: Henlæggelsesniveauer – overblik	6
Bilag 5.2: Henlæggelsespolitik for Sydkystens Boligselskab	6
Bilag 10: Analyse om udearealerne	11
Bilag 11: Udkast til driftsaftale for Grundejerforening Freyas Kvarter	12
Bilag 12: Oplæg fra dialogmødet 14. november	12
Bilag 16: Referat fra styringsdialogmødet med Faxe Kommune	17

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

1. Godkendelse af dagsorden (A)

Godkendelse af dagsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender dagsorden.

Beslutning

Dagsordenen blev godkendt.

2. Godkendelse af referat efter mødet den 28. september 2023 (B)

Referatet af organisationsbestyrelsesmødet den 28. september 2023 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

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet og at formanden efterfølgende underskriver dette.

Beslutning

Referatet blev godkendt og efterfølgende underskrevet af formanden.

3. 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.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Sager til beslutning

4. Rammeaftaler for teknisk rådgivning (A)

De sidste mange år har KAB stillet såkaldte rammeaftaler for teknisk rådgivning til rådighed for de boligorganisationer, som måtte ønske at være med i ordningen. Aftalerne kan benyttes i alle renoverings- og nybyggerisager, hvor der skal benyttes arkitekt-/ingeniørbistand. Aftalerne har en varighed på 4 år, og de nuværende aftaler udløber hen over 2024.

Efter den gældende lovgivning skal langt de fleste rådgiveropgaver i udbud efter udbudsloven og de særlige, almene bestemmelser. Denne udbudsforpligtelse løses nemmest, hurtigst og billigst ved at benytte en rammeaftale.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at tilmelde sig rammeaftaleordningen for den næste 4-årige periode 2024-2028
- at der som konsekvens af ovennævnte beslutning bevilges et beløb på 25.000 kr. til at dække andel af udbudsomkostningerne. Beløbet tages af selskabets arbejdskapital.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og dermed bevilges 25.000 kr. af arbejdskapitalen til dækning af udbudsomkostningerne.

En rammeaftale indeholder alle de arkitekt-/og ingeniørydelser, som kræves i renoverings- og nybyggerisager. Når en boligorganisation skal iværksætte en byggesag, kan

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

opgaven tildeles direkte eller gennem et miniudbud blandt de i forvejen udvalgte firmaer. Et miniudbud supplerer den indgåede rammeaftale og sikrer, at de særlige opgaver og vilkår for den pågældende sag indeholdes i rådgivernes arbejde.

Der gennemføres et udbud pr. rammeaftale (rammeudbud) startende primo 2024, hvor der udvælges 2-4 rådgivere inden for hver af de beskrevne fem kategorier af rådgivningsopgaver. Dette udbud dækker således over den næste 4-årige periode. Udbudsudgifterne dækkes af, at hver deltagende boligorganisation betaler et éngangsbeløb på 25.000 kr. inkl. moms.

Der udbydes følgende rammeaftaler:

- Nybyggeri
- Bygherrerådgivning
- Større renoveringer (helhedsplaner og sager over 50 mio. kr.)
- Mindre renoveringer (ustøttede sager under 50 mio. kr.)
- Byggeledelse og sikkerhedskoordinering samt arbejdsmiljøledelse

Når den enkelte byggesag skal have tildelt en rådgiver via ovennævnte miniudbud, så koster det byggesagen 12.750 kr. inkl. moms (2023-priser i prisblad). Et udbud af teknisk rådgivning udenom rammeaftalerne koster ca. 100.000 kr.-150.000 kr. og vil normalt tage 5-6 måneder.

Vi anbefaler derfor, at boligorganisationen tilslutter sig ordningen, som så kan benyttes af alle afdelinger i boligorganisationen ved renoveringssager og af boligorganisationen ved nybyggeri.

Bilag

Bilag 4: Notat om rammeaftaler for teknisk rådgivning

5. Henlæggelser og henlæggelsespolitik for afdelinger i Sydkystens Boligselskab (A)

For at sikre en stabil husleje, samt at der løbende passes på bygningerne, bør der henlægges midler til vedligehold af bygningerne. Langtidsplanerne sikrer, at der foretages henlæggelser.

Sagsfremstilling

Formålet med at vedtage en henlæggelsespolitik for Sydkystens Boligselskab er at fastlægge retningslinjer for arbejdet med den almindelige og planlagte vedligeholdelse i boligafdelingerne. Politikken skal også sikre, at de lovgivningsmæssige rammer overholdes.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Med politikken opnås en fælles bedste praksis for vedligeholdelse af ejendommene. Desuden skal det sikres, at niveauet for henlæggelser i de enkelte afdelinger modsvarer de planlagte vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i afdelingerne.

Der er udarbejdet en oversigt over selskabets henlæggelser, som giver et overblik over de enkelte afdelingers henlæggelsesniveau og årlige henlæggelser. Der er en række parametre, der spiller ind i forhold til bygningens alder, stand etc., når henlæggelsesniveauet vurderes. Oversigten er vedlagt som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for selskabet.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne orienteres om henlæggelsespolitikken. Det kan også besluttes, at organisationsbestyrelsen tager en dialog med visse afdelinger om deres henlæggelsesniveau.

