



**Dagsorden til ordinært organisationsbestyrelsesmøde
mandag den 22. august 2019 kl. 17.00**

Deltagere: Kirsten Mogensen, Frank Aagaard, Lone Autrup, Karl Neumann, Jannie Poulsen, Per Mogensen, Peter Arler, John Hagenstjerne, John Mertz

1. suppleant: Hans Bindslev

Adm.: Jeannette Pagh Schüler, Dorte Thorsen,

Dagsorden:

1.	Godkendelse af dagsorden.....	2
2.	Solhusene – Status på helhedsplan og orientering om tomgangsleje, samt indstilling vedr. grundkøb til haver.....	2
3.	Evaluering af repræsentantskabsmødet	4
4.	Godkendelse af råderets beslutninger for afdeling 3703 – AB Vest.	4
5.	Projektaftaler vedrørende byggesager	5
6.	Godkendelse af styringsdialogskemaer	6
7.	Strategi det kommende år.....	7
8.	Opfølgning fra sidste møde.....	7
9.	Formandens orientering.....	8
10.	Administrationens orientering	8
	a) Status på ledige lejemål for AB i 2019	8
	b) Ledige lejemål pr. 1. august 2019.....	9
11.	Skriftlige henvendelser til bestyrelsen	10
12.	Punkter til næste og kommende møder	10
13.	Næste møde og kommende møder	10
14.	Eventuelt	10
	Orienteringspunkter udsendt den 14.08.2019 til AB's organisationsbestyrelse.....	10
15.	Status på byggesagen i afdeling 3703, Vest.....	10
16.	Afd. 3702, Syd – Orientering om verserende MgO-sag.....	11
17.	Grønt regnskab for AB 2018	12

Til drøftelse og beslutning

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsorden blev godkendt

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen godkender dagsordenen

2. Solhusene – Status på helhedsplan og orientering om tomgangsleje, samt indstilling vedr. grundkøb til haver.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Bestyrelsen godkendte grundkøbet af Albertslund kommune.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen om status på helhedsplanen til efterretning.
- at bestyrelsen godkender grundkøb af Albertslund kommune, til brug for anlæggelse af haver foran blok 1.
- at bestyrelsen tager orienteringen omkring plan for tomgangsleje i afdelingen.

Beskrivelse:

Status på helhedsplan:

Projekteringen af helhedsplanen er i gang og der er afholdt beboerworkshops i afdelingen i maj-juni 2019, opdelt i tre temagrupper - Inde, Ude og Proces. Møderne var vel besøgte og Teknisk rådgiver indsamlede beboernes input til planlagte arbejder i helhedsplanen. Sideløbende har teknisk rådgiver udført diverse undersøgelser i afdelingen samt gransket det komplette baggrundsmateriale som ligger til grund for helhedsplanens godkendte skema A. Teknisk rådgiver har vurderet at sagen på flere punkter er kalkuleret for lavt – særligt i relation til følgearbejder i forbindelse med flere planlagte arbejder. Administrationen har på baggrund af Wissenberg's granskning og afholdte beboerworkshop vurderet et behov for at drøfte sagens omfang og økonomiske grundlag med Landsbyggefonden. Mødet med LBF blev afholdt den 14. august 2019. Mødet omhandlede følgende 4 hovedemner:

Økonomi – justering af anlægsbudget herunder afsatte omkostninger i skema A
Boliger - herunder indretningen af tilgængelighedsboliger og sammenlægningsboliger.
Demonstrationsprojektet vedr. Ventilation og Solceller – herunder tagenes ringe tilstand.
Miljø -herunder placering af cykelskure samt drøftelse af omfang af følgearbejder i terræn.

Wissenberg har vurderet, at udførelse af planlagte arbejder vil påkræve en budgetforøgelse på omkring 30%. På mødet blev alle arbejder gennemgået med henblik på en afklaring på hvorledes teknisk rådgiver bør forholde sig til denne budgetudvidelse. Landsbyggefonden godkendte at der arbejdes med ændring af følgende arbejder:

- Ændring af planløsninger for tilgængelighedsboliger og sammenlægningsboliger.
- Etablering af solceller alene på gule blokke, herunder at eksisterende tage udskiftes og at arbejderne betragtes som nødvendigt følgearbejde til solcelleprojektet - 100% støttet gruppe 1 arbejde.

