



INDSTILLINGER TIL ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 27. APRIL 2017





Dagsorden organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 27. april 2017, Kl. 17-21

Havneholmen, ML - Danmark

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Dijana Dix Omerbasic, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Jens Wenzel Andreasen, Martin Baden, Paul Larsen, Steen Egeberg, Svend Dupont Larsen, Ulrik Falk-Sørensen

Administrationen: Morten Boje, Anette Hertz, Jannik Egelund, Anders Rosendal (ref.)

Gæster: Mette Thiberg (punkt 4-9)

Mødeleder: Steffen Morild

Dirigent:

Afbud:

Formalia		
1.	Referater	
./.		
2.	Revisionsprotokol	
A-sager		
3.	Indstilling - Ledelsesinformation - årsrapport 2016 (O)	
./.		
4.	Indstilling - Herlevgårdsvej - Huslejefastsættelse ved fysisk helhedsplan (B)	
5.	Indstilling - Nybyggeri (B)	
./..	Fortrolig	
6.	Indstilling - Nybyggeri (B)	
	Fortrolig	
7.	Indstilling - Hørgården 1 og 2 - Tilskud til merudgifter ved udskiftning af indgangspartier (B)	
8.	Indstilling - Nybyggeri (B)	
./..	Fortrolig	
9.	Indstilling - Skovkvarteret - Etablering og finansiering af ventilation (B)	
./.		
10.	Indstilling - Driftslån til vandskade i Vestergården 1 (B)	
./.	Fortrolig	
11.	Indstilling - Fremtidens Drift - Første udkast til ny driftsstruktur (B)	
./.	Fortrolig	
12.	Lukket punkt	
Orienteringspunkter		
13.	Forretningsudvalget	
./.		



14.	Byggeudvalget ./.	
15.	Afdelingsudvalget	
16.	Opgavegrupper ./..	
17.	Orienteringer fra BL	
Afslutning		
18.	Orientering fra formand / direktion / øvrige	
19.	Eventuelt	
20.	Næste møde	

PUNKT 3

Indstilling – Ledelsesinformation – årsrapport 2016 (O)





Ledelsesinformation – årsrapport 2016 (O)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 27. april 2017
Behandlet på	- Forretningsudvalget den 19. april 2017
Dato og ansvarlig	- 21. april 2017 / Kristine Mølholt Tørnkvist

Organisationsbestyrelsen skal forelægges Ledelsesinformation – årsrapport 2016.

Beslutningspunkt

Forretningsudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. at Ledelsesinformation – årsrapport 2016 tages til efterretning, jf. bilag 1.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen skal som 3B's øverste myndighed orienteres om udviklingen på relevante nøgletal.

Løsning

Administrationen har udarbejdet 'Ledelsesinformation – årsrapport 2016' (bilag 1).

Ledelsesinformationsrapporten giver et overblik over udviklingen på relevante nøgletal for 3B's virke i 2016 sammenlignet med de to foregående år. Der er særligt fokus på nøgletal der illustrerer en eventuel udvikling på kritiske faktorer – fx tomgang, antal rykkere, udsættelser mv.

Rapporten indeholder også en oversigt over arbejdskapital- og dispositionsfundsudvikling. I forhold til selskabets økonomi henvises til foreløbigt resultat 2016, som er forelagt organisationsbestyrelsen den 30. marts 2017.

Administrationen vil løbende udvikle ledelsesinformationen, som vil blive udarbejdet én gang i kvartalet.

Ledelsesinformation viser blandt andet en positiv udvikling inden for følgende områder:

- Antal rykkere og udsættelser er faldende.
- Tab på fraflytninger er faldende.
- Antallet af beboerklagenævnsager er faldet – og antallet af tabte sager er faldet.
- Korttidssygdom er faldet fra 2015 til 2016.
- Afkastet på 3B's investeringer lå væsentligt over benchmark i 2016.



Ledelsesinformationen viser også en udvikling, der kræver særlig opmærksomhed fremadrettet:

- Den disponible del af dispositionsfonden forventes at blive negativ i 2017.
- Den disponible del af arbejdskapitalen er begrænset.
- Huslejen er steget med 1-2 pct. om året, hvilket formentlig ligger lidt over aftalen med medlem BL og staten.
- Langtidssygdom er stigende.
- Personaleomsætningen er stigende.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Ledelsesinformation vil fremadrettet blive forelagt organisationsbestyrelsen.

