



Dragør Kommune
Rådhuset Kirkevej 7
2791 Dragør

Att: Barbara Fromberg Møller

Med henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 1307 af 15.12.2009 § 76 stk. 4, samt § 116, stk. 1, nr. 4 og 10 vedrørende kommunal godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagning, fremsendes herved ansøgning om godkendelse af lejeforhøjelsen samt kommunal godkendelse af låneoptagelsen og 100% kommunegaranti i forbindelse med Renovering - tagentrepriser i afdeling nr. 1 og 2.

Vi skal bede om en kommunegaranti på kreditforeningslånet, samt godkendelse af lejeforhøjelse i afdeling 1.

Budgettet inkl. moms (jf. bilag 1 – Anlægsbudget) udgør:

For afdeling 1:

Håndværkerudgifter:	11.487.600,00 kr.
Omkostninger:	2.841.500,00 kr.
I alt:	14.329.100,00 kr.

Finansiering:

30-årigt kreditforeningslån:	9.829.100,00 kr.
Trækningsret:	2.000.000,00 kr.
Langtidsplanlægning:	2.500.000,00 kr.
I alt:	14.329.100,00 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes at udgøre kr. 540.601,00. pr. år svarende til en lejestigning på 3,75 % eller gennemsnitlig kr. 196,00 pr. bolig pr. måned.

Budgettet inkl. moms (jf. bilag 2 – Anlægsbudget) udgør

For afdeling 2:

Håndværkerudgifter:	12.823.600,00 kr.
Omkostninger:	3.310.800,00 kr.
I alt:	16.134.400,00 kr.

6. november 2017

Byggeafdelingen Øst

Havneholmen 21
1561 København V

Tlf. 73 75 76 00
Fax 73 75 76 29

boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Almen boligadministration

Finansiering:

30-årigt kreditforeningslån:	12.977.330,00 kr.
Overskud etape 1:	1.922.962,00 kr.
Langtidsplanlægning:	234.108,00 kr.
Trækningsret:	1.000.000,00 kr.

I alt: 16.134.400,00 kr.

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån forventes at udgøre kr. 713.753,00. pr. år. Grundet årligt tilskud fra dispositionsfonden samt nedsættelse af opsparing til henlæggelser til vedligeholdelse, udlignes lejestigningen, svarende til en lejestigning på 0 % eller gennemsnitlig kr. 0 pr. bolig pr. måned, som vist i bilag 2.

Lånet for afdeling nr. 2 blev godkendt i forbindelse med ansøgning fra den 3. marts 2017 (se *bilag 3*). Siden ansøgningen fra den 3. marts 2017, har projektet skiftet karakter og er nu ændret til en tagrenoveringssag, med tilhørende gavlisolering. Lånet skal derfor forøges med 4.817.200 kr., fra 8.160.130 kr., hvilket vi ansøger om godkendelse af.

Det samlede nødvendige låneoptag til tagentreprisen er derved:

Afdeling 1 = 9.829.100,00 kr

Afdeling 2 = 4.817.200,00 kr, som udvidelse af eksisterende godkendelse

I alt låneoptag kr. 14.646.300 kr.

Finansiering i øvrigt fremgår af de enkeltvise anlægsbudgetter og er godkendt på ekstraordinære beboermøder og i selskabets organisationsbestyrelse. (se *bilag 4 og 5 – referat af ekstraordinært afdelingsmøde*, samt *bilag 6 – referat af organisationsbestyrelsesmøde pkt. 3.*)

Såfremt yderligere oplysninger ønskes bedes henvendelse venligst rettet til undertegnede.

Med venlig hilsen
Boligkontoret Danmark

Tobias Borelli
Projektleder
Tlf. 73762103
Mobil: 31222408
Mail: tobo@bdk.dk

Projektbeskrivelse

Tagreovering afd. 1. 3 tage med og uden tagrejsning

Afdeling 1

Udarbejdet dato : 18.07.2017
 Revideret dato : 10.10.2017
 Udarbejdet af : smje
 Licitations dato : xx.xx.xxxx

Antal lejemål 230 boliger
 Bruttoetageareal 18.516 m²
 Lejeindtægt i alt pr 14.422.108 kr.
 Gennemsnitlig leje 737 kr. pr. m²

kontoplan: (Alle beløb er incl. moms)