- Ordinær balanceret ventilation udgår grundet manglende plads i tagrum. Teknisk rådgiver arbejder med at alt ventilation i afdelingen udføres som 100 % smart behovsstyret ventilation og dermed indgår som ét samlet demonstrationsprojekt.

Landsbyggefonden udmeldte på mødet at det maksimale støtteloft på gruppe 1 og 2 arbejder til sagen i 2019 udgør 143.000.000 kr. Godkendte skema A budget er fastsat til en sum på 125.576.476 kr.

Det blev aftalt på mødet at Wissenberg udarbejder budgetkalkulation på baggrund af mødets drøftelser. Afdelingsbestyrelsen er orienteret om mødet med Landsbyggefonden og stiller sig positivt overfor fondens udmeldinger. Afdelingen vil blive orienteret på kommende afdelingsmøde den 23. september om den videre proces

Køb af grundareal af Albertslund kommune til anlæggelse af haver foran blok 1.

Afdelingen har i forbindelse med planlægning af helhedsplanen et ønske om, at anlægge mellem 10 og 30 nye haver med udgang via trappe ud til det grønne areal. Ca. 10-15 af de estimerede haver er planlagt etableret på arealet foran blok 1, et areal som Albertslund kommune ejer.

De planlagte haver foran blok 1 i Solhusene er endnu ikke projekteret af teknisk rådgiver, men administrationen har en formodning om, at der er tale om, at haverne vil strække sig over et areal på maksimalt 590 m². Det drejer sig om en afstand på mellem 5-7 meter vinkelret ud fra facaden, som strækker sig langs bygningens længde.

Efter afholdte dialogmøder med Albertslund kommune, er kommunen fremkommet med en formodet pris for arealet foran blok 1, svarende til den offentlige grundværdi, som er ca. 800 kr. pr. m². Prisen for grunden vil i så fald være $800 \times 590 = 472.000$ kr.

I grundlaget for skema A ansøgningen, er der udarbejdet en huslejedifferentiering for afdelingen, herunder planlagt en egenbetaling for at hver bolig med have på 100 kr. pr. måned.

Denne egenbetaling vil kunne finansiere grundkøbet ved optagelse af et realkreditlån på 472.000 kr. med en årlig ydelse på 6% lig med 28.300 kr.

Vurdering:

Det er administrationens indstilling, at organisationen godkender køb af grundareal under forudsætning af, at kommunens og afdelingens forudsætninger er gældende. Haverne er et stort ønske i afdelingen og vil kunne bidrage til et mere levende miljø i afdelingen.

Plan for tomgangsleje i Solhusene

Teknisk rådgiver har nu fastsat det eksakte antal boliger som er omfattet af genhusning i forbindelse med helhedsplanen. Administrationen kender derfor nu antallet af boliger som skal udlejes på midlertidige kontrakter ved eventuelle fraflytninger. Det omhandler 50 boliger i afdelingen. Boligruppen har udsendt spørgeskema til de beboere som skal genhuses i forbindelse med helhedsplanen, dette for at afklare beboernes ønsker. Herefter vil boliggruppen undersøge mulighed for evt. at genhuse beboerne internt i afdelingen. Når det arbejde er fuldført, vil der ikke længere være behov for, at alle boliger i afdelingen udbydes på midlertidige kontrakter. Når afdelingens interne behov er afdækket, udarbejdes en ny indstilling, hvor det indstilles, at kun genhusningsboligerne udbydes på midlertidige kontrakter

3. Evaluering af repræsentantskabsmødet

Bestyrelsen evaluerede repræsentantskabsmødet.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen evaluerer repræsentantskabsmødet afholdt den 21. maj 2019

4. Godkendelse af råderets beslutninger for afdeling 3703 – AB Vest.

Bestyrelsen godkendte råderetskatalog i afdeling 3703 – AB Vest

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen godkender det råderetskatalog i afdeling 3703 AB Vest, der blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde d. 2. juli 2019.

Beskrivelse:

Afdelingen har vedtaget et revideret råderetskatalog. På den individuelle råderet er der vedtaget regler for bl.a. fliser, låger og hegn, mens på kollektive råderet er der vedtaget regler om pergolaer. Opsætning er begrænset til ca. 60 pergolaer, svarende til kr. 2.200.000,- som den maksimale låneramme.