Bilag

1. Ledelsesinformationsrapport 2016.

Protokolbemærkninger / FU

Forretningsudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen. Det skal i indstillingen pointeres hvad der særligt skal være opmærksomhed på.

PUNKT 4

Indstilling - Herlevgårdsvej - Huslejefastsættelse ved fysisk helhedsplan (B)





Herlevgårdsvej – huslejefastsættelse ved fysisk helhedsplan (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 27. april 2017
Behandlet på	- Byggeudvalget den 6. april 2017
Dato og ansvarlig	- 21. april 2017 / Kristine Mølholt Tørnkvist / Mette Thiberg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til huslejefastsættelsen i afdeling Herlevgårdsvej i forbindelse med den fysiske helhedsplan.

Beslutningspunkt

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. A) at huslejen i afdeling Herlevgårdsvej fastholdes som i den oprindelige finansieringskitse fra Landsbyggefonden og det nuværende huslejeniveau på 879 kr./m²/år derved bibeholdes. Det medfører, at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 779.000 kr., eller

B) at huslejen i afdeling Herlevgårdsvej indekseres jf. Landsbyggefondens indekseringsfaktor til 913 kr./m²/år. Det medfører, at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 679.000 kr., eller

C) at huslejen i afdeling Herlevgårdsvej hæves til afdelingsmødets godkendelse i 2014 til 968 kr./m²/år. Det medfører, at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 419.000 kr.

Problemstilling

Den fysiske helhedsplan i afdeling 1012 Herlevgårdsvej blev primo 2013 indledningsvist fremlagt for beboerne i afdelingen og organisationsbestyrelsen som en byggesag finansieret med huslejestøtte som årlig løbende driftsstøtte fra dispositionsfonden på 750.000 kr. samt huslejeregulering for Blok 1 og 2.

Projektet blev af administrationen i 2014 udvidet ud fra Landsbyggefondens (LBF) ramme indeholdende varmeanlæg, brystningsisolering og nye vinduer i blok 1, hvilket samlet betød, at anlægssummen blev hævet med ca. 6 mio. kr. Beboerne godkendte dette på et ekstraordinært afdelingsmøde den 27. november 2014 med tilhørende huslejeniveau på henholdsvis 946¹ kr./m² for blok 1 og 987 kr./m² for blok 2, hvilket var en gennemsnitlig husleje på 968 kr./m². Dette blev efterfølgende godkendt af Herlev Kommune samt organisationsbestyrelsen den 2. juli 2015.

¹ I denne indstilling er alle huslejeniveauerne inkl. udgifter til vand.



LBF fremsendte den 13. november 2015 en finansieringsskitse på baggrund af en budgetramme på 35,1 mio. kr., svarende til en årlig låneydelse på 1,1 mio. kr. Denne ydelse skulle finansieres med løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden på 515.000 kr., huslejestøtte fra LBF på 168.000 kr., huslejestøtte fra dispositionsfonden på 56.000 kr., huslejenedsættelse på 45.000 kr. svarende til et gennemsnitsligt huslejeniveau på 878 kr./m² samt en rest på 406.000 kr. finansieret via øvrige fritagelser samt driftsbesparelser.

Den 28. september 2016 modtog administrationen et korrigeret tilsagn (finansieringsskitse) fra LBF, som ændrede dispositionsfondens driftsstøtte fra 515.000 kr. til 93.000 kr. Da afdelingen har fået flere lejbærende kvadratmeter boligareal i forbindelse med den fysiske helhedsplanen skal denne difference dækkes via en huslejeforhøjelse. Huslejeforhøjelsen er gennemført og er indeholdt i det nuværende huslejeniveau. Endvidere oplyste LBF at det tidligere udmeldte huslejeniveau på 878 kr./m², kunne indekseres med 2 pct. pr. år fra 2015, svarende til et huslejeniveau i 2017 på 913 kr./m².

Der er på renoveringssagen opgjort et merforbrug på ca. 17,4 mio. kr. udover LBF-rammen som angivet i finansieringsskitzen. Heraf vedrører ca. 6 mio. projektudvidelser som godkendt af afdelingen i 2014. De restende ca. 11,4 mio. kr. udgør en ufinansieret del på ca. 10,2 mio. kr., som skyldes at de bærende konstruktioner viste sig i meget dårlig stand, da de blev blotlagt. De resterende 1,2 mio. kr. er primært tomgangsudgifter som følge af en forlænget byggeperiode.