						Budget
						Rejst tag
920020	Krudtårnsvej 113-119, 121-127, 141-143					9.239.130
9	Øvrige tagreparationer på 9 tage					250.000
9	Byggeplads osv.					500.000
925200	Afsat til uforudsigelige udgifter		15%	15%	15%	1.498.400
Håndværkerudgifter i alt						11.487.600
Omkostninger:						
941100	Totalrådgivning		10%	10%	10%	1.148.800
941700	Tilsyn diverse					0
941500	Forundersøgelser					100.000
945100	Tryk af tegninger/byggeweb	min. kr. 5.000	0,5%	0,5%	0,5%	46.000
945300	Juridisk bistand					0
941700	Håndt. og adm. af ekst. granskning		Ja	Ja	Ja	10.000
945100	EU-udbud	7,5% max. kr. 300.000	Ja	Ja	Ja	125.000
945100	Rammeudbud (SKI)	7,5% max. kr. 300.000	Nej	Nej	Nej	0
945100	Særligt udbud (ex. Portugalmodel)		Nej	Nej	Nej	0
945100	Anden tilbudsindhentning	min. kr. 10.000				25.000
945300	Håndtering af ansøgning til BSF	min. kr. 15.000				15.000
945300	Håndtering af BSF eftersyn	min. kr. 10.000				15.000
945300	Håndtering af tvister, syn og skøn, voldgift					0
942100	Håndtering af salg af energibesparelser		Ja	Ja	Nej	5.000
942100	Administration					384.900
945200	Byggemøder - rejsegilde m.v.					25.000
945200	Andre omkostninger					100.000
949620	Forsikring (all-risk)	min. kr. 5.000	0,12%	0,12%	0,12%	11.100
949620	Forsikring (storm og brand)		0,03%	0,03%	0,03%	2.800
949620	Forsikring (projektaansvar)	1,00%	Nej	Nej	Nej	0
421330	5 års eftersyn (overføres til driften)	min. kr. 20.000				50.000
943100	Bestyrelsesudgifter		Nej	Nej	Nej	0
948100	Byggelånsrenter		4,00%	16 mdr.		392.400
949640	Omkostninger låneoptagelse / kurtage					228.900
949610	Revision					9.700
961100	Bidrag til Byggeskadefonden		Ja	Ja	Ja	141.900
964100	Myndighedsgebyrer / byggetilladelse					5.000
Omkostninger i alt						2.841.500
Anskaffelsessum i alt						14.329.100
Finansiering:						
Kreditforeningslån						9.829.100
Anden (egne midler / bank)						0
Dispositionsfondslån						0
LBF-egen trækingsret						2.000.000
Langtidsplanlægning						2.500.000
I alt finansiering						14.329.100
Huslejekonsekvens:						
Kreditforeningslån, ydelse 5,50%						År. 30 540.601
Ydelse på lån af: Anden (egne midler / bank)						0
Ydelse på dispositionsfondslån :						0
Lejeforhøjelse i alt pr.år						540.601
Stigning i procent						3,75%
Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.						kr 196
Stigning pr. m ² pr. år.						kr 29
Ny leje pr. m ²						766

Anlægsbudget

Model nr.:

Projekt nr.:



Projektbeskrivelse

Strandparken afd. 2 murer + tag

Afdeling

2

Udarbejdet dato :

03.05.2017

Revideret dato :

08.05.2017

Udarbejdet af :

smje

Licitations dato:

xx.xx.xxxx

Antal lejemål

43 boliger

Bruttoetageareal

3.644 m²

Lejeindtægt i alt pr.år

3.693.420 kr.

Gennemsnitlig leje

1.014 kr. pr. m²

kontoplan: (Alle beløb er incl. moms)

Håndværkerudgifter:

		Budget 1	Budget 2	Budget 3
920010	Murerentreprise gavle, dræn og murværk	3.175.875	0	0
920020	Tagrenovering model 1 fra Cowi	6.875.000	0	0
9	Forsøgs bolig gulv og Radon	350.000	0	0
9	Byggeplads, sikkerhed og miljø	750.000	0	0
925200	Afsat til uforudsigelige udgifter	15% 0% 0%	1.672.700	0
	Håndværkerudgifter i alt	12.823.600	0	0

Omkostninger:

941100	Totalrådgivning	12% 0% 0%	1.538.900	0	0
941700	Tilsyn diverse		100.000	0	0
941500	Forundersøgelser		100.000	0	0
945100	Tryk af tegninger/byggeweb	min. kr. 5.000	0,5% 0,5% 0,5%	51.300	0
945300	Juridisk bistand		5.000	0	0
941700	Håndt. og adm. af ekst. granskning	Ja Nej Nej	10.000	0	0
945100	EU-udbud	7,5% max. kr. 300.000	Nej Nej Nej	0	0
945100	Rammeudbud (SKI)	7,5% max. kr. 300.000	Nej Nej Nej	0	0
945100	Særligt udbud (ex. Portugalmodel)		Nej Nej Nej	0	0
945100	Anden tilbudsindhentning	min. kr. 10.000		25.000	0
945300	Håndtering af ansøgning til BSF	min. kr. 15.000		15.000	0
945300	Håndtering af BSF eftersyn	min. kr. 10.000		10.000	0
945300	Håndtering af tvister, syn og skøn, voldgift			0	0
942100	Håndtering af salg af energibesparelser	Ja Nej Nej	5.000	0	0
942100	Administration		428.900	0	0
945200	Byggemøder - rejsegilde m.v.		10.000	0	0
945200	Andre omkostninger		100.000	0	0
949620	Forsikring (all-risk)	min. kr. 5.000	0,12% 0,12% 0,12%	12.400	0
949620	Forsikring (storm og brand)		0,03% 0,03% 0,03%	3.100	0
949620	Forsikring (projektansvar)	1,00%	Nej Nej Nej	0	0
421330	5 års eftersyn (overføres til driften)	min. kr. 20.000		100.000	0
943100	Bestyrelsesudgifter		Nej Nej Nej	0	0
948100	Byggelånsrenter		4,00% 10 mdr.	276.100	0
949640	Omkostninger låneoptagelse / kurtage			299.700	0
949610	Revision			10.600	0
961100	Bidrag til Byggeskadefonden		Ja Nej Nej	159.800	0
964100	Myndighedsgebyrer / byggetilladelse			50.000	0
	Omkostninger i alt		3.310.800	0	0
	Anskaffelsessum i alt		16.134.400	0	0

