

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 9. januar 2020, kl. 16.00 Billedsalen

Til stede: John B. Sørensen, Frank Sass, Bjarne Krohn, Pernille Høholt-Larsen, Ellen Højgaard Jensen, Mogens Hansen, Tommy Riis, Flemming Balle, Bjørn Olsen og Lise Buhelt (fra pkt. 9 og frem).

Afbud: Jeanette Staudorf

Fra administrationen: Jens Elmelund, Lene Vennits, Annette Birkov, Sara Mühlenberg Sjøholm, Louise Lind (referent)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2019 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 10. december 2019.....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2018/2019.....	3
3. SAB's regnskab for 2018/2019.....	6
4. Revisionsprotokol.....	6
5. Budgetforslag for 2020/2021.....	7
6. Årsberetning 2019.....	8
7. Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde	8
8. Repræsentantskabsmøde 2020.....	8
9. Byggeregnskab Tingbjerg I	9
10. Driftschefer og tilkøb (lukket punkt).....	11
11. Status for Kastrupvejens Ungdomsboliger	11
12. Herlevhuse - Ny pulje til kollektiv individuel modernisering	13
13. Ændring af vedligeholdelsesordning	15
14. Hafniakollegiet – udlejningsbudget og orientering om status på projektets økonomi	17
15. Vild med Vilje	18
16. God selskabsledelse	19
Sager til orientering.....	20

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

17. Orientering om betaling for udarbejdelse af fordelingsregnskaber i driftsfællesskaber.....	20
18. Opgørelse over udgifter vedrørende tagboliger i Jyllandshuse	20
19. Status tomgang i Tingbjerg	21
20. Status på ejerforeninger	22
21. Orientering om kommende påkrav vedrørende afledning/afkobling af regnvand.....	24
22. Nyt fra formandsskabet.....	25
23. Orientering fra administrationen	26
24. Kommunikation.....	27
25. Eventuelt.....	27

Bilagsfortegnelse

Bilag 1-8: Komprimerede regnskaber	5
Bilag 9: Afdelinger med akkumulerede underskud	5
Bilag 10: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde	5
Bilag 11: Regnskaber som ikke er godkendt af afdelingsbestyrelserne	5
Bilag 12: Revideret regnskab for SAB 2018/2019.....	6
Bilag 13: Råbalancer for Valby Gårdhavehuse, Hafnia kollegiet, Astersrækkerne, Fresiahus og Sølund	6
Bilag 14: Revisionsprotokollat	6
Bilag 15: Budgetforslag for SAB 2020/2021	7
Bilag 16: Organisationsbestyrelsens beretning 2019	8
Bilag 17: Økonomisk årsrapport	8
Bilag 18: Forretningsorden	8
Bilag 19: Foreløbig dagsorden	9
Bilag 20: Projektoplæg til fortætning, KANT Arkitekter, oktober 2019	12
Bilag 21: Afslag fra Københavns Kommune på fortætning, november 2019	12
Bilag 22: Beskrivelse af de to ordninger	17
Bilag 23: Vedligeholdelsesreglement.....	17
Bilag 24: Udlejningsbudget	17
Bilag 25: Projekt "KAB – Vild med Vilje"	18
Bilag 26: Inspirationsmateriale	18
Bilag 27: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"	19

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 20. november 2019 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 10. december 2019.

Referaterne fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøder er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Referaterne blev godkendt.

Sager til beslutning**2. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2018/2019**

Som **bilag 1-8** foreligger resultatopgørelserne for samtlige afdelinger i komprimeret form.

Underskud i boligafdelingerne

I 2018/19 er der fire afdelinger med driftsunderskud: Tingbjerg I, Tingbjerg V, Kastrupvej Ungdomsboliger og Bonderupgård Plejeboliger. Årsag til driftsunderskud i afdelingerne er følgende:

- Tingbjerg I underskud på 47.489 kr.: Større udgifter til fælles vand og drift af vaskeri.
- Tingbjerg V underskud på 209.483 kr.: Mindre indtægter for driftsstøtte, som vil blive korrigeret i regnskabet 2019/20. Underskuddet vil ikke have påvirkning på huslejestigning.
- Kastrupvej Ungdomsboliger underskud på 16.083 kr.: Højere udgifter til energiforbrug, renholdelse og ejerforeningsbidrag.
- Bonderupgård Plejeboliger underskud på 164.084 kr.: Korrektioner vedrørende tidligere år.

Akkumuleret underskud

Der er kun to afdelinger med akkumuleret underskud: Kastrupvej Ungdomsboliger og Tingbjerg Hjemmet Servicecenter.

Kastrupvej Ungdomsboliger: akkumuleret underskud på 55.531 kr.

Antal boliger: 9 Underskud pr. bolig: 6.170 kr.

Regnskabsår	Årets resultat	Afskrivning	Akkumuleret resultat
2015/16	2.755	0	-949
2016/17	-30.724	1.000	-30.673
2017/18	-9775	1.000	-39.448

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

2018/19	-16.083	0	-55.531
---------	---------	---	---------

Overskud står med + og underskud med –

I forhold til Kastrupvej Ungdomsboliger er administrationen blevet bedt om at udarbejde en handlingsplan, der bl.a. omfatter afdækning af muligheden for fortætning ved etablering af flere boliger på grunden. Denne mulighed er blevet afsøgt, men er blevet afvist af Københavns Kommune med henvisning til en allerede høj bebyggelsesprocent på grunden. Der vil fortsat være et fokus på udviklingen i afdelingens driftsudgifter og udlejningssituation samt opmærksomhed omkring nye muligheder for udvikling.

Tingbjergghjemmet, serviceareal: akkumuleret underskud på 26.939 kr.

Antal institutioner: 1 Underskud pr. institution: 26.939 kr.