Støttefordelingen af merforbruget samt arbejder udover LBF's oprindelige ramme er forhåndsgodkendt af LBF. På den baggrund har administrationen beregnet en samlet låneydelse til brug for stillingtagen til finansiering af projektudvidelsen samt merforbrug som følge af ovenstående forhold. Den årlige potentielle ydelse herfor forventes at udgøre 686.000 kr.

For at kunne afslutte byggesagen skal der på den baggrund tages stilling, til hvilken af de udmeldte huslejeniveauer samt finansiering af projektudvidelse og merforbruget, der skal ligge til grund for drøftelse med LBF om en endelig finansiering af helhedsplanen.

Løsning

Mulige huslejeniveauer

Samlet set er der til afdelingen udmeldt følgende godkendte huslejeniveauer:

Huslejeniveau i kr./m ²	2014	2015	2017
LBF udmelding		879*	913**
Ekstraordinært afdelingsmøde			
Beslutning om projektudvidelse			
Blok 1	946		
Blok 2	987		

* Nuværende husleje 2017.

** LBF's indekseringsfaktor.



Ovenstående huslejeniveauer er uden hensyntagen til fremtidige huslejereguleringer som følge af kommende budgetter.

Løsningsmodeller for huslejeniveau samt finansiering

Administrationen har opstillet nedenstående tre løsningsmodeller til at fastsætte huslejeniveauet i afdeling Herlevgårdsvej samt finansiering af overskridelsen på byggesagen:

Løsningsmodel A

- At huslejen i afdeling Herlevgårdsvej fastholdes som i den oprindelige finansieringsskitse fra Landsbyggefonden og det nuværende huslejeniveau på 879 kr./m²/år derved bibeholdes, hvilket medfører at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 779.000 kr.

Løsningsmodel B

- At huslejen i afdeling Herlevgårdsvej indekseres jf. Landsbyggefondens indekseringsfaktor til 913 kr./m²/år, hvilket medfører at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 679.000 kr.

Løsningsmodel C

- At huslejen i afdeling Herlevgårdsvej hæves til afdelingsmødets godkendelse i 2014 til 968 kr./m²/år, hvilket medfører at afdelingen skal tildeles løbende årlig driftsstøtte fra dispositionsfonden inkl. mankolån på i alt 419.000 kr.

Byggeudvalget anbefaler løsningsmodel B.

Afdelingens holdning til løsningsmodellerne

Administrationen har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen den 4. april 2017. Afdelingsbestyrelsen anfører, at deres ønske er, at lejen fastsættes som løsningsmodel A. Afdelingen har dog forståelse for, at der eventuelt bliver truffet beslutning om løsningsmodel B.

Afdelingsbestyrelsen begrundet sit ønske for model A med, at de forudsatte energibesparelser, som blev forelagt for beboerne ved godkendelse af helhedsplanen (model C), ikke bliver realiseret. Afdelingsbestyrelsen vurderer desuden, at huslejeniveauet ved model C vil medføre en for høj husleje i afdelingen og nogle beboere ikke vil have råd til at blive boende.

Afdelingsbestyrelsen udtrykker endvidere bekymring i forhold til, at driftsstøtten aftrappes med 9 kr./m²/år, da dette medfører en yderligere husleje-forhøjelse i år 2020 og fremadrettet. Administrations bemærker i den forbindelse, at aftrapning af driftsstøtte ikke kan bortfalde, jf. gældende regler for driftsstøtte.