Finansiering:

Kreditforeningslån		12.977.330	0	0
Overskud etape 1		1.922.962	0	0
Dispositionsfondslån		0	0	0
LBF-egen trækningsret		1.000.000	0	0
Langtidsplanlægning		234.108	0	0
I alt finansiering		16.134.400	0	0

Huslejekonsekvens:

	År.			
Kreditforeningslån, ydelse 5,50%	30		713.753	0
Varmebesparelse			-70.147	0
Besparelse kt. 120 årligt			-85.000	
Besparelse fra 2018/2019 lån BRF Kredit			-158.894	
Dispositionsfonden årligt tilskud fra 2018/2019			-399.712	0
Lejeforhøjelse i alt pr.år			0	0

Stigning i procent

0,00%

Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.

kr 0

Stigning pr. m² pr. år.

kr 0



Dragør Kommune
Rådhuset Kirkevej 7
2791 Dragør

Med henvisning til bekendtgørelse om drift af almene boliger nr. 1307 af 15.12.2009 § 76 stk. 4, samt § 116, stk. 1, nr. 4 og 10 vedrørende kommunal godkendelse af lejeforhøjelse og låneoptagning, fremsendes herved ansøgning om godkendelse af låneoptagelsen i forbindelse med Renovering - murerentreprise i afdeling nr. 1,2,4,7,9 og 10.

Kreditforeningen har ikke krævet kommunegaranti jf. bilag.

Arbejderne er udbudt som hovedentreprise med vægt på murerarbejder, som udgør langt den største ydelse.

Dog er der mulighed for, at afdeling 2 skal have udført en større omgang renovering af tagkonstruktionen som tømrerarbejder, og som også udbydes til udførelse i denne entreprise under murerentreprisen og er medtaget i budgettet. Dette afklares endeligt i løbet af marts/april måned.

Arbejderne forventes i gang sag medio april 17.
Kontrakt med Øens murerfirma vedhæftet som bilag.
Resultat af udbud vedhæftet som bilag.

Liste med arbejder i afdeling 1,2,4,7, 9 og 10 er vedlagt som bilag.

Budgetter inkl. moms vedhæftet som bilag.

Det samlede nødvendige låneoptag til murerentreprisen udgør fordelt på de enkelte afdelinger:

Afdeling 1 =	0 kr. tilbagebetaler for meget optaget lån til etape 1 =kr. 875.735.
Afdeling 2 =	12.333.530 kr.(inkl. tagrenovering)
Afdeling 4 =	8.394.894 kr.
Afdeling 7 =	2.761.000 kr.
Afdeling 9 =	1.521.439 kr.
Afdeling 10 =	0 kr. (finansiering kun via henlæggelser til vedligehold)

I alt låneoptag kr. 24.135.128 kr.

Finansiering i øvrigt fremgår af de enkeltvise anlægsbudgetter og er godkendt på ekstraordinære beboermøder og i selskabets organisationsbestyrelse.

3. marts 2017

Byggeafdelingen Øst

Havneholmen 21
1561 København V

Tlf. 73 75 76 00
Fax 73 75 76 29

boligkontoret@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Almen boligadministration

Ydelsen på ovennævnte kreditforeningslån dækkes delvist fra selskabets dispositionsfond med årligt 1.3 mill. kr. se bilag med samlet opgørelse og regnskab for etape 1.

Såfremt yderligere oplysninger ønskes bedes henvendelse venligst rettet til undertegnede.

Med venlig hilsen
På Boligselskabet Strandparkens vegne

Boligkontoret Danmark
Søren Møgelgaard Jensen

Tlf. 73762124
Mobil: 20228017
Mail: smje@bdk.dk

Projektbeskrivelse

Murerentreprise

Afdeling 2

 Udarbejdet dato : 14.11.2016
 Revideret dato : 24.01.2017
 Udarbejdet af : smje
 Licitations dato : xx.xx.xxxx

 Antal lejemål 43 boliger
 Bruttoetageareal 3.644 m²
 Lejeindtægt i alt pr.år 3.693.420 kr.
 Gennemsnitlig leje 1.014 kr. pr. m²

kontoplan: (Alle beløb er incl. moms)