Regnskabsår	Årets resultat	Afskrivning	Akkumuleret resultat
2017/18	-53.856	202.352	-53.856
2018/19	26.916	0	-26.939

Overskud står med + og underskud med –

Tingbjergghjemmet Servicecenter har mindsket underskuddet i forhold til sidste år.

Huslejudvikling i familieboliger

Siden 2016/17 er huslejen steget i 15 familieboligafdelinger, fastholdt i 10 afdelinger og faldet i 20 afdelinger. Den gennemsnitlige husleje for familieboliger er dog faldet til det samme niveau som i 2016/17, efter en mindre stigning i 2017/18. På organisationsbestyrelsesmødet vil der blive givet en status for effektiv drift.

Henlæggelsesniveau – planlagt og periodisk vedligehold

De årlige henlæggelser for afdelinger ekskl. institutioner i 2018/19 er på 253 kr. pr. m² i forhold til 223 kr. pr. m² i 2016/17. Strandlodsvej Plejeboliger har de laveste årlige henlæggelser på 80 kr. pr. m². Nybyggerierne Eksercerpladsen, Strandlodshus familieboliger, Brohuset, Askholm og Sejlhuset har henlæggelser i intervallet fra 100 til 122 kr. pr. m². Der er 27 afdelinger, der har henlæggelser højere end gennemsnittet på 253 kr. pr. m².

Højere renteindtægter

Hovedparten af boligafdelingerne kommer ud med et samlet regnskabsoverskud, hvilket bl.a. skyldes, at afdelingerne igen i år har fået et højere afkast for de investerede midler end forventet. Det realiserede afkast er på 3,12 % i forhold til det budgetterede på 0,86 %.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

En stor del af regnskaberne er godkendt af afdelingerne, men der er fortsat en del regnskaber, der endnu ikke er godkendt endeligt af afdelingsbestyrelsen.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Som **bilag 10** vedlægges de fulde regnskaber for de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse og ikke holder regnskabsmøde samt institutioner. Som **bilag 11** eftersendes regnskaber, som afdelingsbestyrelserne ikke har kunnet godkende.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsregnskaberne for 2017/2018.

Bilag 1-8: Komprimerede regnskaber

Bilag 9: Afdelinger med akkumulerede underskud

Bilag 10: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde

Bilag 11: Regnskaber som ikke er godkendt af afdelingsbestyrelserne

Lene Vennits gjorde forud for drøftelsen opmærksom på, at revisionen har fremsendt de endelige regnskaber meget sent og at flere afdelingsbestyrelser derfor har haft ganske kort tid til at godkende regnskaberne endeligt. Det betyder, at KAB på tidspunktet for mødets afholdelse ikke har fået den endelige godkendelse af regnskaberne fra alle afdelingsbestyrelserne. Såfremt der mod forventning er yderligere afdelingsbestyrelser, der ikke kan godkende de fremsendte regnskaber, vil disse blive forelagt organisationsbestyrelsen på det kommende møde.

Organisationsbestyrelsen drøftede de generelle tendenser for afdelingernes regnskaber med særlig fokus på et generalt mindreforbrug ifbm. planlagt vedligeholdelse (konto 116 og 117).

Organisationsbestyrelsen opfordrer til, at administrationen fremadrettet har fokus på at sikre, at de budgetterede midler anvendes indenfor budgetåret.

Følgende blev bemærket ifht. enkelte afdelinger:

Eksercerpladsen: Frank Sass gjorde opmærksom på, at byggesagen endnu ikke er afsluttet og at overskuddet i regnskabet skal reserveres til byggesagen.

Kastrupvejens Ungdomsboliger: Organisationsbestyrelsen bemærkede, at det fortsat er vigtigt at have fokus på driftsomkostningerne af Kastrupvejens Ungdomsboliger. Organisationsbestyrelsen hæftede sig i særlig grad ved det høje elforbrug i afdelingen samt de store udgifter til snerydning. Frank Sass deltager så vidt muligt på det kommende møde i ejerforeningen.

Bellahøj III: Afdelingsbestyrelsen har meddelt, at den ikke kan godkende regnskabet, idet afdelingsbestyrelsen har svært ved at forstå regnskabet. Administrationen oplyste, at den har tilbudt afdelingsbestyrelsen at komme ud og forklare regnskabet, hvilket afdelingsbestyrelsen dog ikke har ønsket. Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet.

Bellahøj I-II: Organisationsbestyrelsen drøftede den fremsendte begrundelse for hvorfor afdelingen ikke vil godkende regnskabet. På baggrund af drøftelsen godkendte organisationsbestyrelsen regnskabet for Bellahøj I-II.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Dermed blev alle afdelingsregnskaberne for 2018/2019 godkendt.

Administrationen orienterede i forlængelse af godkendelse af regnskaberne om, at SAB samlet set har sparet 20,6 mio. kr. på de afgrænsede driftsudgifter. Dermed udestår 5,2 mio. kr. ift kravet om, at udgifterne skal nedbringes med 8,2 % ifht basisåret 2014. Det forventes, at SAB i indeværende budgetår indhøster yderligere besparelser og at boligorganisationen dermed opnår målet om at spare 8,2 % af de samlede driftsudgifter i 2020.

3. SAB's regnskab for 2018/2019

Det reviderede organisationsregnskab for 2018/2019 samt sideaktiviteter foreligger som **bilag 12**.

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2018 til den 31. juli 2019 et overskud på 3.037.387 kr. En stor del af overskuddet er renteindtægter, der udgør 1,8 mio. kr. Det resterende overskud skyldes færre udgifter end budgetteret til f.eks. personale samt møde- og kursusaktiviteter.

Råbalancer for Valby Gårdhavehuse, Hafnia kollegiet, Astersrækkerne, Fresiahus og Sølund eftersendes som **bilag 13**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskabet til forelæggelse for repræsentantskabsmødet.

Bilag 12: Revideret regnskab for SAB 2018/2019

Bilag 13: Råbalancer for Valby Gårdhavehuse, Hafnia kollegiet, Astersrækkerne, Fresiahus og Sølund

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet med råbalancer.

4. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2018– 31. juli 2019 vedlægges som **bilag 14**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen til fremlæggelse for repræsentantskabet i forbindelse med behandling af organisationsregnskabet.

Bilag 14: Revisionsprotokollat

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Revisionsprotokollen blev godkendt til fremlæggelse for repræsentantskabet.

5. Budgetforslag for 2020/2021

Der er udarbejdet et udkast til budget for boligorganisationen (**bilag 15**).

Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som i sidste års budget. Vi forudsætter ikke nogen væsentlige ændringer i aktivitetsniveau mht. seminarer og efteruddannelse af beboervalgte. Midler til efteruddannelse af lokalt ansatte medarbejdere fastholdes med en pæn ramme, dog lidt nedjusteret set i lyset af det forgangne års forbrug og det vurderede behov.

Budgettet udviser en budgetreserve på godt 1,752 mio. kr. og forudsætter en indlånsrente/udlånsrente til afdelingerne til markedsrenten, som er sat til 1,78 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.473 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget falder med 0,48 % i forhold til indeværende års budget.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 583 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, mens der ikke opkræves til arbejdskapitalen, da beholdningen i arbejdskapitalen ligger over det anbefalede niveau. Den disponible del af dispositionsfonden er tæt på minimumsniveauet – 0,1 mio. kr. fra. Da nogle af de tilførte midler hidrører fra frasalg på Lille Torv og derfor forudsættes reinvesteret i Tingbjerg og da vi forventer, at foretage udlæg til en række byggesager, vil der være et større afløb af midler fra dispositionsfonden til næste år. Derfor forudsættes afdelingerne fortsat at skulle bidrage til dispositionsfonden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender budgetforslaget til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bilag 15: Budgetforslag for SAB 2020/2021

Organisationsbestyrelsen gennemgik budgettet. Organisationsbestyrelsen udtrykte i forbindelse med drøftelsen opbakning til, at der i lyset af de mange kommende bygge- og renoveringssager fortsat indbetales til dispositionsfonden.

Budgettet blev godkendt og indstillet til godkendelse af repræsentantskabet.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

6. Årsberetning 2019

Organisationsbestyrelsens beretning er vedlagt i udkast som **bilag 16**. Der tages forbehold for redaktionelle ændringer. En version med layout vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet. Den økonomiske årsrapport er vedlagt som **bilag 17**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den samlede årsberetning til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bilag 16: Organisationsbestyrelsens beretning 2019

Bilag 17: Økonomisk årsrapport

Den samlede årsberetning blev godkendt til forelæggelse for repræsentantskabet med enkelte bemærkninger, som indarbejdes forud for udsendelse til repræsentantskabet.

7. Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde

Som **bilag 18** vedlægges den gældende forretningsorden for repræsentantskabsmødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen til forelæggelse for repræsentantskabet.

Bilag 18: Forretningsorden

Forretningsordnen blev godkendt.

8. Repræsentantskabsmøde 2020

Som **bilag 19** vedlægges den foreløbige dagsorden for repræsentantskabsmødet.

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er den 9. januar 2020, kl. 12. Såfremt der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, vil de blive medbragt på organisationsbestyrelsesmødet til orientering og eventuel drøftelse.

Følgende medlemmer af organisationsbestyrelsen er på valg:

John B. Sørensen (formand)

Bjarne Krohn

Pernille Høholt-Larsen

Tommy Riis

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Ellen Højgaard Jensens mandat som særligt udpeget udløber ligeledes. Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte, om den fortsat ønsker, at Ellen Højgaard Jensen skal sidde i organisationsbestyrelsen som særligt udpeget medlem.

Indstilling

Det indstilles, at

- organisationsbestyrelsen godkender punkterne på den foreløbige dagsorden som udgangspunkt for udarbejdelsen af den endelige dagsorden
- de medlemmer, der er på valg, meddeler hvorvidt de ønsker at genopstille
- organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt den ønsker at genudpege Ellen Højgaard Jensen som særligt udpeget medlem af organisationsbestyrelsen.

Bilag 19: Foreløbig dagsorden

Formanden præsenterede de indkomne forslag. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte den foreløbige dagsorden uden bemærkninger.

Samtlige af de organisationsbestyrelsesmedlemmer, der er på valg, meddelte, at de ønsker at genopstille. Organisationsbestyrelsen besluttede på den baggrund at indstille alle kandidater til genvalg. Organisationsbestyrelsen udtrykte i forbindelse med drøftelsen en forventning om, at der fremadrettet, i lighed med tidligere år, vil blive udarbejdet en kandidatfolder forud for repræsentantskabsmødet.

Ellen Højgaard Jensen (særligt udpeget) tilkendegav at hun ønsker at fortsætte i organisationsbestyrelsen. Organisationsbestyrelsen besluttede at genudpege Ellen Højgaard Jensen som kandidat til posten som særlig udpeget.

9. Byggeregnskab Tingbjerg I

På organisationsbestyrelsesmødet i november 2014 blev organisationsbestyrelsen orienteret om projektet, herunder gennemførelse af udbud, licitationsresultatet, tidsplanen ligesom de godkendte fremsendelse af skema B-ansøgningen til Københavns Kommune og Landsbyggefonden.

Projekt- og myndighedsforhold

Helhedsplanen omfatter efterisolering af tagene, udskiftning af vinduer og altandøre, omfugning af facader, opmuring af gavle, etablering af ventilation i boligerne og skimmelsanering, ændring af el- og VVS-installationer, 3 nye fjernvarmecentraler, adgang fra stuelejlighederne til terræn, renovering af belysning i gårdrummene, udførelse af tilgængelighedsboliger i stueetagen på blok 16, inkl. terrænregulering,

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

lejlighedssammenlægning i blok 19 inkl. etablering af elevatorer samt nødvendig genhusning af beboere ved ombygning af boligerne samt alle gavlboliger.