For en bolig på 93 m² vil den månedlige ydelse være kr. 314,52 og for en bolig på 108 m² være kr. 445,41.

For både pergola og skur vil der desuden være et vedligeholdelsesgebyr, som opkræves for både den individuelle og kollektive råderet.

Det godkendte referat fra mødet vedlægges til orientering.

Lovgrundlag

Almenlejeloven § 39.

Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v., kap. 18, §§ 82 – 83

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at afdelingens beslutninger lever op til gældende lovgivning og giver beboerne bred mulighed for at sætte deres eget præg på deres boliger uden, at det ligger afdelingens økonomi til last.

Bilag

4.1 Referat fra ekstraordinært beboermøde

4.2 Råderetskatalog.

5. Projektaftaler vedrørende byggesager

Bestyrelsen godkendte brugen af projektaftaler på byggesager.

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen godkender brugen af projektaftaler på alle fremtidige og en del igangværende bygge- og renoveringssager, som supplement til administrationsaftalen mellem BO-VEST og boligorganisationen.

Beskrivelse:

BO-VESTs bestyrelse godkendte på bestyrelsesmødet den 11. juni 2019, der anvendes projektaftaler på alle fremtidige og en del igangværende bygge- og renoveringssager, som supplement til administrationsaftalen mellem

BO-VEST og boligorganisationerne og vedtog, at aftalerne sendes til godkendelse i de fire boligorganisationers bestyrelser.

Projektaftalen er det formelle aftalegrundlag på byggesagen mellem BO-VEST og boligorganisationen. Aftalen fastlægger rammer for projektets indhold, tidsplan, ressourceforbrug og økonomi.

Igangsættelsen af en byggesag er en lang proces, hvor opgavens forudsætninger kan ændre karakter undervejs. Derfor skal aftalen godkendes af boligorganisationen, så snart den økonomiske ramme er kendt, eller forudsætningerne ændres. Denne godkendelse skal føres til referat på organisationens bestyrelsesmøde (beslutningsreferat). Referatet sendes til den ansvarlige projektleder, der sikrer, at alle dokumenter ligger samlet på sagen.

Aftalen skal underskrives, før administrationen i BO-VEST kan indgå bindende aftaler på organisationens vegne vedrørende byggesager.

Økonomi og ressourcer

Den enkelte projektleder udarbejder projektaftale på egne allerede igangværende byggesager i tæt samarbejde med en byggeøkonom og eventuel projektassistent. Det forventes, at udarbejdelsen vil tage ca. 2 timer pr. igangværende byggesag.

Tidsplan

Arbejdet med at udfylde og indgå aftalerne forventes igangsat inden sommerferien, og det forventes, at der inden udgangen af 2019 vil være indgået projektaftaler på alle fremtidige kendte byggesager, hvor den økonomiske ramme er kendt, samt en del igangværende byggesager.

Brugen af projektaftaler evalueres i efteråret 2020.

Bilag

- 5.1 Projektaftale renovering (eksempel på udfyldning)
- 5.2 Projektaftale forbedringer / driftssager m.v.
- 5.3. Projektaftale nybyg

6. Godkendelse af styringsdialogskemaer

Bestyrelsen godkendte afdelingsrapporterne og styringsrapporten, samt drøftede ønsker til dagsordenen til mødet med Albertslund kommune.

100 % anvisning i nord og etagehusene, det er problematisk at man ikke kan, ønske hvor man gerne vil bo....

Der ønskes en redegørelse fra Rigelvænget og Miravænget grundet for lidt henlæggelser. Det er OB's ansvar at afdelingerne henlægger til de vedtagne langtidsplaner.

Indstilling

Administrationen indstiller,

- at bestyrelsen godkender afdelingsrapporterne for AB til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen godkender styringsrapporten for boligorganisationen til brug for styringsdialogen med kommunerne.
- at bestyrelsen drøfter, hvilke temaer bestyrelsen ønsker at få på dagsordenen til styringsdialogmødet med Albertslund Kommune.

Beskrivelse:

BO-VEST og boligorganisationen skal i forbindelse med styringsdialogen med kommunerne beskrive virksomheden og boligafdelingerne i en såkaldt styringsrapport. Der er endvidere udarbejdet en afdelingsrapport for hver boligafdeling.