					Budget 4	Budget 4	
					Jf. opgørelse 24.1.201:	Uden gulve	
Håndværkerudgifter:							
920010	Totalentreprise samlet				0	0	
920020	Hovedentreprise inkl. Isolering af gavle og nye stuegulve				6.649.063	3.175.875	
9	Forsøg Krudtårnsvej 2				250.000	250.000	
9	Anden entrepriser				0	0	
9	Byggeplads, sikkerhed og miljø						
925200	Afsat til uforudsigelige udgifter	20%	20%	20%	1.379.900	685.175	
Håndværkerudgifter i alt					8.279.000	4.111.100	
Omkostninger:							
941100	Totalrådgivning	12%	12%	12%	993.500	493.400	
941700	Tilsyn diverse				40.000	40.000	
941500	Forundersøgelser				100.000	100.000	
945100	Tryk af tegninger/byggeweb	min. kr. 5.000	0,5%	0,5%	0,5%	33.200	16.500
945300	Juridisk bistand				5.000	5.000	
941700	Håndt. og adm. af ekst. granskning	Ja	Ja	Ja	10.000	0	
945100	EU-udbud	7,5% max. kr. 300.000	Nej	Nej	Nej	0	0
945100	Rammeudbud (SKI)	7,5% max. kr. 300.000	Nej	Nej	Nej	0	0
945100	Særligt udbud (ex. Portugalmodel)				0	0	
945100	Anden tilbudsindhentning	min. kr. 10.000				0	0
945300	Håndtering af ansøgning til BSF	min. kr. 15.000				15.000	15.000
945300	Håndtering af BSF eftersyn	min. kr. 10.000				10.000	10.000
945300	Håndtering af tvister, syn og skøn, voldgift				0	0	
942100	Håndtering af salg af energibesparelser	Nej	Nej	Nej	0	0	
942100	Administration				287.100	250.000	
945200	Byggemøder - rejsegilde m.v.				2.500	2.500	
945200	Andre omkostninger				10.000	10.000	
949620	Forsikring (all-risk)	min. kr. 5.000	0,25%	0,25%	0,25%	18.600	9.300
949620	Forsikring (projektansvar)	obs! 2 % af rådgiverhonorar	Nej	Nej	Nej	0	0
	5 års eftersyn (overføres til driften)	min. kr. 20.000				0	0
943100	Bestyrelsesudgifter				0	0	
948100	Byggelånsrenter				212.100	100.000	
949640	Omkostninger låneoptagelse / kurtage				191.300	100.000	
949610	Revision				7.700	7.300	
961100	Bidrag til Byggeskadefonden	Ja	Ja	Ja	102.200	38.000	
964100	Myndighedsgebyrer / byggetilladelse				0	0	
Omkostninger i alt					2.038.200	1.197.000	
Anskaffelsessum i alt					10.317.200	5.308.100	
Finansiering:							
Kreditforeningslån					8.160.130	3.151.030	
Anden (overskud etape 1)					1.922.962	1.922.962	
Dispositionsfondslån					0	0	
LBF-egen trækingsret					0	0	
Langtidsplanlægning					234.108	234.108	
I alt finansiering					10.317.200	5.308.100	
Huslejekonsekvens:		År.					
Kreditforeningslån, ydelse 6%		30				489.608	189.062
Besparelse kt. 120					-85.000	-85.000	
Årligt tilskud fra disp. Fonden					404.608	104.062	
Lejeforhøjelse i alt pr.år						0	

 Stigning i procent
 Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.
 Stigning pr. m² pr. år.

Beboermøde i Boligselskabet Strandparkens Afdeling 1 – REFERAT Dagsorden:

1) Valg af dirigent

Søren Keldorf blev valgt

2) Valg af referent

Nicolaj Bertel Riber blev valgt

3) Valg af stemmetællere

Max Schmidt og Mikkel Truberg blev valgt

4) Udskiftning af tag

Søren Møgelgaard Jensen gennemgik tagsituationen. Tagene i 113-19, 121-27 og 141-143 er kritiske og skal laves nu, sammen med Meny's tag, som også er kritisk dårligt. Arbejdet påtænkes at gå i gang i august 2018. Det resterende tage, med en restlevetid på 5-10 år, foreslås lavet i forbindelse med Helhedsplanen.

Søren M. gennemgik budgetforslaget for renovering af de tre nye tage med rejsning. Byggeriet foreslås delvist finansieret gennem henlæggelserne, midler fra egen trækingsret, huslejestigning og kreditforeningslån. Huslejestigning er på 3,75 %, hvilket svarer til 29 kr. pr. m². Huslejen vil først stige når byggeriet er færdigt. Såfremt forudsætningerne bag dette falder bort, vil der blive indkaldt til et nyt beboermøde.

Man kan på nuværende tidspunkt ikke sige noget om byggeriets omfang, men det anslås til en 6-8 måneder.

Det bliver ikke nødvendigt at genhuse beboere under byggeriet. Den nye tagtype skulle have en levetid på 60 år ifølge Søren M. Tagrapporterne fra COWI kan læses på Boligselskabet Strandparkens hjemmeside.

a. AFSTEMNING:

Et enigt beboermøde tilsluttede sig Afdelingsbestyrelsens indstilling om nye tage med rejsning og dermed en gennemsnitlig huslejestigning på 196 kr. = 3,75 % pr. m² pr. måned.

b. AFSTEMNING

Et enigt beboermøde tilsluttede sig Afdelingsbestyrelsens indstilling om nyt tag på Meny.

Forslaget havde ikke huslejemæssige konsekvenser.

5) Evt.

Der blev nævnt følgende:

- Mangler fuger undt omkring vinduerne i mellemgangene.

Allan følger op.

- Hvad med garagen på Sdr. Røsevej?

Det skal med i Helhedsplanen hvad vi gør med dette område.

- Garagen på Krudttårnsvej?

Den kan snart tages i brug. Der kommer et skriv ud til de tidligere brugere af de to garager om den videre proces med fordeling af pladser.