I starten af udførelsen ønskede beboerne, at deres køkkener i afdelingen blev udskiftet inkl. installering af nye bordkomfurer og indbygningsovne. Udførelsen inkl. huslejestigning blev godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Projektet modtog skema B-tilsagn fra Københavns Kommune dateret 22. december 2014 og Skema B-tilsagn fra Landsbyggefonden dateret 13. januar 2015.

Byggeperioden blev udført som planlagt fra februar 2015 til februar 2017 og der er gennemført 1 års gennemgang og 1 års eftersyn via Byggeskadefonden i 2018.

Byggesagen er forløbet godt og der har været et godt og konstruktivt samarbejde mellem den nedsatte følgegruppe, administrationen, rådgiverne, entreprenørerne og kommune/Landsbyggefonden.

Byggeregnskab – skema-C

En sammenligning mellem Skema B (budget) og Skema C (byggeregnskab) ser således ud:

	Støttede i alt	Ustøttet	I alt Støttede og ustøttede
Skema B i alt inkl. køkkener	137.635.854	43.713.033	181.348.885
Skema C i alt	171.114.688	46.659.537	217.774.225
Afvigelse	33.478.834	2.946.503	36.425.339

Regnskabet indeholder reservationer til omkostninger til afslutning af det endelige byggeregnskab, som f.eks. gennemførelse af 1 års eftersyn, genhusning, teknikerhonorar, låneomkostninger, renter og bidrag til byggeskadefonden for i alt 6.214.162 kr.

Årsag til merudgifterne skyldes primært udførelse af uforudseelige arbejder i flere forhold, hvor de eksisterende konstruktive forhold ikke var opført, som angivet på bebyggelsens tegninger og endvidere var udført forskelligt på de enkelte blokke. Det omhandler tagopbygningen og etablering af ventilationsanlæggene i tagrummene, betonkonstruktionernes tilstand på betonoverligger og sålbænke, væsentlig større omfang af skimmelsanering, beboersatte fortsatsvægge samt miljøarbejder. Derudover har der været et øget behov for genhusning af beboere samt særlig beboerhåndtering under udførelsen.

I merudgiften indgår også den af beboerne godkendte udskiftning af køkkener.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Følgegruppen har godkendt byggeregnskabet i december 2017.

Finansiering

Finansiering af merudgifterne herunder fordeling mellem kategorierne støttede og ustøttede arbejder har igennem hele byggefagenes udførelsesperiode været drøftet med Landsbyggefonden. Den endelige finansiering afklares ved fremsendelse af skema C, hvor den samlede reguleringskonto er opgjort.

30-årigt ustøttet realkreditlån – oprindelig projekt	25.131.537 kr.
30-årigt ustøttet realkreditlån – køkkener	7.278.000 kr.
Reguleringskonto	13.102.000 kr.
CO2 afgift, besparelser mv.	1.148.000 kr.
<u>30 årigt støttet realkreditlån</u>	<u>171-114.688 kr.</u>
I alt	217.774.225 kr.

Helhedsplanens arbejder gennemføres uden huslejestigning, dog skal udgifter i byggesagen til nye køkkener, lejlighedssammenlægningerne inkl. elevatoradgang i blok 19 samt tilgængelighedsboligerne i blok 16 finansieres ved huslejestigning. Huslejestigningen er succesivt opkrævet i forhold til udførelsen og aflevering af de enkelte blokke.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender skema C under forudsætning af revisionens godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet uden bemærkninger.

10. Driftschefer og tilkøb (lukket punkt)

LUKKET

11. Status for Kastrupvejens Ungdomsboliger

Kastrupvej Ungdomsboliger består i dag af 9 ungdomsboliger, der sammen med en erhvervsejendom (NETTO) i stueetagen indgår i en fælles ejerforening.

Ungdomsboligerne består af 1 og 2-værelsesboliger, på hhv. 26 og 39 m² med et huslejeniveau på 1.413,09 kr. pr. m². Afdelingens høje huslejeniveau hænger sammen med afdelingens størrelse ift. udgifter til administration og fællesudgifter. Til sammenligning er huslejeniveauet for ungdomsboligerne på Eksercerpladsen 1.174,70 kr. pr. m².

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

For at forebygge huslejestigninger og sikre en effektiv drift af afdelingen besluttede organisationsbestyrelsen på sit møde i november 2018, at administrationen skulle undersøge mulighederne for fortætning. Samtidig tilkendegav organisationsbestyrelsen, at den ikke umiddelbart var interesseret i frasalg af ejendommen.

I ejerforeningen har der været en løbende drøftelse af muligheder, hvilket har resulteret i et fælles udviklingsprojekt omkring fortætning af afdelingen og derved mulighed for at etablere flere boliger.

Indledningsvist har ejeren af erhvervsejendommen finansieret udarbejdelsen af en forundersøgelse vedrørende mulighed for fortætning v. KANT arkitekter. Ud fra dette har der været behov for en viderebearbejdning samt konkretisering af projektoplæg.

Til denne proces afsatte organisationsbestyrelsen på sit møde i juni 2019, 50.000 kr. fra SAB's arbejdskapital til en indledende afdækning af byggemuligheder og udarbejdelse af byggeprogram.

KANT arkitekter har udarbejdet et oplæg til byggeprogram med skitsering af fortætningsmulighed, der er fremsendt til Københavns Kommune. Oplægget er desværre blevet afvist med henvisning til en allerede høj bebyggelsesprocent på grunden. Det fremsendte projektoplæg samt afslag fra Københavns Kommune er vedlagt som **bilag 20 og 21**.

Udgifter for byggeprogram til Københavns Kommune har kostet 18.000 kr., ekskl. moms. Heraf udgør SAB's andel 9.000 kr. ekskl. moms.