Økonomi

De tre løsningsmodeller har følgende huslejekonsekvenser for afdelingen:

	Nuværende husleje (1/4-17)	Model A	Model B	Model C
Husleje i kr./m²/år				
Blok 1	798	798	832	946
Blok 2 (Indflytning pr. 1/11 2016)	949	949	983	987
Gennemsnitlig husleje inkl. vand	879	879	913	968
Yderligere årlig huslejestigning i alt for alle boliger i kr.				
Blok 1		0	46.000	200.000
Blok 2		0	54.000	60.000
I alt		0	100.000	260.000
Løbende driftsstøtte (mankolån) (kr.)	93.000	93.000	93.000	93.000
Løbende driftsstøtte fra dispositionsfonden (kr.)*		686.000	586.000	326.000
Samlet driftsstøtte fra dispositionsfonden (kr.)	93.000	779.000	679.000	419.000

* 3B har modtaget tilsagn om mankolån til den oprindelige driftsstøtte, hvilket betyder, at 93.000 kr. af driftsstøtten ikke påhviler dispositionsfonden, men er en forpligtelse for afdelingen. Uagtet valg af løsningsmodel vil administrationen først herefter kunne få svar fra LBF, om mankolånet hæves tilsvarende. Mankolån fra LBF aftrappes efter det fjerde år fremadrettet med 9 kr. pr. m² om året. Dette betyder, at huslejen årligt vil stige med 9 kr. pr. m² for budgetåret 2020 og fremad. Såfremt der ikke opnås tilsagn om forhøjet mankolån, påhviler forpligtelsen dispositionsfonden.

Videre proces

Administration vil arbejde videre ud fra organisationsbestyrelsens beslutning, herunder få godkendelse af endelig finansiering fra LBF af helhedsplanen.

Afdelingsbestyrelsen vil blive orienteret om en eventuel regulering af huslejen, når byggeregnskab og finansiering er endeligt godkendt af LBF samt Herlev Kommune. Herefter vil beboerne blive varslet om en eventuel regulering af huslejen.

Bilag

Ingen.

Protokolbemærkninger / BU

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen, og anbefaler løsning B til organisationsbestyrelsen.

PUNKT 5
Indstilling - Nybyggeri (B) FORTROLIG



PUNKT 6
Indstilling - Nybyggeri (B) FORTROLIG



PUNKT 7

Indstilling - Hørgården 1 og 2 - Tilskud til merudgifter ved udskiftning af indgangspartier (B)





Hørgården 1 og 2 – Tilskud til merudgifter ved udskiftning af indgangspartier (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 27. april 2017
Behandlet på	- Byggeudvalget den 6. april 2017
Dato og ansvarlig	- 21. april 2017 / Mette Thiberg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til finansiering af merudgifter efter rådgivers konkurs ved udskiftning af indgangspartier i afdelingerne 6071 Hørgården 1 og 6072 Hørgården 2, efter at administrationen har undersøgt, at 3B's ansvarsforsikring ikke dækker merudgifterne. Derudover skal der tages stilling til de reviderede anlægsudgifter, lånefinansiering og huslejestigningen.

Beslutningspunkt

Det indstilles til organisationsbestyrelsen,

1. om dispositionsfonden skal dække allerede afholdte ekstraudgifter på byggesagen Hørgården 1 og 2 til entreprenøren på 175.000 kr.
2. om der til byggesagen Hørgården 1 og 2 skal ydes et tilskud på 75.000 kr. fra dispositionsfonden til merudgifter til ekstra prisstigninger grundet et langt projektførløb.
3. om de reviderede anlægsudgifter, lånefinansiering og huslejestigningen skal godkendes, jf. 'Løsning'.

Problemstilling

Byggeudvalget behandlede den 24. oktober 2016 en indstilling vedrørende afholdelse af ekstraudgifter i byggesagen i afdelingerne 6071 og 6072 Hørgården 1 og 2, i forbindelse med udskiftningen af indgangspartier og ny lyssætning.

Rådgiveren som udarbejdede det oprindelige budget, der blev godkendt af afdelingen i 2013, gik i 2015 konkurs. En ny rådgiver udarbejdede i 2015 et nyt budget, som var ca. 75 pct. højere end den konkursramte rådgivers budget. Den efterfølgende licitation gav samme højere resultat.

Der var af den konkursramte rådgiver blevet igangsat etablering af to prøvepartier, som var mangelfuldt udført af entreprenøren og uden det nødvendige tilsyn af rådgiveren, hvilket resulterede i, at en ny entreprenør måtte færdiggøre arbejderne.

Afdelingsbestyrelsen har givet udtryk for, at man efter i flere år at have ventet på at få etableret indgangspartierne og med budgetter, der lå langt fra hinanden, har følt sig dårligt rådgivet og med



store ekstraudgifter til følge. Afdelingsbestyrelsen har på den baggrund oplyst at der ønskes et tilskud fra dispositionsfonden på 400.000 kr.