Således opfattet

Nicolaj Bertel Riber,

referent



Boligselskabet Strandparken
Afdeling 2 – Sdr. Tangvej & Krudttårnsvej



Boligkontoret
Danmark



Til beboerne

Referat af det ekstraordinære afdelingsmøde, der blev afholdt den 24. oktober 2017 kl. 19.00 i festlokalet Rødtjørnen 12

13. november 2017



Afdelingskontoret Holte

Røjelskær 15, 2. sal.
2840 Holte

Tlf. 39 25 10 00
Fax 39 25 10 01

holte@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Alment andelsselskab

Åbningstider:

Mandag: 08.30-12.00 og
12.30-15.00
Tirsdag: 08.30-12.00 og
12.30-15.00
Onsdag: Lukket
Torsdag: 08.30-12.00 og
12.30-16.00
Fredag: 08.30-13.00

D a g s o r d e n:

1. Valg af dirigent.

Søren Keldorff blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent.

Torben Eriksen blev valgt som referent

3. Valg af stemmetællere.

Elin og Jytte blev valgt til stemmetællere

4. Udskiftning af tag

Indstilling og anlægsbudget var fremsendt inden mødet og blev gennemgået af projektchef Søren M. Jensen fra BDK BYG.

For så vidt angår finansieringen blev det understreget, at afdelingen alene skal bidrage med kr. 234.108 ved træk på henlæggelserne. Selskabets dispositionsfond betaler ydelserne på realkreditlånet på kr.458.777. Lånet andrager kr. 12.775.830

Arbejdet udføres altså uden nogen lejestigning.

Der var en lang række spørgsmål/ ønsker til renoveringen, som blev noteret, idet det blev bemærket, at der nu skal findes en rådgiver sammen med afd. 1, som skal udarbejde et

projekt, der vil skulle fremlægges til godkendelse på et kommende beboermøde. Afd. 1's tagudskiftning vil køre sideløbende med afdeling 2.

Forventet byggestart er den 1. august 2018.

Afdelingsmødet besluttede enstemmigt at gennemføre projektet på de oplyste vilkår herunder, at hvis der opnås en varmebesparelse så vil denne blive modregnet i huslejen, således summen af betaling af varmebidrag og leje vil være den samme før renovering som efter renoveringen jf. dagsordenes tekst:

"Et flertal i Strandparkens organisationsbestyrelse, med undtagelse af afdeling 2's formand, sigter på summen af husleje og varmeudgifter i gennemsnit skal være uændret før og efter renoveringer. Flertallet i OB besluttede i foråret 2017 princippet, at ved renoveringer hvor dispositionsfonden yder tilskud skal afdelingen være med finansierende i form ved en reduktion af tilskuddet fra dispositionsfonden evt. ved en forøget husleje, hvis der bliver tale om større besparelser på varmeregningen som følge af renoveringen sådan at summen af lejen og varmebetalingen skal være den samme efter renoveringen som før. Den praktiske udmøntning af princippet vil ske efter følgende retningslinjer: Gennemsnittet af de samlede varmeudgifter i de tre sidste varmeregnskaber opgøres. De samlede varmeudgifter i det første hele varmeregnskabsår efter renoveringen opgøres. Mindre eller merudgiften til varmen opgøres."

5. Eventuelt.

Det blev oplyst, at der netop havde været 2 indbrud, og at en fælles alarm, måske kunne være interessant.

Referent

Torben Eriksen

Dirigent

Søren Keldorff

755 STRANDPARKEN

DAGSORDEN

Bestyrelsesmødet den 25. oktober 2017 kl. 18.00 i selskabslokalet Rødtjørnen.

Bestyrelsen: Formand Søren Keldorff, Jørgen Bech, Pia Johansen, Mogens Steinlein, Nicolaj Bertel Riber, René Vinberg og Henrik Holm Kendra

Fra Boligkontoret: Torben Eriksen og Allan Lund Kepler

Udsendt 17. oktober 2017

Indhold

1 – Godkendelse af referatet fra sidste møde den 28. september 2017	2
2 – Revisionsprotokol	2
3 – Byggesager	2
4 – Ejendomskontoret	2
5 – Handlingsnotatet	3
6 – Afdelingssager	4
7 – Fleksibel udlejning	4
8 – Fortrinsret for ældre og handicappede	5
9 - Bytteregister	7
10 – Ændringer i driftsbekendtgørelsen	7
11 – Meddelelser fra BDK	8
12– Næste møde	8

1 – Godkendelse af referatet fra sidste møde den 28. september 2017

Referat fra møderne den 20. september og 28. september 2017 er udsendt, og der er ikke kommet bemærkninger.

Indstilling:

Organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning:

2 – Revisionsprotokol

Der er intet nyt i revisionsprotokollen.

Indstilling:

Revisionsprotokollen tages til efterretning.

Beslutning:

3 – Byggesager

Tagudskiftning, afd. 1 og 2

Opfølgning på ekstraordinære beboermøder i afd. 1 og 2 afholdt hhv. d. 23. og 24. oktober 2017.

Status på Murerentreprisen

Status vedr. Nybyggeri på Rødtjørnen

Opfølgning på dialogmøde med By- erhvervs- og planudvalget den 3. oktober og møde med forvaltningen den 24. okt. 2017.