Kastrupvej Ungdomsboliger har i dag ingen udlejningsvanskeligheder og udgør en attraktiv afdeling for unge i forhold til afdelingens geografiske placering. Det er derfor administrationens vurdering, at Kastrupvej Ungdomsboliger bør fortsætte som hidtil og med et fortsat fokus på udviklingen i afdelingens driftsudgifter samt udlejningssituation. Samtidig med dette vil der i regi af ejerforeningen være en løbende opmærksomhed omkring eventuelle nyopståede situationer, der kan give mulighed for etablering af nye boliger.

Indstilling

Det indstilles, at

- Kastrupvej Ungdomsboliger fortsætter som hidtil og med et fortsat fokus på udviklingen i afdelingens driftsudgifter samt udlejningssituation
- der fortsat er opmærksomhed på eventuelle nye muligheder for etablering af nye boliger i afdelingen.

Bilag 20: Projektoplæg til fortætning, KANT Arkitekter, oktober 2019

Bilag 21: Afslag fra Københavns Kommune på fortætning, november 2019

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingerne

12. Herlevhuse - Ny pulje til kollektiv individuel modernisering

Afdelingsmødet i Herlevhuse har den 12. november 2019 vedtaget nedenstående forslag:

Ny pulje til kollektiv individuel modernisering

Der stilles forslag til afdelingsmødet om at vedtage åbning af en ny pulje til individuelle forbedringsarbejder mod at få pålignet en huslejeforhøjelse.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at den samlede pulje bliver på 6 mio. kr.

Puljen åbner, så snart der foreligger nødvendig tilladelse fra Herlev Kommune og lånetilsagn fra realkreditinstitut samt organisationsbestyrelse.

Ansøgninger kan tages under behandling allerede fra vedtagelse på afdelingsmødet, hvorimod endeligt tilsagn afventer ovenstående tilladelser.

Der åbnes mulighed for:

- 1. Modernisering af køkken*
- 2. Modernisering af badeværelse*
- 3. Loftslem*
- 4. Indvendig isolering af vægge og lofter.*
- 5. Etablering af nye gulve herunder isolering af gulve.*
- 6. Bygning af skure, carporte og udestuer, når disse er projekter er ansøgt og godkendt af administrationen.*

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af KAB. Alle de ovennævnte arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 200.000 kr. I det samlede beløb indgår arbejder fra tidligere tilsvarende puljer.

Der godkendes IKKE råderetsarbejder bagudrettet.

Alle ansøgninger skal være nye projekter, ansøgt og godkendt forud for udførelse.

Hvad kan man få lavet?

Der kan moderniseres køkkener og badeværelser eller etableres badeværelser i koksrum, med indkøb af alt hvad dertil hører af fliser, vandhaner, toiletter, skabe, omlægning af el etc.

Dog kan man ikke finansiere hårde hvidevarer via den individuelle modernisering.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Ved indretning badeværelse, skal lejer selv søge om en kommunal byggetilladelse, som skal indsendes til KAB inden arbejdet påbegyndes.

Alle projekter skal opfylde de tekniske krav, der stilles til materialevalg og udførelse. nærmere information herom fås på ejendomskontoret og i forbindelse med konkrete ansøgninger.

Valg af leverandører er frit, men KAB har indgået nogle attraktive aftaler med f.eks. Vordingborg Køkkenet og HTH-køkkener, hvor man kan få op til 30 % rabat på køkkenelementer. Uanset hvilken leverandør eller håndværker man vælger, skal det være KAB, der indgår de bindende aftaler. Også hvis man vælger et IKEA køkken. Man kan altså ikke selv indgå aftaler med håndværker eller indkøbe materialer uden aftale med KAB.

Alle aftaler der evt. indgås af lejer selv, hæfter lejer således for.

Eksempler på lejestigninger:

Vær opmærksom på, at der vil løbe en række omkostninger, som f.eks. revision administration og realkreditomkostninger, der vil blive pålagt den månedlige husleje. Nedennævnte er ca. priser (beregnet under et meget lavt renteniveau).

Samlet udgift til modernisering	Årlig ydelse	Månedlig huslejestigning
50.000,00 kr.	4.226 kr.	352 Kr.
100.000,00 kr.	8.453 kr.	704 kr.
150.000,00 kr.	12.679 kr.	1.057 kr.
200.000,00 kr.	16.906 kr.	1.408 kr.

Lejeforhøjelsen vil være gældende i 20 år fra endelig låneoptagelse. Herefter bortfalder den.

Sådan gør du:

Hvis du er interesseret i at modernisere iht. ovenstående, skal du udfylde et ansøgningsskema hvor du skriver om, hvad du gerne vil have udført, hvem der skal udføre det og til hvilken pris. Det samlede projekt, og styring af dette, skal være klart defineret, og overskueligt, så risikoen for at sagen kører af sporet minimeres. Der kan med fordel gøres brug af totalentreprenør, der arbejder til fast pris.

Ansøgningsskemaet afleveres på ejendomskontoret eller sendes direkte til KAB på mail thh@kab.bolig.dk

Ansøgningsperiode: Ansøgningsperioden strækker sig fra vedtagelsen på afdelingsmødet og foreløbig indtil lånerammen måtte være udfyldt.

Ansøgningsskemaer foreligger på ejendomskontoret.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Ansøgningerne vil blive løbende behandlet, dog vil endelige tilsagn ikke blive givet før ovenstående nødvendige godkendelser er modtaget.

De pågældende ansøgninger vil blive fremsendt umiddelbart efter afdelingsmødets vedtagelse af puljen. Der vil blive ansøgt om en ramme på 6 mio. kr., hvorfor der maksimalt kan gives tilsagn om arbejder op til denne ramme.