Bilag

Bilag 5.1: Henlæggelsesniveauer – overblik

Bilag 5.2: Henlæggelsespolitik for Sydkystens Boligselskab

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at fastsætte henlæggelsesniveauet til 225 kr. pr. m².
- retningslinjerne for henlæggelsespolitikken for selskabets afdelinger.
- at de respektive medlemmer af organisationsbestyrelsen kontakter bestyrelserne i de afdelinger, som de er kontaktpersoner for, for at sikre at selskabets henlæggelsespolitik bliver taget til efterretning.

Beslutning

Per Madsen gennemgik vedlagte notat vedr. de nuværende henlæggelsesniveauer i Sydkystens Boligselskab. De afdelinger med det største behov for at øge henlæggelserne er Permatopia, Ravnsborg, Balders Have og Baldershus, hvilket samtidig er de nyeste afdelinger.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Organisationsbestyrelsen fastsatte henlæggelsesniveauet til 225 kr. per m² og tiltrådte retningslinjerne for henlæggelsespolitikken. Derudover påtog bestyrelsesmedlemmerne sig opgaven ift. at rette henvendelse til deres kontaktafdelinger vedr. selskabets nye henlæggelsespolitik.

Sophus Vørsing efterspurgte et forslag til indfasning og en beregning af huslejekonsekvensen for alle afdelinger, samt et talepapir, som kan benyttes af organisationsbestyrelsesmedlemmerne, når der rettes henvendelse til afdelingerne. Administrationen udarbejder ovenstående.

Henrik Hugger foreslog, at temaet tages på ved næstkommende repræsentantskabsmøde.

Morten Røssel pointerede, at der bør være en jævn huslejeudvikling, så nuværende beboere ikke betaler for fremtidige beboere og omvendt.

Der blev under mødet konstateret fejl i tabel nr. 2 i bilag 1. Fejlen er rettet i vedlagte bilag.

6. Renovering af Bøgehegnet I og II – mailhøring (A)

Nedenstående tekst er fremsendt til organisationsbestyrelsen pr. mail den 10. oktober 2023. I den efterfølgende dialog er der ligeledes opnået enighed om hvem og hvor mange, der deltager i projektets følgegruppe.

Mailhøring:

Som jeg fortalte i Dublin, skal der nedsættes en følgegruppe til den forestående renoveringssag i Bøgehegnet I og II.

I udgangspunktet er der tale om en simpel renoveringssag med udskiftning af vinduer og døre i begge afdelinger, og opsætning af dørtelefoner i afdeling I. Sagens karakter gør, at driftens erfaringer spiller en central rolle, og derfor er dialogen mellem projektleder, Glenn og Ali allerede i gang. Jeg er tillige i dialog med Greve Kommune ift. en evt. kommunal godkendelse, så vi så vidt muligt undgår, at den eventuelle politiske sagsbehandling bremser renoveringssagen.

Som Rasmus fortalte i Dublin, vil vi gerne øge tempoet i renoveringssagen sammenholdt med de hidtidige processer. Ambitionen er at afholde tre møder inden der afholdes ekstraordinært afdelingsmøde.

1. møde med følgegruppen hvor vi hører hvad følgegruppen har af krav/ønsker til de nye vinduer og døre ud fra fremsendte liste.

Referat

Sydkystens Boligselskab

Møde den 7. december 2023

Udsendt den 5. januar 2024

2. møde med følgegruppen holdes cirka midtvejs hvor der fremlægges forslag på projektet.
3. møde med følgegruppen holdes cirka tre uger inden afdelingsmøde hvor endeligt materiale fremlægges.

Som det fremgår af ovenstående, skal der tages relativt få beslutninger i følgegruppen, og derfor er det min vurdering, at der kun er behov for ét medlem af følgegruppen, som repræsenterer selskabet. Der vil være løbende afrapportering til organisationsbestyrelsen. De to afdelingsrepræsentanter vil blive introduceret til følgegruppearbejdet af projektlederen.

Projektlederen anbefaler, at vi benytter byggepartnerskabet til renoveringssagen, hvilket jeg skal bede om jeres **OK** til. Derudover vil jeg bede om at organisationsbestyrelsen udpeger minimum ét medlem til projektets følgegruppe.

Efter sædvanlig praksis vil den digitale beslutning blive bekræftet – og referatført - på et kommende organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at der indgås rammeaftale med Byggepartnerskabet &os.
- at følgegruppen kommer til at bestå af Morten Røssel, Pernille Sonberg og Sophus Vørsing, som repræsenterer selskabet, og Mette Nørdum og Kristin Hemme, som repræsenterer for afdelingerne. Sophus Vørsing bliver formand for følgegruppen.

Beslutning

Per Madsen oplyste, at der afholdes undervisning i følgegruppens rolle og ansvar samt 'fast-track' model for proces den 20. december 2023.