Status vedr. rørudskiftning afd. 8

Status vedr. badeværelser 1. sal afd. 7

Indstilling:

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

4 – Ejendomskontoret

Fremstilling:

Der vil på mødet blive behandlet følgende punkter:

- Status på bemanding
- Status på stillingen som driftsleder

Bilag:

- Introplan for driftsleder (eftersendes)

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning og godkender introplanen for den nye driftsleder.

Beslutning:

5 – Handlingsnotatet

I skemaet herunder gives en status på implementeringen af handlingsnotatets anbefalinger. Bemærk at punktet "vurdering af rentabilitet i udlicitering af sommer og vinterbekæmpelse" er sat i bero, som konsekvens af beslutningen d. 28/9 om at stoppe registreringen af tid samt opmåling af udearealer.

Bemærk også at tidsplanen for E-syn og CTS systemer er rykket frem til hhv. december og januar mødet og VVS til september 18.

Tema	Opgave	Tidsplan	Status
Leverandørbrug	Opfølgning på leverandørpris og benchmark. EI, VVS, murere, tømrere	Januar 2018	
Udbud og Indkøbsaftaler	Oversigt over indkøbsaftaler og brug	September 2017	Færdig til behandling.
	Udbud på forsikringer		Er afsluttet
	Udbud på VVS	September 2018	Indkøbsafdelingen i BDK arbejder på et udbud af VVS, men vurderer at det bør vente til udbuddet på rengøring er afsluttet
	Udbud på rengøring	Marts 2018	Udbud offentliggjort 9.oktober 2017. Besigtigelse i Strandparken d. 7. december 2017 og frist 11. januar 2018
Organisering af driftspersonale	Tilbud på E-syn	December 2017	Drøftelser indledt med Adam Andersen
	Forslag til optimering af maskinpark	Maj 2018	
	Kompetenceafdækning mhp løsning af flere opgaver internt	Maj-juni 2017	Er afsluttet
Energiforbrug	Opsætning af vandmålere	Juli 2018	
	Oversigt over nuværende monitoreringssystem (CTS) og forslag til udvidelse	Januar 2018	Principbeslutning taget.
	Etablering af betalingsvaskerier i afd. 7 og 9	Budgetåret 2017/18	Der er afsat midler i DV planen budget 2017/18 til etablering af betalingsvaskerier
Rentabilitet i udlicitering af sommer og vinterarbejde		I bero	

På dette mødes drøftes

- Indkøbsaftaler

Bilag:

- Oversigt over indkøbsaftaler (eftersendes)
- Indstilling vedr. det videre arbejde med indkøb (eftersendes)

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og evt. beslutter vedr. det videre arbejde vedr. indkøbsaftaler.

Beslutning:

6 – Afdelingssager

Orientering om beboersager i afd. 6 og 8.

Status på formandsvalg i afdeling 4 og afdeling 5.

Indstilling:

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning:

7 – Fleksibel udlejning

Punktet er en genfremstilling fra mødet d. 28. september.

OB har drøftet fortrinsret for folk i beskæftigelse og under uddannelse i afd. 4 i flere omgang.

En aftale om fleksibel udlejning vil i praksis betyde, at der oprettes en venteliste yderligere, hvor udvalgte grupper kan skrive sig op. Det betyder at de vil modtage tilbud de ellers ikke, ud fra deres anciennitet på den almindelige venteliste, ville være berettiget til.

De boligsøgende tager deres anciennitet fra den almindelige venteliste med over på den fleksible venteliste. Det vil sige at den boligsøgende, der har stået længst på den almindelige venteliste også vil have højest anciennitet på den fleksible venteliste.

Det er fortsat sådan at ledige boliger først tilbydes boligsøgende på den interne venteliste.

Målgruppen kan både være boligsøgende, der i forvejen står på venteliste i Strandparken, men det kan også være førstegangsopskrivninger, der vælger at skrive sig på den almindelige venteliste og den fleksible venteliste.

Selskabet beslutter hvem der kan komme i betragtning til at stå på den fleksible venteliste og hvor mange boliger, der skal gå til denne liste.

Kriterier

Følgende kriterier for opskrivning på den fleksible venteliste foreslås:

- Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet er i deltids- eller fuldtidsbeskæftigelse

- Boligsøgende, der på tidspunktet for modtagelse af tilbuddet er aktiv på en erhvervsuddannelse, mellemlang eller lang videregående uddannelse.
- Boligsøgende, over 60 år, der flytter fra ejerbolig i Dragør Kommune

De boligsøgende skal både ved optagelsen på listen samt ved modtagelse af tilbud om bolig skriftligt kunne dokumentere at de opfylder mindst ét af kriterierne. Det vil være BDK, der tager stilling til om en boligsøgende opfylder kravet.

Bestyrelsen bedes tage stilling til kriterierne samt om grupperne skal sidestilles eller om nogen grupper skal have fortrin frem for andre.

Hvor mange boliger

Det skal drøftes hvor mange af de ledige boliger der skal gå til fleksibel udlejning.