Byggeudvalget behandlede sagen den 24. oktober 2016 og tilbagesendte sagen til administrationen, som skulle undersøge, hvorvidt sagen kan rejses over for forsikringen som en erstatningssag for konkurs og/eller administrationsfejl. Hvis forsikringen ikke mener, at der er en sag, bør det vurderes om 3B har et objektivt ansvar i sagen. Byggeudvalget nævnte, at der ikke ønskes dannet præcedens for, at dispositionsfonden skal yde tilskud i lignende sager, hvor der har været tidsforlængelser og budgetoverskridelser, uden at der har været en vurdering af 3B's ansvar. Generelt pointerede Byggeudvalget, at der skal være en procedure for, at forsikringen aktiveres ved sådanne sager samt ved konkurssager.

Når ovenstående er undersøgt, ville Byggeudvalget genbehandle sagen.

Samtidig var det Byggeudvalgets anbefaling, at afdelingen kørte videre med byggesagen uden at afvente Byggeudvalgets og organisationsbestyrelsens endelige afgørelse.

Efter Byggeudvalgets behandling af indstillingen blev projektets budget og huslejestigning, uden eventuel tilskud, godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 15. december 2016 efter afholdt licitation. Arbejderne blev godkendt igangsat med en gennemsnitlig huslejestigning på 1,6 pct. Der blev på afdelingsmødet orienteret om administrationens indstilling til Byggeudvalget om muligheder for tilskud fra dispositionsfonden.

Administrationen har forelagt sagen for 3B's forsikringssselskab HDI. Forsikringssselskabet finder ikke, at administrationen har handlet ansvarspådragende og kan derfor ikke tilbyde nogen dækning. Dette gælder for både rådgivers fejlkalkulation, mangelfulde tilsyn og efterfølgende konkurs. Med hensyn til fejlkalkulationen, er det forsikringssselskabets opfattelse, *"at der alene er tale om skuffede forventninger"*, eftersom afdelingen, under alle omstændigheder, skulle betale et højere beløb end tidligere antaget for det udførte arbejde, på grund af de for lave budgetberegninger. Endvidere vurderer forsikringssselskabet, at administrationen ikke kunne handle anderledes for at sikre sig mod rådgiverens mangelfulde arbejde og efterfølgende konkurs.

Sagen er også blevet forelagt 3B's forsikringsmægler Willis, som er af samme opfattelse som forsikringssselskabet. Det vil sige, at ifølge forsikringsmægler og forsikringssselskab, har 3B's administration ikke noget objektivt ansvar og dermed mulighed for dækning.

Københavns Kommune har godkendt projektet og økonomien, under forudsætning af at organisationsbestyrelsen også godkender dette. Da der er tale om væsentlige ændringer i udgifter, siden sagen blev forelagt i 2012, kræver Københavns Kommune, at sagen forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse igen. Projektets reviderede anlægsudgifter, lånefinansiering og huslejestigning, blev godkendt på et afdelingsmøde den 15. december 2016.



Organisationsbestyrelsen skal derfor træffe beslutning om det reviderede anlægsudgifter, lånefinansiering og huslejestigningen for henholdsvis Hørgården 1 og Hørgården 2.

Løsning

Der skal tages stilling til afdelingens ønske om tilskud. Dette skal gøres på baggrund af forsikrings-selskabets vurdering af, at der ikke kan rejses erstatningsansvar for administrationsfejl, samt ad-ministrationens vurdering af, at det ikke vil give en økonomisk gevinst at sagsøge den tidligere entreprenør for dårligt håndværk, da det også skyldes ringe eller intet fagtilsyn fra den konkursram-te rådgiver under udførelsen.

En imødekommelse af afdelingen kunne være, at byggesagen tilføres midler fra dispositionsfonden til at dække de allerede afholdte merudgifter til entreprenøren på 175.000 kr. Merudgifterne dæk-ker hovedsageligt udgifter til Tømrermester Jens Brøchner, som overtog arbejdet fra den tidligere entreprenør og dermed afsluttede og udbedrede den tidligere entreprenørs arbejde.