Den gennemsnitlige husleje i afdelingen er 807 pr m². Det betyder, at huslejen for en bolig på 90 m², som i dag koster 6.055 kr. pr. måned i fremtiden maksimalt vil komme til at koste 7.112 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet og den dermed forbundne låneoptagelse.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og stillede spørgsmålstegn ved, hvorvidt det er fornuftigt at give beboerne mulighed for indvendig isolering af vægge og lofter. Organisationsbestyrelsen er særlig bekymret for muligheden for, at løsningen vil medføre øget forekomst af skimmelsvamp. Derudover bemærker organisationsbestyrelsen, at den planlagte kommende renovering af bebyggelsen forventes at indeholde udvendig isolering af alle lejemål.

Louise Lind oplyste, at forslaget er identisk med det forslag som organisationsbestyrelsen godkendte den 24. februar 2016 og at sagen fremsættes igen, fordi den eksisterende pulje er udtømt.

Organisationsbestyrelsen besluttede pga. drøftelsen og de på mødet fremkomne oplysninger at udskyde behandlingen af punktet til det kommende organisationsbestyrelsesmøde. Administrationen skal frem til mødet undersøge, hvorvidt indvendig efterisolering i afdelingen har medført stigende forekomster af skimmelsvamp, samt komme med en vurdering af hvorvidt indvendig efterisolering er rentabelt set i lyset af de renoveringsplaner, der er i afdelingen.

13. Ændring af vedligeholdelsesordning

Organisationsbestyrelsens besluttede på sit møde den 20. november 2019 at udskyde beslutningen om vedligeholdelsesreglement i Hafniakollegiet til det kommende OB-møde med henblik på, at administrationen skulle afdække fordele og ulemper, ved – mod sædvanen i SAB - at vedtage A-ordning i ungdomsboliger.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Forvaltningskommissionen har på sit møde den 12. december 2019 drøftet fordele/ulemper, herunder økonomi ved A- og B-ordning i ungdoms- og ældreboliger. Beskrivelse af de to ordninger fremgår af **bilag 22**.

Den hyppige beboerudskiftning i ældre- og ungdomsboliger medfører et større slid på boligen end sædvanligvis, hvorfor der for disse boligformer vil være god ræson i at skifte fra B- til A-ordning. Herved sikres det løbende vedligehold bedre. I ældreboligafdelingerne er det ofte en uoverkommelig opgave selv at skulle stå for istandsættelse, hvorfor de opsparede midler på vedligeholdelseskontoen ofte ikke bliver anvendt. Dette kan føre til mislighold, fordi gulve ikke er blevet lakeret i botiden. I ungdomsboliger ser vi dårlig og forkert udført vedligeholdelse – f.eks vægmaling på træværk. Hertil kommer, at vi oplever et stigende antal unge, som i forbindelse med indflytningen klager over, at boligen ikke er istandsat.

Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger er ændret således, at det modsat tidligere nu er afdelingens kompetence at beslutte, hvilken vedligeholdelsesordning afdelingen skal have.

Det foreslås derfor at åbne op for mulighed for, at også familieboligafdelinger kan skifte ordning. Dette kan eventuelt være relevant og praktisk at gøre i forbindelse med gennemførelsen af en helhedsplan, hvor beboeren dermed har mulighed for at vende tilbage til et istandsat lejemål.

Det er vurderingen, at det er juridisk muligt at have A- og B-ordning i en afdeling med ungdomsboliger og familieboliger. Administrationen af to ordninger parallelt (en for ungdomsboliger og en for familieboliger) vurderes imidlertid at være tung og omkostningskrævende at administrere, så dette anbefales ikke.

Administrationen vil på et senere tidspunkt udarbejde en orientering om, hvad man skal være opmærksom på ved skift fra B- til A-ordning.

Indstilling

Det indstilles på baggrund af drøftelsen i Forvaltningskommissionen, at

- det indskrives i Hafniakollegiets vedligeholdelsesreglement at afdelingen har A-ordning (vedlægges som **bilag 23**)
- administrationen udarbejder en orientering, der redegør for skift fra B-ordning til A-ordning.
- driftschefen orienterer om og anbefaler på budetmøderne i foråret 2020 i ældreboligafdelingerne og de "rene" ungdomsboligafdelinger, at de skifter fra B- til A-ordning
- administrationen udsender en orientering om muligheden for at skifte fra B- til A-ordning til alle afdelingsbestyrelser, således at afdelingerne kan beslutte, om de ønsker at skifte ordning.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Bilag 22: Beskrivelse af de to ordninger

Bilag 23: Vedligeholdelsesreglement

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at Hafniakollegiet får A-ordning.**Organisationsbestyrelsen godkendte, at administrationen udarbejder en orientering til alle afdelinger, der redegør for muligheden for at skifte fra B- til A-ordning.**Organisationsbestyrelsen besluttede at driftscheferne på de kommende budgetmøder i**ældreboligafdelinger og ungdomsboligafdelinger anbefaler, at afdelingerne skifter fra B- til A-ordning.*

14. Hafniakollegiet – udlejningsbudget og orientering om status på projektets økonomi

Hafniakollegiet består af 140 ungdomsboliger heraf er 7 handicapboliger.

Udlejningsbudget for Hafniakollegiet vil blive eftersendt som **bilag 24**.

Udlejning foregår via Centralindstillingsudvalget (CIU), der varetager formidlingen af alle SAB's ungdomsboliger til de berettigede ansøgere. Der er i forbindelse med udlejningen af boligerne indgået partnerskab med lokale idrætsaktører, Københavns Idrætsefterskole og TeamCopenhagen med henblik på at sikre, at unge, der er sportsinteresserede, bliver opmærksomme på muligheden for at skrive sig op til boligerne. Det forventes, at der er indflytning den 15. december 2020 og at ca 10-15 ambassadører vil flytte ind ca. 14 dage før, dvs. pr 1. december 2020.