Afdelingsrapport for afdelingerne

Til brug for dialogerne med kommunerne om boligafdelingerne er afdelingsrapporterne for de enkelte boligafdelinger baseret på 2018-regnskaberne.

Administrationen har givet input til afdelingsrapporterne. Afdelingsrapporterne er herefter udsendt til afdelingsbestyrelserne for deres kommentarer, som efterfølgende er tilføjet rapporterne. Der har ikke været nogle tilbagemeldinger fra afdelingerne.

I afdelingsrapporten er stamdata, økonomiske nøgletal samt fraflytningsprocenterne genereret automatisk fra Landsbyggefondens egen database, som er funderet på tal indsendt af Administrationen. Administrationen har kvalitetssikret, at dataene er retvisende.

Styringsrapport for boligorganisationen

Organisationsbestyrelsen skal ligeledes udfylde en styringsrapport for boligorganisationen. Styringsrapporten for boligorganisationen er ligeledes baseret på 2018 regnskabet.

Administrationsbidraget er steget med 2 % i 2018.

Afdelinger med særlige udfordringer

I styringsrapporten fremgår der en liste af afdelinger med særlige udfordringer etc. Denne autogenereres når der i afdelingsrapporterne genereres en tekst i feltet om konklusion på side 1.

AB har et effektivitetstal på 67,5 %, som er under regionsgennemsnittet på 78,2 %.

Tidsplan:

Tilblivelsen af styringsrapporterne for afdelingerne og organisationen har fulgt følgende tidsplan:

April 2019	Input fra boliggruppen, byggeadministration, boligsociale medarbejdere m.fl. til styrings- og afdelingsrapporterne
Juni-Juli 2019	afdelingsrapporterne sendt ud til kommentering i afdelingsbestyrelserne
August 2019	Organisationsbestyrelserne behandler styrings- og afdelingsrapporterne
Ultimo August 2019	Styrings- og afdelingsrapporterne uploades til kommunerne
Mødedato ikke fastlagt	Styringsdialogmøde med Kommunerne

Lovgrundlag:

Reglerne om indførelse af styringsdialog som redskab i samarbejdet mellem det kommunale tilsyn og boligorganisationerne er trådt i kraft den 1. januar 2010.

Regelgrundlaget for den nye styringsmodel fremgår af følgende bestemmelser:

- § 5b, §§ 6a – 6f og § 164 i lov om almene boliger m.v.
- § 71 og § 109 i bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

Bilag:

6.1 Styringsrapport for AB

6.2 Afdelingsrapporter for boligafdelingerne i AB

7. Strategi det kommende år

Bestyrelsen drøftede strategien det kommende år og vedtog mødedatoerne for temamøderne

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen drøfter strategien for det kommende år.

Beskrivelse:

Forslag til håndtering af strategien, samt forslag til mødetidspunkter for temamøder:

- Synlighed (AB på tværs) 01.10.2019 kl. 17.00 – 19.30
- Dispositionsfonden 28.10.2019 kl. 17.00 – 19.30
- Strategi 25.11.2019 kl. 17.00 – 19.30

8. Opfølgning fra sidste møde

Bestyrelsen tog aktionslisten til efterretning

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager aktionslisten til efterretning.

Bilag

8.1 Aktionsliste vedlægges.

9. Formandens orientering

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning og valgte repræsentanter til diverse udvalg i BO-VEST regi.

<i>Kursus-udvalg</i>	<i>Karl Neumann</i>
<i>Miljø-udvalg</i>	<i>Per Mogensen</i>
<i>Bolig-politisk forum</i>	<i>Kirsten Mogensen</i>
<i>Effektiviserings-udvalg</i>	<i>Karl Neumann</i>
<i>Design-udvalget</i>	<i>Per Mogensen</i>
<i>Redaktions-udvalg</i>	<i>Per Mogensen</i>

Der er tidligere spurgt ind til muligheden for at støtte fx Natteravnene.

Udgangspunktet er, at afdelinger ikke kan yde tilskud til aktiviteter, der er åbne for andre end beboerne og/eller som ikke ret direkte kommer beboerne til gode.

Natteravnene udfører opgaver, som normalt ikke er direkte rettet mod beboerne og det vil derfor normalt ikke være noget en afdeling kan støtte.