En yderligere imødekommelse af afdelingen kan desuden være, at afdelingen ydes et tilskud fra dispositionsfonden på 75.000 kr. til de merudgifter, som det tidligere lange projektforb- løb har givet af ekstra prisstigninger. Tilskuddet skal anvendes til at nedsætte byggeudgiften.

Projektets reviderede anlægsudgifter, lånefinansiering og huslejestigningen for henholdsvis Hør- gården 1 og Hørgården 2 fremgår af økonomiafsnittet. Ændringerne i forhold til forelæggelsen i 2012 er en markant forøgelse af primært håndværkerudgifter som følge af fejlbudgettering fra den konkursramte rådgivers side.

Økonomi

Udgifter som ønskes dækket af dispositionsfonden:

Ekstraudgifter på byggesagen til entreprenøren:	175.000 kr.
Merudgifter til ekstra prisstigninger grundet et langt projektforb- løb:	75.000 kr.
I alt:	250.000 kr.

Reviderede samlede anlægsudgifter, finansiering og huslejestigning

Hørgården 1	
Anlægsudgift	5.302.634 kr.
Trækningsret (i brev fra LBF af 31. januar 2013)	550.000 kr.
I alt lånefinansieres	4.752.634 kr.
20-årigt banklån (7 pct., ydelsesprocenten kan variere)	332.684 kr.
Huslejestigning	1,47 pct.



Hørgården 2	
Anlægsudgift	4.753.000 kr.
Trækningsret (i brev fra LBF af 31. januar 2013)	450.000 kr.
I alt lånefinansieres	4.303.000 kr.
20-årigt banklån (7 pct., ydelsesprocenten kan variere)	301.210 kr.
Huslejestigning	1,42 pct.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen revidere budget og huslejestigning og orientere afdelingsbestyrelsen og afdelingen om resultatet.

Bilag

Ingen.

Protokolbemærkninger / BU

Tom Smith var ikke til stede under behandling af indstillingen.

Byggeudvalget videresendte indstillingen til organisationsbestyrelsen med følgende bemærkninger:

- Byggeudvalget godkendte ikke indstillingens punkt 1 og 2. Gældende for begge punkter er dog, at det er vigtigt at der følger en begrundelse med til afdelingerne. Byggeudvalget og administrationen udarbejder dette.
- Byggeudvalget godkendte indstillingens punkt 3.

PUNKT 8
Indstilling - Nybyggeri (B) FORTROLIG



PUNKT 9
Indstilling - Skovkvarteret - Etablering og finansiering af
ventilation (B)





Skovkvarteret - Etablering og finansiering af ventilation (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 27. april 2017
Behandlet på	- Byggeudvalget den 6. april 2017
Dato og ansvarlig	- 19. april 2017 / Mette Thiberg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til finansiering og etablering af ventilation i fremtidige ruminddelinger i boligerne i afdeling 1038 Skovkvarteret.

Beslutningspunkt

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. at der i samtlige boliger i afdeling 1038 Skovkvarteret forberedes for tilslutning af ventilation til fremtidige ruminddelinger.
2. at arbejdet finansieres via afdelingens første kvartals afdragsfrie termin.

Problemstilling

3B opfører 52 AlmenBolig+-boliger i Skovkvarteret i Ørestad Syd. KAB er byggeforretningsfører på byggesagen jf. beslutning i organisationsbestyrelsen den 2. juli 2016. Byggeriet er under opførelse med indflytning den 1. september 2017.

KAB har i marts 2017 gjort 3B's administration opmærksom på en udfordring vedrørende manglende forberedelse for ventilationsindblæsning til fremtidige ruminddelinger, jf. bilag 1. Boligerne er udformet i 1, 2 eller 3 åbne planer. Der er anvist muligheder for at opdele de åbne planer med skillevægge, så der opnås et større antal værelser i boligen.

Boligerne er forsynet med ventilation med varmegenvinding, hvilket betyder, at der udsuges luft gennem ventiler i køkken og bad samt indblæses opvarmet luft i øvrige store rum. Der er monteret én indblæsningsventil pr. storrum.

Såfremt de store rum opdeles i mindre rum, vil den monterede indblæsningsventil være placeret i ét rum, og der vil mangle indblæsning i det andet rum. I henhold til bygningsreglementet skal der være indblæsning i hvert rum. Derfor skal opsætning af en skillevæg altid følges op af eftermontering af yderligere en indblæsningsventil. Dette gøres i praksis ved at skære hul til skakten og påbore et nyt ventilationsrør, som kan føres ud i det nye rum.