Status på økonomien

Følgegruppen blev i september 2019 orienteret om, at det kan forventes, at der kommer en betydelig budgetoverskridelse, som i værste fald kunne forventes at blive på 5,4 mio. kr., hvilket bl.a. skyldes, at jordbundsforholdene har vist sig at være anderledes end først antaget. Følgegruppen har meddelt projektleder og bygherrerådgiver, at SAB ikke kan acceptere at skulle afholde ekstraudgifter i den størrelsesorden, som der først var lagt op til. På den baggrund har der været et forhandlingsforløb med entreprenøren omkring fordeling af ekstraomkostningerne og det er endt på et resultat, der betyder, at SAB kan forvente en budgetoverskridelse i størrelsesorden 2,4 mio. kr.

På mødet vil Flemming Balle på vegne af følgegruppen uddybe ovenstående.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender det vedlagte udlejningsbudget for Hafniakollegiet og i øvrigt tager orienteringen om status på projektets økonomi til efterretning.

Bilag 24: Udlejningsbudget

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Flemming Balle orienterede om status på projektets økonomi og baggrunden for de forventede budgetoverskridelser. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen godkendte udlejningsbudgettet og det deraf kommende gennemsnitlige huslejeniveau på 1.205,80 kr. pr. m2.

15. Vild med Vilje

KAB har indgået partnerskab med Vild med Vilje og alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tilbydes nu at blive medlemmer af foreningen Vild med Vilje, hvis ambition er, at gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

Pris for medlemskab (pr. boligorganisation):

Årligt medlemskab	1.200 kr. ekskl. moms, svarende til 1.500 kr. inkl. moms
Opstartsgebyr	9.950 kr. ekskl. moms, svarende til 12.437,50 kr. inkl. moms

KAB tilbyder herefter boligafdelingerne i KAB-fællesskabet en identifikation og analyse af afdelingens unikke potentialer og på baggrund heraf, konkrete forslag til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversitet. Hertil tilbydes undervisning/workshops til driften.

Analyse og anbefalinger til omlægning af arealer til Vild med Vilje vil koste 13.312,50 kr. inkl. moms pr. afdeling ved op til 100 tilmeldte afdelinger i KAB-fællesskabet. Hvis der kommer flere interesserede afdelinger, vil prisen kunne reduceres. I vedlagte bilag er projektet nærmere beskrevet og der er eksempler på forandringer af områder, der medfører forvandlinger til grønne områder med stor biodiversitet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og tager beslutning om, de ønsker, at selskabet bliver medlem af foreningen Vild med Vilje, samt at arbejde videre henimod etablering af Vild med Vilje arealer i organisationens afdelinger.

Bilag 25: Projekt "KAB – Vild med Vilje"

Bilag 26: Inspirationsmateriale

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og konstaterede, at initiativet er i overensstemmelse med visionerne i SAB's målsætningsprogram.

Organisationsbestyrelsen vedtog på baggrund af drøftelsen, at SAB skal tegne et medlemskab i foreningen Vild med Vilje. Projektet finansieres via arbejdskapitalen.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

16. God selskabsledelse

Brug af fællesstemmer og god selskabsledelse

KAB's repræsentantskab vedtog den 26. juni 2019 "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet." Af disse retningslinjer fremgår det bl.a. at:

"KAB's repræsentantskab opfordrer alle boligorganisationer til at behandle spørgsmålet om brug af fællesstemmer og træffe beslutning om rammerne for god selskabsledelse i deres organisation".

KAB's repræsentantskab har besluttet at give Forvaltningsudvalget ansvaret for implementeringen af retningslinjerne og udvalget vil hermed opfordre til, at alle boligorganisationer i KAB-fællesskabet tager stilling til følgende:

Ønsker boligorganisationen at benytte sig af muligheden for at benytte fællesstemmer, der er opnået i forbindelse med afdelingernes eller boligorganisationens kundeforhold i f.eks. forsyningsselskaber, realkreditforeninger og banker?

Er det i givet fald en beslutning, organisationsbestyrelsen træffer, eller lægges den ud til afdelingerne?

Træffes der en generel beslutning om brug eller ikke brug af stemmer – eller skal det vurderes fra sag til sag?

Desuden opfordres boligorganisationerne til at sætte egne principper for god selskabsledelse til debat og beslutning. Det kan f.eks. være på et seminar, en arbejdsdag, eller på et organisationsbestyrelsesmøde. Vigtigst er det, at der fastlægges en politik, der er ejerskab til og enighed om, og som kan være med til at sikre åbenhed og transparens om beslutninger i organisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvorvidt man i fremtiden vil benytte fællesstemmer, herunder om det skal beslattes fra sag til sag eller lægges ud til afdelingerne.

Det indstilles desuden, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om rammer og tidsplan for vedtagelse af en politik for god selskabsledelse.

Bilag 27: "Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-fællesskabet"

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at spørgsmålet om, hvorvidt fællesstemmerne skal benyttes, skal vurderes fra sag til sag og at kompetencen skal ligge i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen kan i den enkelte sag beslutte at delegere kompetencen til afdelingsbestyrelsen.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i løbet af 2020 skal udarbejdes en politik for god selskabsledelse for SAB.

Sager til orientering

17. Orientering om betaling for udarbejdelse af fordelingsregnskaber i driftsfællesskaber

Mange af SAB's afdelinger har i de seneste år indgået i driftsfællesskaber med andre afdelinger. Den enkelte afdelings budget og regnskab udarbejdes efter fordelingsnøgle og de enkelte afdelingsbestyrelser får herefter tilsendt budget og regnskab for egen afdeling som sædvanligt. Enkelte afdelingsbestyrelser har imidlertid et ønske om at se budget og fordelingsregnskab for det samlede driftsfællesskab. Det vil være muligt for afdelingsbestyrelserne at få tilsendt dette materiale. Dog vil de blive opkrævet et gebyr herfor svarende til den normale takst for udarbejdelse af budget og regnskab jf. KAB's prisblad. Den aktuelle takst er 21.287 kr. inklusiv moms.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

18. Opgørelse over udgifter vedrørende tagboliger i Jyllandshuse

Organisationsbestyrelsen har samlet set bevilliget risikovillige udlæg på 895.000 kr. til tagboligprojektet i Jyllandshuse. Afdelingsmødet nedstemte projektet i efteråret 2018 og der arbejdes i stedet på at gennemføre de nødvendige arbejder, herunder udskiftning af tag, som en almindelig renoveringssag.