Organisationsbestyrelsen godkendte

- at der indgås rammeaftale med Byggepartnerskabet &os.
- at følgegruppen kommer til at bestå af Morten Røssel, Pernille Sonberg og Sophus Vørsing, som repræsenterer selskabet, og Mette Nørdum og Kristin Hemme, som repræsenterer for afdelingerne. Sophus Vørsing bliver formand for følgegruppen.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

7. Byggesag – Træhegnene (A)

Hermed følger en kort orientering vedrørende Birke- og Granhegnet og en indstilling vedrørende aftaletrin 1B med Byggepartnerskabet &os for Fyrrehegnet.

Birke- og Granhegnet

Siden seneste møde i organisationsbestyrelsen er renoveringen af Birkehegnet afleveret af Byggepartnerskabet &os samt indberettet i Byggeskadefonden. KAB er for nuværende i gang med at udarbejde det endelige regnskab.

I Granhegnet er Byggepartnerskabet &os i gang med renoveringen. Vinduer og døre er blevet skiftet i cirka 6-8 blokke, og taget er skiftet i 3 blokke og påbegyndt i de 2 andre blokke.

Fyrrehegnet

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt en bevilling til brug for Aftaletrin 1A på 1.251.596 kr. inkl. moms, som et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden, så Byggepartnerskabet &os kan levere de nødvendige materialer til Landsbyggefonden (LBF).

Ifølge tidsplanen afsluttes indberetning i LBF inden årsskiftet, hvorefter vi må forvente at LBF's indledende sagsbehandling tager minimum seks måneder, hvorefter der er besigtigelse mv.

For at undgå yderligere forsinkelse af projektet foreslår administrationen, at projektering i Aftaletrin 1B igangsættes. Det vil betyde, at Byggepartnerskabet &os kan begynde at tegne på de projektdele, som skal udføres med eller uden LBF's støtte. Det drejer sig om f.eks. tag og evt. vinduer.

Byggepartnerskabet &os kan med andre ord udnytte ventetiden til at projektere, og samtidig sikre mod videnstab i projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender en bevilling til brug for Aftaletrin 1B på 1.058.282 kr. inkl. moms, som et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden, så Byggepartnerskabet &os dels kan udnytte ventetiden ved LBF til at projektere, og dels kan levere de supplerende materialer til LBF, så LBF kan lave deres besigtigelse og forhåbentligt godkende renoveringen som en helhedsplan. Beløbet indfinansieres i byggesagen, når sagen bliver til noget.
- i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og bevilger 1.058.282 kr. inkl. moms som et risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden til indgåelse af Aftaletin 1B med Byggepartnerskaber &os.

Organisationsbestyrelsen tog sagsorienteringen til efterretning.

Sophus Vørsing fremhævede, at der i processen bør afklares, om der skal etableres grønne tage, solceller, forberedes til solceller eller andet, der har betydning for tagkonstruktionerne.

Anette Wainsted sagde, at der i processen skal være øje for huslejekonsekvensen, så beboerne fortsat har råd til at blive boende, efter renoveringen er gennemført.

8. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til fortrolig dagsorden.

9. Fortroligt punkt

Punktet er udtaget til fortrolig dagsorden.

Sager til orientering

10. Analyse af udearealerne (A)

Ved konferencen for KAB-Fællesskabet i oktober 2022 blev der holdt en række inspirationsoplæg, hvoraf særligt et oplæg vedrørende indretning af udearealer stemte godt overens med Sydkystens Boligselskabs visionsarbejde.

Ved organisationsbestyrelsesmødet den 1. december 2022 besluttede bestyrelsen at afsætte midler til at Bureauet Niels Bjørn kunne gennemføre gåture, analyse, oplæg og rapportering for afdelingerne Bøgehegnet I, Bøgehegnet II, Enebærhegnet, Kirsebærhegnet og Snebærhegnet.

Den samlede rådgivning er nu gennemført og afrapporteringen er vedlagt som bilag.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelserne arbejder med analysens anbefalinger i samarbejde med ejendomskontorerne. Driftslederne har ansvaret for at udpege de mest relevante tiltag for afdelingerne, og vise resultaterne til beboere, beboerdemokrater såvel som til kollegaerne på de ejendomskontorer, der ikke har fået analyseret deres udearealer.

Det vurderes, om der i løbet af 2024 måtte være behov for at igangsætte analyser af udearealerne i de resterende afdelinger i selskabet.

Bilag

Bilag 10: Analyse om udearealerne

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ali Laroub fortalte, at det ikke nødvendigvis er en stor udgift at øge afdelingernes biodiversitet, hvilket driftsleder Niels Lorentzen Kristensen har vist. Derudover vurderer Ali, at de anbefalinger, som Bureauet Niels Bjørn er kommet med, vil kunne anvendes i de fleste af afdelingerne i Sydkystens Boligselskab.

Morten Røssel anbefalede, at tiltagne ikke overkompliceres, og at der i arbejdet også er plads til ildsjæle, som ikke nødvendigvis arbejder beboerdemokratisk.

Sophus Vørsing ønskede, at nogle af eksemplerne blev præsenteret på selskabets hjemmeside.