Der er i øvrigt nogle muligheder for at Boligorganisationen kan sponsorere aktiviteter som Natteravnene, men det kræver en kommunal godkendelse.

Nærmere oplysninger kan indhentes via Bo-Vests jurister.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager formandens orientering til efterretning

Beskrivelse:

- Organisationsbestyrelsen vil fremadrettet blive benævnt som OB
- FU-møde afholdes fremadrettet fra kl. 16.30 til senest 18.00

10. Administrationens orientering

Bestyrelsen tog administrationens orientering til efterretning

Der er et ønske om transport fra flere opsamlingspunkter bl.a. Kildegården i forbindelse med BO-VEST konferencen.

Dennis Malm fratræder som driftschef i teknisk afdeling for at tiltræde stillingen som ejendomsleder i AB Syd den 1. oktober.

Er de 2 ledige lejemål i syd stadig ledige og hvorfor? De er udlejet pr. 15. august.

Indstilling:

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning

a) Status på ledige lejemål for AB i 2019

Status på udsættelser i 2019

Fordelt på organisationer:

VA: 5 udsættelser
Tranemosegård: 2 udsættelser
AB: 3 udsættelser (AB syd, Etagehusene, Blommegården)

b) Ledige lejemål pr. 1. august 2019

Hvalens Kvarter 11 D

Lejetab: 1. juli – 14. august kr. 10.950,00

Lærkens Kvarter 17 A

Lejetab: 1. juli – 14. august kr. 10.950,00

Erhvervslejemål i Etagehusene:

Kanalens Kvarter 64 st.tv.

Erhverv: Lejetab fra 1. januar kr. 36.638,00

Kanalens Kvarter 6

Erhverv: Lejetab fra 1. april kr. 23.440,00

c) Beboertilfredshedsundersøgelser

Hvert tredje år udarbejder BO-VEST en beboertilfredshedsundersøgelse, der har til formål at afdække den generelle tilfredshed hos beboerne i boligorganisationerne under BO-VEST. Den seneste undersøgelse blev udarbejdet i 2016, hvorfor der planmæssigt skal udarbejdes en ny undersøgelse for 2019.

Det forberedende arbejde er påbegyndt i Administrationen, og det forventes, at der i efteråret vil blive foretaget interviews af beboere og afdelingsbestyrelser.

Bestyrelsen vil blive orienteret mere detaljeret om processen på bestyrelsesmøde den 23. september.

d) BO-VEST konference

Den 5. – 6. oktober 2019 afholdes der BO-VEST konference, for alle beboerdemokrater og frivillige i boligafdelinger administreret af BO-VEST. Konferencen afholdes på Konventum i Helsingør. Temaet for konferencen er hvad er gode og attraktive boliger og boligområder?

Programmet indeholder bl.a. følgende:

- Viden om, hvordan vores byer og boligområder kan blive bedre til at dele, bygge bæredygtigt og dyrke fællesskabet
- Forslag til, hvordan vi får mere vild natur i boligafdelingerne
- Indblik i forskning om, hvordan vi skaber vores hjem
- En status på den aktuelle boligpolitiske situation med den nye regering og det kommende boligforlig
- Mulighed for at diskutere, hvordan vi gør verdensmålene til hverdagsmål

Tilmelding sker via BO-VESTs hjemmeside på følgende link: <https://www.bo-vest.dk/bo-vest-konference-den-5-6-oktober-i-helsingoer/>.

Fristen for tilmelding er den 2. september.

Bilag:

10.d - Program til BO-VEST-konference 2019

11. Skriftlige henvendelser til bestyrelsen

Der er ikke modtaget nogen henvendelser.

12. Punkter til næste og kommende møder

Dagsordener på hjemmesiden.

13. Næste møde og kommende møder

FU-møder:

Mandag d. 9. september

Torsdag d. 10. oktober

Tirsdag d. 19. november

OB-møder:

Mandag d. 23. september

Torsdag d. 24. oktober

Onsdag d. 4. december – *Husk julefrokost kl. 19*

14. Eventuelt

Møder det kommende år – Dorte fremsender forslag sammen med referatet

Invitation fra BL – Karl Neumann deltager

Inhabilitetsskemaer – Blev underskrevet

Dagsorden på hjemmesiden - Vi skriver i vores vedtægter § 13, stk. 1:

Dagsordenen for bestyrelsesmødet gøres tilgængelig for boligorganisationens lejere samtidig med, at der indkaldes til mødet eller kort tid derefter.