Forslaget er at hver anden bolig går til fleksibel udlejning og de øvrige til den almindelige venteliste. Hver fjerde vil fortsat gå til kommunal anvisning. Således ville en fordeling kunne se ud som følger:

1. Venteliste
 2. Flexibel udl.
 3. Venteliste
 4. Kommunal anvisning
 5. Flexibel udl.
 6. Venteliste
 7. Flexibel udl.
 8. Kommunal anvisning
 9. Venteliste
- Osv..

Hvis bestyrelsen ønsker at der skal arbejdes videre med fleksibel anvisning på ovenstående kriterier vil BDK og formandsskabet udarbejde en ansøgning til Dragør Kommune. Herefter planlægges implementeringen.

Søren Keldorffs bemærkninger i mail af 5. oktober 2017:

Fortrinsret for beskæftigede mv i afd. 4

Jeg støtter kriterierne i vedlagte dagsordens pkt. 9, men foreslår dog at deltid som udgangspunkt bliver defineret til 15 timer, med mindre særlige forhold gør sig gældende, f.eks. en fysisk flexer på 10 t.

Indstilling

Det indstilles at OB tager stilling til, om der skal arbejdes videre med fleksibel udlejning i afd. 4, samt hvis ja beslutter:

- o hvilke kriterier skal lægges til grund
- o hvor mange boliger skal gå til den fleksible liste

Det indstilles at bestyrelsen giver BDK og formandsskabet mandat til at udforme ansøgning til Dragør Kommune, hvis det besluttet at arbejde videre.

Beslutning

8 – Fortrinsret for ældre og handicappede

Fortrinsret til de kommunale øremærkede boliger

Dragør Kommune råder i dag over 82 boliger i Strandparken øremærket til ældre og handicappede. På styringsdialogmødet med kommunen den 22. september fremlagde Strandparken et ønske om, at Strandparkens nuværende beboere fik fortrinsret til de øremærkede boliger, hvis de er indenfor den berettigede personkreds.

Kommunen ville drøfte forslaget med administratoren af ventelisten til de øremærkede boliger, før de kunne give endeligt svar på anmodningen.

Strandparkens forslag til håndtering af fortrinsretten er, at kommunen på sin venteliste markerer de borgere, der i forvejen er beboere i én af Strandparkens afdelinger. Ved udbud af en ledig bolig tilbydes den efter anciennitet først til beboere i Strandparken og dernæst til de øvrige på listen.

Søren Keldorffs bemærkninger i mail af 5. oktober 2017:

Forslaget, som er vedlagt er i overensstemmelse med vores ønsker, men jeg kunne godt tænke mig at få oplyst konsekvenserne for både strandparkens og øvrige borgere inden endelig stillingtagen.

Jeg forslår derfor, at vi siger, at vi har overvejet forslaget, men gerne vil have forvaltningens vurdering af konsekvenserne for beboere i Strandparken og øvrige borgere i kommunen, inden vi evt. fremsætter forslaget.

Fortrinsret til stueboliger for handicappede og ældre til stueboliger i afdeling 1

Der blev på mødet d. 23. maj vedtaget følgende vedr. fortrinsret til stueboliger:

”Det ønskes at ordningen kun gælder for afdeling 1, og det foreslås at ordningen implementeres på følgende måde:

Når der udbydes stuelejligheder i afd. 1 på den interne venteliste, anføres det i tilbuds brevet, at der kan gives fortrinsret til ældre og handicappede, og at nuværende beboere i afdelingen har fortrinsret for beboere fra andre afdelinger.

Ønsker en beboer på den interne venteliste at gøre brug af fortrinsretten skal det begrundes skriftligt til BDK.

BDK foretager sammen med formanden for selskabet og formanden for afdelingsbestyrelsen vurderingen af grundlaget for at bringe fortrinsretten i anvendelse og afgør sagens udfald.”

Den implementering er imidlertid ikke mulig, da den vil betyde at potentielt berettigede længere nede på ventelisten ikke vil kunne gøre brug af deres fortrinsret, da de ikke trækkes ud til tilbudskørslen.

Derfor er godkendelsen af, at være omfattet af fortrinsretten nødt til at ske på forhånd. Derfor foreslås proceduren ændret således:

Der sendes brev til alle på den interne venteliste om muligheden for fortrinsret.

Beboere, der ønsker at gøre brug af fortrinsretten skriver en ansøgning til BDK, hvori det skal begrundes og dokumenteres at man falder indenfor målgruppen. Herefter vurderer BDK om ansøgningen kan godkendes.

Kan den det, vil beboeren – uanset sin anciennitet – komme ud på tilbudslisten ved en ledig stuebolig i afd. 1. Er der flere berettigede vil anciennitetsprincippet gøre sig gældende.

Søren Keldorffs bemærkninger i mail af 5. oktober 2017:

Jeg synes, at vedlagte ændringsforslag er fornuftigt og at det skal omfatte alle beboere i hele Strandparken. Det var jo en opsigelse af praksis for kommunal anvisning, der giver SP retten til de 12 små stueboliger.

På mødet den 23. 5. blev målgruppen defineret til fortrinsret til ældre og handicappede. Jeg foreslår i stedet handicappede og ældre over 60, der er gangbesværede.

Indstilling

Det indstilles at bestyrelsen drøfter og godkender

- den foreslåede model for fortrinsret for beboere i Strandparken til de øremærkede boliger, og at vi derefter afventer kommunens tilbagemelding.