11. Ny driftsaftale for Grundejerforeningen Freyas Kvarter (A)

Vedlagte udkast til driftsaftale behandles ved Grundejerforeningens generalforsamling den 7. december 2023. Der har hidtil ikke været en driftsaftale mellem Greve Kommune, Bostad og Sydkystens Boligselskab, som er de tre parter i Grundejerforeningen.

Driftsaftalen omfatter alle udearealerne, som er fælles, da alene bygningerne er udmatrikulerede. Derudover er der en række skure, som hver part har ansvaret for vedligeholdelsen af, hvilket fremgår af bilag til aftalen.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Den daglige drift i forhold til vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer forestås fortsat af Sydkystens Boligselskab. Udgifterne fordeles, som angivet i vedtægterne, ud fra følgende fordelingsnøgle:

Sydkystens Boligselskab, afdeling Freyas Kvarter	54,41 %
Ejerdelen ved BoStad	36,61 %
Greve Kommune	8,98 %

Bilag

Bilag 11: Udkast til driftsaftale for Grundejerforening Freyas Kvarter

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

12. Rammeaftale for udlejning i Greve Kommune – status (A)

Den 14. november 2023 blev der holdt dialogmøde med Plan- og Boligudvalget i Greve Kommune med repræsentanter fra boligselskaberne i kommunen.

I forhold til den rammeaftale for udlejning af almene boliger, som boligselskaberne havde udarbejdet i samarbejde med den kommunale administration, ønskede udvalget to ændringer:

- At fjerne muligheden for at ommærke ungdomsboliger til familieboliger, hvis der er permanente udlejningsvanskeligheder.
- At reducere den kommunale anvisningsprocent til grønne afdelinger fra 22,8 % til 16,8 %.

Det videre forløb

Udvalgsbeslutningen drøftes desuden på de individuelle styringsdialogmøder i december 2023, hvorefter der forventeligt vil komme et endeligt oplæg til rammeaftale, som kan behandles af organisationsbestyrelsen primo 2024.

Bilag

Bilag 12: Oplæg fra dialogmødet 14. november

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det manglende bilag er vedlagt.

13. Byggesag – Bærhegnene (A)

Byggepartnerskabet &os og KAB har afholdt det første beboerorienteringsmøde i Enebærhegnet den 25. oktober 2023. Under mødet blev der ikke givet flere oplysninger om projektet udover det, der allerede var kendt vedrørende projektet og dets økonomi.

Administrationen har anbefalet, at afdelingen standser udskiftningen af køkkener efter den individuelle kollektive råderet. Dette skete for at udvise økonomisk forsigtighed i tilfælde af, at køkkenerne muligvis skulle udskiftes som en del af helhedsplanen.

Der var desuden en dialog med beboerne om ventilation, hvor den fysiske plads til ventilationen i boligerne blev diskuteret, idet det bliver et 60x60 cm højskabsmodul placeret i boligerne. Dette grundet, at spærkonstruktionen ikke har bæreevne nok til, at ventilationsanlægget kan placeres i loftrummet.

Det blev nævnt, at der nok vil være mellem 2-3 typer fliser til badeværelserne og 2 typer bordplader til køkkenerne, man kan vælge mellem ved et beboervalg.

De to eksisterende prøveboliger fik en del kritik på mødet, da processen omkring projekteringen af disse blev en rigtigt dårlig proces. Især størrelsen på soveværelserne blev fremhævet som for trang og et næsten ubrugeligt rum.

På mødet var også drøftelser om den fremtidige indretning af de kommende renoverede lejemål i helhedsplanen. Der blev gennemgået principindretningen af fire boligtyper, da det ikke var muligt at gennemgå alle typer på grund af de mange varianter af boligtyper. Efter mødet havde beboerne mulighed for at få en plantegning af deres egen boligtype før og efter renoveringen.

Beboerne blev informeret om, at der vil være flere beboermøder, når der er klarhed om den endelige økonomi og projektet med LBF og kommunen.

I processen med følgegruppen har Byggepartnerskabet &os muligvis været for optimistiske med hensyn til projektets økonomi. Indhentede underentreprisepriser er stadig på et højt niveau. Budgettet, der skal overholdes fra skema A, kan kun opjusteres med

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

indeksering og en mindre huslejestigning. Derudover er de foreløbige tilbagemeldinger fra LBF udfordrende, da det virker som om, vi skal starte hele processen forfra efter at have fået en ny sagsbehandler. De første samtaler med den nye sagsbehandler havde ellers tidligere været positive.

Økonomiske konsekvenser

Ingen for nuværende.

Det videre forløb

Der arbejdes fortsat på at kunne indsende skema B-ansøgningen for Enebærhegnet mod slutningen af 2023 eller starten af 2024. I Sne- og Kirsebærhegnet arbejdes der mod en skema A-ansøgning i slutningen af 2023 eller starten af 2024.

I Enebærhegnet arbejdes der i tæt dialog med LBF for at opnå enighed omkring økonomien. LBF skal overbevises om – udover maksimal økonomisk støtte til de støttede sager – at vi også skal have tilladelse til at benytte reguleringskontoen for de ikke-støttede sager i helhedsplanen.