- Fremadrettet bliver dagsordenen gjort tilgængelig på hjemmesiden,

Huslejestigning i Damgårdsarealet – Indstilling til næste OB-møde senest 6. september.

Studietur – Vi skal finde en ny til at arrangere ...

Orienteringspunkter udsendt den 14.08.2019 til AB's organisationsbestyrelse

Orienteringspunkterne behandles kun på organisationsbestyrelsesmødet den 22. august 2019, såfremt der kommer spørgsmål på mail, der ikke kan besvares med et enkelt svar. Det er derfor vigtigt, at I giver mig besked senest mandag d. 19. august, hvis I har kommentarer eller spørgsmål til orienteringspunkterne.

15. Status på byggesagen i afdeling 3703, Vest

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om status for byggesagen til efterretning.

Dagsorden til ordinært AB's organisationsbestyrelsesmøde den 22. august 2019 10

Beskrivelse:

På det seneste møde blev der orienteret om, at byggesagen i sin helhed er 5 uger forskudt i forhold til udbudstidsplanen. Det forventes ikke, at kunne indhentes, da der ikke kan skaffes de yderligere genhusningsboliger. Referencehuset er afsluttet og der har været "åbent hus og byggeplads" med stort besøg.

Siden sidste orientering kan det oplyses, at byggesagen følger budget og den reviderede tidsplan. De første boliger i Hvedens Kvarter er afleveret og tilbageflytning til de første boliger vil ske primo august 2019. Fremadrettet vil der blive afleveret 4 boliger hver tirsdag.

For de enkelte entrepriser er status følgende:

Byggeplads

Byggeplads for Hvedens Kvarter nedlægges. Byggeplads for Rosens og Valmuens Kvarter er etableret som planlagt.

Nedrivning

Nedrivning i Rosens Kvarter er afsluttet. Nedrivning i Valmuens Kvarter er opstartet som planlagt.

Beton og Kloak

Arbejdet pågår i Rosens Kvarter.

Installationer

Arbejder "under jord" i Rosens Kvarter er afsluttet. Arbejderne i Valmuens Kvarter er opstartet som planlagt.

Tømrer, Teknikfag, Tagarbejde, Maler

Arbejdet pågår i Hvedens og Rosens Kvarter. Arbejdet er opstartet i Valmuens Kvarter.

16. Afd. 3702, Syd – Orientering om verserende MgO-sag

Indstilling

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse

Her følger en opfølgning på orienteringer den 13. marts og 9. april 2019.

Den 2. maj 2019 startede entreprenøren MTH op på udskiftning af MgO-plader på referenceblokken i Fiskens Kvt. 2A-F. Arbejderne på denne blok er her 3 måneder efter endnu ikke færdige. Det skyldes flere forhold:

- Referenceblokken var også referenceblok under helhedsplanen, og konstruktionerne er i flere tilfælde lidt anderledes opbygget end de andre blokke. Det har krævet ekstra møder for at finde løsninger.
- Byggeskadefonden og deres rådgivere, har i nogen tilfælde været længe om at komme ud på tilsyn.

- Boligerne blev udsat for vandskader i karnapperne tidligt i forløbet på grund af mangelfuld afdækning.
- MgO-pladerne har afgivet betydelig mere salt inde i karnaptaget end Byggeskadefonden og rådgiver havde forventet.

Sidstnævnte har så alvorlig en karakter, at der blev iværksat flere forsøg på hvordan disse salte og følgeskader kunne udbedres. Det er blevet forsøgt at fjerne alt løstsiddende salt, afslibninger og imprægneringer, alt sammen uden tilfredsstillende resultat. Saltene er allerede trængt 4-5 mm ind i træet, hvilket resulterer i at fugt fra luften optages i træet som efterfølgende afgives i konstruktionen med fugtskader til følge.