- Den ændrede implementeringsmodel for fortrinsret for handicappede og ældre over 60 til stueboliger i afdeling 1.

9 - Bytteregister

Punktet er en genfremstilling fra mødet d. 28. september.

BDK har undersøgt mulighederne for oprettelse af et bytteregister. Kommunikationsafdelingen foreslår 3 mulige løsninger:

1. Udbred kendskabet til BL's løsning (bytbolig.dk)
2. Udvikle en løsning på nuværende hjemmeside til Boligselskabet Strandparken specifikt eller udvikle en fælles løsning til alle vores medlemssider
3. Lave en formular til afdelingskontoret. Det kræver dog arbejde fra afdelingskontorets side, da de skal følge op på henvendelser fra beboere og matche de beboers byttekrav.

Løsning 1 blev drøftet på sidste møde, og lever ikke fuldt op til ønskes om en løsning indenfor rammerne af Strandparken eller BDK.

Løsning 2 åbner mulighed for at der kan udvikles en løsning for alle BDK's selskaber, hvilket vil betyde en mindre udgift til Strandparken. Det vil dog være en hjemmesidebaseret løsning, som kan være forældet om meget få år.

Løsning 3 vil koste ekstra i administration, hvilket der, på sidste møde, ikke umiddelbart var opbakning til.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at tænke det ind i beboer-login løsningen, da man er i gang med udarbejdelse af krav specifikation på udviklingen af den eksisterende hjemmeside. Det kan muligvis lægges ind som ønske til en kommende hjemmeside, men sandsynligheden for at det prioriteres er ikke så høj.

Indstilling:

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til mulighederne og beslutter om der skal arbejdes videre med idéen.

Beslutning:

10 – Ændringer i driftsbekendtgørelsen

Punktet er en genfremstilling fra mødet d. 28. september, dog med tilføjelse af en habilitetserklæring, der skal udfyldes af bestyrelsens medlemmer.

I forlængelse af ændringen i almenboligloven i december måned 2016 er driftsbekendtgørelsen den 1. maj 2017 ændret en smule, hvilket blandt andet medfører nedenstående præciseringer og ændringer:

Ansvar og beføjelser

- I lighed med præciseringen fra december måned 2016 i almenboligloven, er det nu i driftsbekendtgørelsen gjort klart, at det er organisationsbestyrelsen, som har ansvaret for boligorganisationens og dennes boligafdelingers økonomi, drift og udlejning etc. – herunder at sikre at organisering og tilrettelæggelse af arbejdet sker effektivt.
- Organisationsbestyrelsen skal i forbindelse med regnskabsaflæggelse fremvise, hvordan der udøves økonomistyring og egenkontrol.
- Drifts- og vedligeholdelsesplanernes længde ændres, således at henlæggelser fremover baseres på vedligeholdelse- og fornyelsesplaner som pr. 1/1 2018 omfatter de kommende

15 år, pr. 1/1 2020 de kommende 20 år, pr. 1/1 2022 de kommende 25 år og pr 1/1 2024 de kommende 30 år. Og som noget nyt skal disse planer granskes af en uvildig byggesagkyndig hvert 5. år.

Boligkontoret Danmark er i gang med at udvikle den administrative praksis, så den afspejler ændringerne i måden der skal udarbejdes drifts- og vedligeholdelsesplanerne på. I forhold til forpligtelsen til at fremvise hvordan der udøves økonomistyring og egenkontrol, der er allerede implementeret et velfungerende værktøj i form af egenkontrollen.

Habilitet

- § 17. Hvis et medlem af organisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær leder eller deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær økonomisk tilknytning til byggevirksomhed uden for boligorganisationen, skal det indberettes til kommunalbestyrelsen. Denne kan straks eller senere nedlægge forbud mod, at forholdet fortsætter.
- § 18. Et medlem af boligorganisationsbestyrelsen, en afdelingsbestyrelse, forretningsføreren eller en funktionær må ikke deltage i behandlingen af sager, hvori den pågældende eller andre, som vedkommende ved slægtskab eller på anden måde er nært knyttet til, har en særinteresse.

Bilag

- Habilitetserklæring til bestyrelsesmedlemmernes underskrift

Indstilling

Det indstilles, at

- organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- bestyrelsesmedlemmerne har udfyldt og underskrevet habilitetserklæringen forud for mødet

11 – Meddelelser fra BDK

Meddelelser fra BDK

- a) Debitorliste
- b) Status på nøgleafvikling

Indstilling:

Det indstilles, at OB tager meddelelserne til efterretning.

Beslutning:

12- Næste møde

Mødeplan for repræsentantskabsmøder 2017/18

Møde	Dato
Repræsentantskabsmøde – afholdes i selskabslokalet Rødtjørnen 10A	28. februar 2018 kl.19.00

Mødeplan for organisationsbestyrelsesmøder 2017/18

Der er tilføjet forslag til møde i januar, som forberedelse til repræsentantskabsmødet i februar. Bestyrelsen bedes tage stilling til datoen.

Møde	Dato
OB	Mandag den 4. december kl. 18.00
OB	Torsdag d. 18. januar kl. 18.00

Med venlig hilsen

Søren Keldorff og Torben Eriksen