Kommunikation

Det er aftalt i følgegruppen, at der skal udsendes nyhedsbreve hver 3. måned. Sidste nyhedsbrev blev sendt i juni 2023. Der har så været et informationsmøde den 25. oktober 2023 i stedet for et nyhedsbrev. Næste information bliver i december, eller der kan eventuelt afholdes endnu et beboermøde afhængigt af, hvor langt vi når med samarbejdet med LBF og kommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ser med stor alvor på sagen, hvor hovedbekymringen er, at fugtproblemet ikke løses ved udluftning (gennemtræk) af krybekældrene, som Landsbyggefonden i marts 2016 besluttede at yde støtte til.

14. Hundige Projektet – status (A)

Der gives hermed orientering om status på igangværende sag om syn og skøn i Hundige projektet.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på ordinært møde den 28. september 2023, hvor det blev taget til efterretning, at skønsmanden var i gang med at foretage besigtigelse af de udførte, arbejder som grundlag for udarbejdelse af syn og skønserklæring.

Skønsmanden har i oktober 2023 afsluttet sine besigtigelser og har nu færdiggjort og udsendt sin syn og skønserklæring til de involverede parter.

Fra vores advokat NT Advokater har vi modtaget en vurdering af erklæringen, som siger, at vi – vurderet på skønsmandens registreringer – bør have en god sag over for entreprenøren, vedrørende udfordringerne med gulvvarmen, som vurderes at skyldes manglende/utilstrækkelig indregulering – altså en ren udførelsesfejl.

NT Advokater retter nu, med henvisning til syn og skønserklæringen, en skærpelse af kravet over for entreprenøren om at igangsætte udbedring af gulvvarmen, og så må vi foreløbigt afvente, hvordan entreprenøren forholder sig hertil.

Vedrørende problemerne med adgang til installationsskakte samt udformningen af dem, står vi lidt svagere. Det vurderes, at der som udgangspunkt er tale om en projekteringsfejl fra rådgivers side. Rådgiver peger dog omvendt på, at det udførte indirekte beror på beslutninger hos henholdsvis bygherre og Landsbyggefonden. Hvordan ansvaret for dette forhold lander, er i øjeblikket uvist.

Foreløbig fastholdes kravet over for rådgiver vedrørende installationsskaktene, hvilket NT Advokater nu meddeler rådgiver. Og så må vi afvente, i hvilken retning afklaringen på forholdet bærer hen.

Et sidste forhold, som sagen om syn og skøn omhandler, er, at der skulle mangle at blive udført udstøbning af skaktbunde i etageadskillelser. Skønsmanden siger i sin erklæring, at de skakte, han har kigget på, er udstøbt som påkrævet – altså er der foreløbigt ikke påvist svigt i det udførte vedrørende dette.

KAB følger op på, hvorvidt forholdet vedrørende udstøbning af skaktbunde kan vurderes som værende afklaret med dette.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen holdes orienteret om status på den videre afklaring, som følge af den udmeldte syn og skønserklæring.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Greve Nord projekt (A)

Siden sidste møde i organisationsbestyrelsen den 28. september 2023 har der været afholdt møde mellem boligorganisationerne i Greve den 23. oktober 2023 og ekstraordinært bestyrelsesmøde i Greve Nord projektet 9. oktober 2023.

Den forøgede mødeaktivitet afspejler det faktum, at den nuværende boligsociale helhedsplan udløber den 31. august 2025, og at der for nuværende ikke er fundet enighed om, hvilke indsatser der fortsættes og ej heller, hvordan de bedst forankres.

Ved mødet mellem boligorganisationerne blev der sammensat et fællesudkast til en forankring af indsatser inden for beskæftigelse, kriminalitet/tryghed, sammenhængskraft og medborgerskab samt uddannelse. Generelt kræver flere af indsatsområderne, at der etableres fremskudt kommunale betjening, ansættes boligsociale medarbejdere i boligorganisationerne og afhængig af indsatsernes omgang, ligeledes med finansiering fra Landsbyggefonden.

Ved det ekstraordinære bestyrelsesmøde blev det besluttet at udarbejde en samlet procesplan med øget fokus på principper og strategisk retning for indsatserne, samt at tegne en ny organisering på flere niveauer med styre- og arbejdsgruppe – muligvis med ledelsesmæssig styring fra kommunalt hold.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

16. Styringsdialog med Faxe Kommune (B)

Den 25. september 2023 blev der afholdt styringsdialog med Faxe Kommune. Kommunen udtrykte tilfredshed med samarbejdet med Permatopia og KAB, derudover inviterede kommunen til fællestyringsdialog med økonomiudvalget den 22. maj 2024.

Ved mødet blev kommunen desuden gjort opmærksom på den verserende sag vedrørende tabt kvalitetssikringsmateriale, der er under udarbejdelse, og som skal sikre, at byggeskadefonden fremadrettet vil påtage sig skadessager i afdelingen.