Denne opsplitning med flere indblæsningsventiler kunne have været foretaget i byggeperioden og dermed indbygget i vægge og lofter samt indeholdt i sagens økonomi.

I 3B's AlmenBolig+-afdeling 3074 Signalgården blev samme fravalg foretaget i en tidlig besparelsesrunde. Da beboerne ved indflytning ville i gang med at opsætte skillevægge, blev administrationen opmærksom på problematikken med den manglende indblæsning. I Signalgården har der ved gennemgang af boligerne i forbindelse med 1 og 5 års eftersyn været fulgt op på manglende indblæsning i nye rum, men ikke konstateret fugtproblemer i boligerne. Der er en igangværende forsikringssag mellem rådgiver og 3B vedrørende ventilationsanlægget, og i denne forbindelse vil der blive fulgt op på den manglende indblæsning.

I 3B's AlmenBolig+-afdeling 1037 Kløverbladsgade, som er indflyttet 1. december 2016, er der etableret ventilation til fremtidige rum. I denne sag har emnet ikke været drøftet som et aktivt tilvalg.

Administrationen har i marts 2016 sammen med Byggeudvalget prioriteret tilvalg for afdeling 1038 Skovkvarteret. Et samtidigt fravalg af forberedelse for ventilation i fremtidige rum samt konsekvenserne heraf har i den proces ikke været synliggjort, og dermed er prioriteringen af tilvalg baseret på andre prioriteringer. Såfremt 3B var blevet gjort opmærksom på dette, ville forberedelse for ventilation i fremtidige rum være sikret medtaget ud fra erfaringerne fra afdeling 3074 Signalgården.

Løsning

Totalentreprenør Scandi Byg og bygherrerådgiver Dominia anbefaler en løsning til forberedelse for ventilation i fremtidige rum, hvor der etableres en studs på boligens teknikskakt eller depotrum. Ved opsætning af skillevæg kan beboeren tilslutte nyt ventilationsrør til denne studs og fremføre ventilation til nyt rum.

Alternativt skal beboerne selv gennembyrde skakt- eller depotvæg med efterfølgende påboring af rør for at tilslutte ventilation til nyt rum. Omkostningen til dette skal i så fald bæres af beboeren som en del af etablering af skillevæggen.

Administrationen anbefaler, at der i afdeling Skovkvarteret forberedes for ventilation i fremtidige rum og etableres studs på teknikskakte og depotrum, så beboerne kan tilslutte ventilation til fremtidige rum uden at skulle gennembyrde eksisterende vægge og ændre på installationerne.

Økonomi

Scandi Byg er ved at prissætte løsningen med studs på teknikskakte og depotrum. Et foreløbigt overslag er ca. 10.000 kr. inkl. moms pr. bolig, i alt ca. 520.000 kr. inkl. moms for 52 boliger. Den endelige pris forventes modtaget medio april 2017.

Administrationen anbefaler, at etableringen finansieres via afdelingens første kvartals afdragsfrie termin. Denne termin er anslået til 523.000 kr. inkl. moms. Såfremt der ikke udføres arbejde for



førstekvartals afdragsfrie termin, indtægtsføres denne i afdelingen. KAB har til orientering, indstillet en tilsvarende løsning til beslutning på sin Almenbolig+-afdeling i Park- og Nordre Fælledkvarteret.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil arbejdet blive igangsat.

Der afholdes beboerorienteringsmøde den 6. juni 2017. Her vil beboerne blive orienteret om forholdene omkring opsætning af skillevægge og indblæsning, inklusiv økonomi såfremt dette foreligger på tidspunktet.

Målsætningen er, at der forinden mødet den 6. juni 2017 er udarbejdet en beboervejledning om, hvordan der etableres ventilation til et nyt rum.

Bilag

1. Notat af den 2. marts 2017, KAB

Protokolbemærkninger / BU

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

PUNKT 10

Indstilling - Driftslån til vandskade i Vestergården 1 (B)

FORTROLIG



PUNKT 11

Indstilling - Fremtidens Drift - Første udkast til ny driftsstruktur

(B) FORTROLIG



PUNKT 12
Lukket punkt