Det har uoverskuelige langvarige konsekvenser, så Byggeskadefonden og rådgiveren har derfor i juli 2019 besluttet, at hele karnaptaget skal udskiftes. Det har så flere konsekvenser, som nu skal afklares:

- For at få det mest hensigtsmæssige forløb, både af håndværksmæssigt tekniske og beboerhensyn, så skal både karnaptag og MgO-plader udskiftes i sammenhængende forløb.
- Arbejdets omfang er ca. fordoblet, hvilket betyder at der skal flere håndværkere på pladsen, hvis tidsplanen skal holdes.
- Alle beboere skal nu have udført arbejde både inden- og udendørs. Derfor er udsendt nye varslinger, da der tidligere kun var varslet udendørs arbejder.
- På grund af varslingsproceduren, vil der blive tilbagegang til ca. 5-6 blokke for at lave karnaptaget i de blokke som allerede har eller vil få udskiftet MgO-pladerne.
- Da der nu åbnes op for karnaptaget, så skal der en anden stilladsopbygning til. Muligvis med fuld overdækning.
- Sidst men ikke mindst kræver det nye forhandlinger mellem Byggeskadefonden og MTH, da alle følgeskaderne på karnaptaget ikke har været en del af forliget.

Tidsplan

På grund af udfordringerne med referenceblokken, så er MTH allerede ca. 1 måned efter den forventede tidsplan, alene for MgO-pladerne. Nu skal karnaptaget også udskiftes, og det er pt. usikkert hvad det betyder for tidsplanen.

Økonomi

Bestyrelsen har tidligere godkendt, at dispositionsfonden afholder kr. 710.000 til dækning af selvriskoen i Byggeskadefondens forsikring, samt udgifter til administrationens behandling af sagen. Den seneste udvikling omkring karnaptaget, betyder en usikkerhed om selvrisikoens størrelse, som ikke kan fastlægges før Byggeskadefonden og MTH har lavet yderligere forlig herom.

De mange uforudsete problemer med referenceblokken og senest karnaptaget, har betydet stor opfølgning fra administrationens side, og der forventes pt. en udgift på 150.000-200.000 kr. Omkostningen forventes dækket af byggesagens afsætningsbeløb til 5 års eftersyn, men det kan blive relevant med en finansiering fra dispositionsfonden.

17. Grønt regnskab for AB 2018

Indstilling

Dagsorden til ordinært AB's organisationsbestyrelsesmøde den 22. august 2019 12

Administrationen indstiller:

- at organisationsbestyrelsen tager det grønne regnskab for AB 2018 til efterretning.

Beskrivelse:

Der udarbejdes årligt grønne regnskaber for både VA, AB og Tranemosegård for at identificere indsatsområder, sammenligne afdelingerne og sikre fokus på energiforbruget. Her foreligger regnskabet for AB for 2018.

Overordnet kan man bemærke, at:

- Det samlede varmeforbrug pr. m² i AB steg med 1% i 2018, primært på grund af, at en del beboere flyttede hjem efter renovering i Syd.
- De nye døre og vinduer i Gårdene og Buerne gav varmebesparelser på hhv. 9% og 4%.
- Vandforbruget pr. beboer pr. dag i AB steg fra 95 til 98 liter i 2018. Dette er dog pænt under BO-VEST's gennemsnit på 110 liter.
- Vandforbruget faldt i Nord, Etagehusene og Gårdene, mens det steg lidt i Syd, Solhusene, Buerne og Vængerne. Etagehusene brugte klart mest vand.
- Det fælles elforbrug i AB steg med 1% på grund af stigninger i Nord og Damgårdsarealet. Især i Damgårdsarealet blev der brugt ekstra fælles el i 2018.
- AB's CO₂-udslip steg en lille smule i 2018 med ca. 20 tons.

Økonomi og ressourcer

Tidsforbruget har indtil nu været ca. 14 timer, der afregnes som tillægsydelse. Formidlingen til afdelingerne samt opfølgning kommer efterfølgende.

Vurdering

Grønt regnskab understøtter målene i BO-VESTs ASA-strategi og Miljøpolitik og kan være et vigtigt redskab til at få overblik over, hvilken vej det går med energi- og ressourceforbruget i afdelingerne. Endvidere understøtter arbejdet med grønnt regnskab FNs Verdensmål 11, Bæredygtige byer og lokalsamfund samt Verdensmål 12, Ansvarligt forbrug og produktion. Regnskabet for 2018 giver bl.a. det indtryk, at varmeforbruget steg lidt efter flere års fald; vandforbruget steg ligeledes, selvom det faldt i enkelte afdelinger; og elforbruget ligeså.

Bilag

17.1 Grønt Regnskab 2018, AB.