Bilag

Bilag 16: Referat fra styringsdialogmødet med Faxe Kommune

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Permatopia – status 5-års eftersyn og kvalitetssikringsdokumentation (A)

Organisationsbestyrelsen er senest den 28. september 2023 blevet orienteret om, at KAB har fået udarbejdet kvalitetssikringsmateriale for det almene byggeri i Permatopia, og at TV-inspektioner og opgravninger er igangsat som følge af dette.

TV-inspektioner og opgravninger er igangsat for at fastlægge, om arbejdet vedrørende afløbsforhold, vandsystemer og varmeanlæg er udført forskriftsmæssigt, idet materialet ikke har været fremlagt af de udførende entreprenører.

Rambøll, som har udarbejdet KS-materialet på foranledning af Byggeskadefondens efterspørgsel på materialet, har også forestået TV-inspektioner og opgravninger, og er kommet med deres vurdering af forholdene.

Sagsfremstilling

Vedrørende afløbsinstallationer i jord har TV-inspektionerne vist, at drænvandssystemet er den største udfordring, med en udførsel og opbygning som er decideret normstridig. Rambøll vurderer, at drænvandssystemerne bør omlægges.

Vedrørende VVS-installationer i jord har opgravningerne vist, at der for størstedelen af de undersøgte rørsystemer gælder, at de er udført med uhensigtsmæssige samlinger og af materiale, som hverken er iht. gældende normer eller efter leverandørens anbefalinger.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Rambøll vurderer at varme- og vandrør i jord bør graves op, og at hele rørsystemet udskiftes.

KAB har på baggrund af Rambøll's vurderinger fremsendt en reklamation til de udførende med krav om udbedring.

Der har i starten af november været afholdt 5-års eftersynsmøde, hvor de udførende entreprenører har haft mulighed for at redegøre for de udførte forhold.

KAB afventer supplerende redegørelser fra entreprenørerne, som har bedt om frist frem til starten af december. Indtil nærmere afklaring foreligger, fastholder KAB reklamationerne.

Økonomiske konsekvenser

Da 5-års eftersynet ikke er afsluttet, kan den samlede økonomi for 5-års eftersynet endnu ikke opgøres.

Det kan være en nødvendighed med ekstern rådgivning til at gennemgå de supplerende redegørelser fra entreprenørerne, idet der er tale om fagspecifikke og teknisk komplekse forhold.

Mht. finansiering skal det fortsat afklares om, og i så fald hvordan, ejer- og andelsforeningen i Permatopia bebyrdes.

Det videre forløb

Først når KAB har modtaget og gennemgået supplerende redegørelser fra entreprenørerne, kan det videre forløb for 5-års eftersynet planlægges.

Kommunikation

Når der er kendskab til det videre forløb, skal afdelingsbestyrelsen indkaldes til en opsamling på 5-års eftersynet.

Organisationsbestyrelsen orienteres, så snart den samlede økonomi er opgjort, og der foreligger en anbefaling ift. ovennævnte udfordringer med drænsystemet og VVS-installationerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

18. Investeringsforeninger (B)

Nyt fra ECB

For første gang i siden sommeren 2022 valgte den Europæiske Centralbank (ECB) ikke at hæve renten, og flere analytikere har tolket pausen som et tegn på, at renten inden for et års tid også kan sættes ned igen. Det kræver dog, at inflationen, og særligt kerneinflationen (inflationen rensat for udsving i energi- og fødevarepriser) i Europa fortsætter med at falde. Analytikernes vurdering er, at ECB er tilfredse med det nuværende tempo, inflationen samt kerneinflationen falder i. Federal Reserve (FED) har også valgt for anden gang i træk ikke at hæve renten yderligere. Dermed begynder man at kunne se, at vi nok nærmer os toppen af renteforhøjelser.

Status på obligationsmarkedet

Obligationsmarkedet er stadig præget af risici grundet de store geopolitiske spændinger samt frygten for en markant recession. Generelt set, så er det analytikernes opfattelse, at bankerne i både USA og Europa er markant bedre polstrede likviditetsmæssigt sammenlignet med niveauet inden finanskrisen i 2008. Det gør, at risikoen for nye store bankkollaps anses som mindre end tidligere.

Det er blevet markant mere attraktivt at investere i obligationer. Dette skyldes de voldsomme renteforhøjelser fra centralbankerne, som har medført, at kuponrenterne (den årlige procentvise renteindtægt) på obligationerne er blevet markant højere. Det er nu muligt at købe obligationer med en kuponrente på 5 %. Dette skal sammenlignes med, at vi for et par år siden hovedsageligt fik 0,0 %-1,5 % i kuponrente.

Status på investeringerne i KAB

Det samlede positive afkast på 2,48 % for året 2023 i investeringsforeningen er drevet af høje rente- og udbytteindtægter. Samtidig ser vi, at centralbankerne kommunikerer ud til markedet, at de har sluppet foden fra speederen ift. renteforhøjelser. Dette betyder, at renterne igen begynder at stabilisere sig, hvilket også har haft en positiv effekt på investeringerne i KAB-Fællesskabet.

Hos KAB-Fællesskabet anvendes der aktiv likviditetsstyring. Investeringerne foretages i realkreditobligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

KAB har besluttet, at investeringerne foretages af kapitalforvaltere fra Danske Capital, SEB og Nykredit. KAB blander sig ikke i, hvilke dispositioner forvalterne foretager sig. Investeringerne foretages altid i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Kursværdier:

	Kursværdi pr. 28.11-2023	Indre værdi (Kurs) 01.01-2023	Indre værdi (Kurs) pr. 28.11-2023	Udvikling fra 01.01.2023 til 28.11-2023
Danske Capital	59.181.713 kr.	106,80	110,57	3,54 %
SEB Invest	59.629.028 kr.	106,78	109,83	2,85 %
Nykredit Port.	56.925.547 kr.	110,16	113,06	2,63 %

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Nyt fra driften (A)

I 2020 iværksatte Landsbyggefonden en proces med en samlet ekstern granskning af den almene bygningsmasse, hvor der også samtidig skete en opdatering af den almene sektors energimærker.

Den lovgivningsmæssige baggrund er kravet om ekstern granskning, og aktiviteterne flugter med de seneste års generelt vellykkede arbejde i boligorganisationerne med at løfte henlæggelserne svarende til de fremtidige vedligeholdelsesbehov.

Der er nu gennemført granskning af alle selskabets afdelinger i samarbejde med Landsbyggefonden. Resultaterne af granskningen bliver indarbejdet i langtidsplanerne for de enkelte afdelinger, og er dermed som nævnt ovenfor med til at sikre de nødvendige henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse.

Herunder en kort opsummering fra hvert område/afdeling.

Greveflex

Vi har haft et rørbrud på hovedvandleddning i Havehusene den 2. november 2023. Derudover er vi ved at lægge sidste hånd på designet af ny grøntgård, som kan tages i brug januar 2024.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Træhegnene

I Birkehegnet er tagprojektet er tilendebragt med et tilfredsstillende forløb set fra driften, og beboerne er også tilfredse med deres nye tage – især de beboere, som bor øverst og som tidligere har fået vand ind i deres boliger. Følge-/vandskader fra det gamle tag i boligerne er vi ved at kortlægge omfanget af, så skaderne kan blive udbedret.

Derimod kæmper vi fortsat med at holde de gamle tage tætte i Fyrrehegnet. Området har fået ny legeplads.

I Granhegnet pågår udskiftningen af tage/døre/vinduer samt montering af solceller. Renoveringen er godt i gang og kører generelt efter planen – har blot haft udfordringer med en blok.

Bærhegnene

Diverse beslutninger, som blev vedtaget på afdelingsmøderne, er indarbejdet i reglerne/råderet således, at de er opdateret.

Der er stadig lidt gang i græsklipningen samtidig med, at der bliver brugt en del tid på at fjerne nedfaldne blade. Vi starter så småt med beskæring af diverse træer/hække.

Midt i november starter vi med at opsætte julelys i træerne samt opsætter et juletræ i hver afdeling.

Trappeprojektet i Kirsebærhegnet kører efter tidsplanen, og vi forventer opstart af byggeplads medio/slut november. Planen er, at Snebærhegnet efterfølgende skal have udskiftet trapper, da økonomien blev vedtaget på afdelingsmødet i september.

Der er almindelig drift mht. beboeropgaver, vandskader og vedligeholdelse af områder.

Bøgehegnene

Vores aktive driftssekretær har formået at forberede materiale og foretaget opdateringer til brug for den nye hjemmeside. Driftssekretæren har også en proaktiv rolle, i at undersøge mulighederne for oprettelse af portal til digital udlejning af fælleshuse – et projekt som forhåbentlig kan finde anvendelse i alle afdelinger i Sydkystens Boligselskab, og endog i andre KAB-selskaber.

Vores servicemedarbejdere med grønne fingre har været i gang med et stort projekt ved "Hesteskoen" bag vores fælleshus – træer er grenet op i fire meters højde, alle buske og ukrudt fjernet og kvashegn som led i biodiversiteten er etableret – det giver lys og luft til området – og tryghed for beboerne, der færdes i området.

Bøgehegnet kigger ind i et større projekt for udskiftning af vinduer og døre i de kommende år. Der er nedsat følgegruppe, som vil modtage undervisning i gruppens roller m.m., så gruppen klædes på til projektet.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Der foretages løbende igangsættelse af afdelingsmødernes beslutninger – store som små beslutninger – dog må vi sande, at vejret i efteråret absolut ikke har været medvirkende til at få gennemført udendørs projekter, hvorfor vi må se nogle projekter udskudt til foråret.

En cykeloprydning har givet god plads i gårdene – mindre plads i materialegården – men alt i alt er det foregået i ro og mag – kun enkelte beboere kommer tilbage på ejendoms-kontoret efter cykler.

Der er pyntet op til julestemning på ejendomskontoret – og vores beboere føler sig velkomne på ejendomskontoret

Hundige

Vi har fået en ny driftslederassistent, Jan Lillebæk, som startede den 1. november 2023. Jan kommer fra en stilling i 3B, som også administreres af KAB, og dette har været en fordel for os, idet Jan har kendskab til systemerne m.m. Vi er også i gang med rekruttering af en manglende servicemedarbejder til opstart januar 2024.

I Heimdals Kvarter har vi udført nye bede med fodhegn og blomster. Vi har udskiftet udendørslamper i afdelingen til LED-lys og dette udvides til alle afdelinger.

Cykeloprydning, etablering af ladestandere, samt opretning af flisebelægning er også nogle af opgaverne, som vi er i gang med. Og her i november/december udføres en ny have-affaldsgård for Ægirs og Heimdals Kvarter, som er sidste projekt i år.

I Ægirs Kvarter har vi udført renovering af 17 trapper (udskiftning af trappetrin, maling af trappen og forstærkning/udskiftning af de rådne beslag). Udover det så har vi etableret et nyt hegn i området.

I Thors Kvarter er der etableret to stk. dræn i afdelingen og udskiftning af en del brædder rundt om i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

20. Punkter til kommunikation (A)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen overvejer, om der er punkter fra organisationsbestyrelsesmødet, der skal kommunikeres videre via Sydkystens Boligselskabs hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede

- *at informere om tilmelding mv. til selskabets delebilsordning samt reklamere for kommende events i maj/juni.*
- *at vise eksempler på mulige tiltag på udearealer efter Bureauet Niels Bjørns analyse.*

21. Mødedatoer 2024 (A)

Organisationsbestyrelsesmøder i 2024

Tirsdag 27. februar 2024, kl. 17.00
Tirsdag 28. maj 2024, kl. 17.00
Tirsdag 24. september 2024, kl. 17.00
Torsdag 21. november 2024, kl. 17.00

Repræsentantskabsmøder i 2024

Tirsdag 11. juni 2024, kl. 17.00
Mandag 11. november 2024, kl. 17.00

Afdelingsmøder i 2024

Ægirs Kvarter	onsdag den 14. august 2024, kl. 19.00
Klyngen	torsdag den 15. august 2024, kl. 19.00
Valhals Kvarter	tirsdag den 20. august 2024, kl. 19.00
Thors Kvarter	onsdag den 21. august 2024, kl. 19.00
Heimdals Kvarter	torsdag den 22. august 2024 kl. 19.00
Granhegnet	mandag den 26. august 2024, kl. 19.00
Birkehegnet	tirsdag den 27. august 2024, kl. 19.00
Fyrrehegnet	onsdag den 28. august 2024, kl. 19.00
Baldershus	mandag den 2. september 2024, kl. 19.00
Greveflex	tirsdag den 3. september 2024, kl. 19.00
Skriverhusene	onsdag den 4. september 2024, kl.19.00

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Enebærhegnet	mandag den 9. september 2024, kl. 19.00
Kirsebærhegnet	tirsdag den 10. september 2024, kl. 19.00
Snebærhegnet	onsdag den 11. september 2024, kl. 19.00
Bøgehegnet II	mandag den 23. september 2024, kl. 19.00
Bøgehegnet I	tirsdag den 24. september 2024, kl. 19.00
Freyas Kvarter	onsdag den 25. september 2024, kl. 19.00
Permatopia	Mødedatoen planlægges senere
Ravnsborg	Mødedatoen planlægges senere
Balders Have	Mødedatoen planlægges senere

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Mødet i Bøgehegnet I flyttes, da det ligger samtidig med i organisationsbestyrelsesmødet.

22. Eventuelt

Per Madsen oplyste, at den hidtidige praksis med finansiering af køkkensager via banklån ikke kan fortsætte, da bankerne ikke længere vil yde lån. Administrationen ser på de enkelte afdelingers økonomi, ift. om der fremadrettet kan optages real-kreditlån eller lånes i egne midler.

Per Madsen orienterede om, at formanden og kundechefen deltog i borgmesterens fødselsdagsreception og i den forbindelse gav et tilskud til renoveringen af Mosede Fort.

Per Madsen fortalte, at der er behov for opdatering af selskabs gavepolitik - Morten påtager sig opgaven.

Referat

Sydkystens Boligselskab
Møde den 7. december 2023
Udsendt den 5. januar 2024

Per Madsen gjorde opmærksom på, at KAB er klar med et nyt kursuskatalog og bad i den forbindelse de kursusansvarlige om at varetage formidlingsopgaven, og opfordrede til at gøre henvendelserne mere personlige i håb om større tilslutning. Annette Wainsted påtog sig opgaven.

Per Madsen oplyste, at granskningsrapporterne for ni afdelinger er forsinket, og forventes frigivet senest 28. april 2024.

Henrik Hugger fortalte, at introkurset til bestyrelsesarbejdet desværre måtte aflyses. Han finder i samarbejde med kundechefen en ny dato, som vil blive meldt ud til alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne.

23. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed

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

Indstilling

Det indstilles, at referatets karakter fremover behandles som sidste punkt på organisationsbestyrelsens møde, og at organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal udarbejdes et fortroligt referat.

Beslutning

Ingen punkter til fortroligt referat. Punkter i fortrolig dagsorden er refereret i et fortroligt referat.