Ud af de 895.000 kr., som organisationsbestyrelsen har bevilliget i udlæg, er der 270.192 kr. i uforbrugte midler. Beløbet vil blive tilbageført til SABs arbejdskapital. Afdelingen er holdt skadesløs i forbindelse med sagen.

Organisationsbestyrelsen har i 2018 desuden bevilliget 300.000 kr. årligt til vedligehold af tag, frem til retssagen vedrørende tillægskøbesum blev afgjort. De afsatte midler for 2018 og 2019 er forbrugt.

Der faldt dom i sagen i efteråret 2019, hvorfor organisationsbestyrelsen jf. den tidligere beslutning ikke fremadrettet vil yde det årlige tilskud.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

19. Status tomgang i Tingbjerg

Boligerne i Tingbjerg udlejes som bekendt efter de skærpede kriterier

P.t. sendes de opsagte boliger til ca. 300 ansøgere på ventelisten ad gangen. Hvis ansøgeren ønsker boligen, skal ansøgeren inden for fem hverdage dokumentere, at man opfylder de skærpede fleksible kriterier.

95 pct. af ansøgerne, der har tilkendegivet at de er interesseret i den pågældende bolig, vender ikke tilbage med den nødvendige dokumentation om, at de opfylder de skærpede kriterier.

Det tager derfor fortsat en del længere tid at udleje disse boliger. Det medfører, som tidligere oplyst, at fraflytter oftere skal betale husleje i hele hæftelsesperiode på 3 måneder. SAB hæfter derefter for tomgangslejen, indtil den ledige bolig lejes ud.

Aktuelt er der den 17. december 2019 nedennævnte boliger der er i tilbud til ansøgere på ventelisten:

- Tingbjerg I (afd. 26) 8 boliger
- Tingbjerg II (afd. 28) 7 boliger
- Tingbjerg III (afd. 29) 4 boliger
- Tingbjerg IV (afd. 30) 3 boliger
- Tingbjerg V (afd. 31) 1 bolig
- Upperslevhuse (afd. 40) 3 boliger

Tiltag

KAB har gentaget opfordringen til alle ansøgere om, at de skal opdatere deres ansøgerprofil, for at det bliver tydeligt, om de søger efter de nye skærpede fleksible kriterier.

Udlejningsmodellen i Unik er samtidig ændret, så der først og fremmest sendes tilbud til dem, der aktivt har angivet, at de opfylder de skærpede fleksible kriterier. Er der ingen, der har angivet det, sendes boligerne i tilbud til dem, der søger efter fleksible kriterier.

Dette kørte vi med frem til 1. december. Herefter er kun opskrevne med de skærpede kriterier på deres opskrivning blevet tilbudt boliger i Tingbjerg og Upperslevhuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Lene Vennits orienterede om, at der pr. 6. januar 2020 er 13 lejemål i Tingbjerg/Utterslevhuse, som organisationsbestyrelsen betaler tomgang for.

Jens Elmelund orienterede om den igangværende dialog med Landsbyggefonden vedrørende eventuel mulighed for, at Landsbyggefonden kan dække de udgifter, der er foranlediget af lovgivningen og de deraf følgende skærpede udlejningskriterier.

Pernille Høholt Larsen efterspurgte information om, hvad det er for nogle lejligheder (store, små mv.) der er svære at udleje. Administrationen fremsender den efterspurgte information.

Organisationsbestyrelsen opfordrede administrationen til at udarbejde grafisk materiale over udviklingen, således at organisationsbestyrelsen løbende kan følge udviklingen på en overskuelig og lettilgængelig måde.

20. Status på ejerforeninger

Organisationsbestyrelsen besluttede på sit møde i juni 2019, at lade sig repræsentere af KAB i eksisterende ejerforeninger. Samtidig blev det besluttet, at organisationsbestyrelsen skal modtage en årlig statusorientering fra ejerforeningerne i forbindelse med den årlige regnskabsaflæggelse.

Ejerforeninger med repræsentation af Københavns Kommune

For SAB's ejerforeninger, hvori Københavns Kommune indgår som ejer, er der indgået aftaler om administration efter KAB's "lille grundmodul". Som følge af dette bliver den årlige generalforsamling afholdt uden fysisk fremmøde, men med mailgodkendelse af budget og regnskab. Denne form er første gang afprøvet i 2019. Københavns Kommune godkendte her budget 2020 og regnskab 2017/2018 for hhv. E/F Voldboligerne, E/F Livornoparken, E/F Absalonhus, E/F Valbyholm, E/F Askholm II. Samtlige budgetter og regnskaber blev godkendt uden bemærkninger.

Ejerforeningernes regnskab 2018/2019 vil efter godkendelse af KAB's revisor blive fremsendt til godkendelse i Københavns Kommune efter ovenstående metode.

E/F Teglværkshavnen

E/F Teglværkshavnen består af 61 SAB lejligheder, 10 private ejere og 51 lejligheder ejet af Heimstaden. Administrator for ejerforeningen er NEWSEC. I ejerforeningens bestyrelse er der 2 repræsentanter fra SAB og 2 fra Heimstaden. Driften i afdelingen fungerer fint med egen direkte ansat medarbejder. I ejerforeningen afholdes fysiske møder, hvor kommende ordinære generalforsamling afholdes i februar 2020.

E/F Brohuset og E/F Sejlhuset

For hver af afdelingerne Brohuset og Sejlhuset er der etableret en ejerforening med repræsentanter fra SAB og 3B. KAB er administrator for begge ejerforeninger. Brohuset består

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

af 123 boliger fordelt med 62 SAB lejligheder og 61 3B lejligheder. Sejlhuset består af 118 boliger fordelt med 64 SAB lejligheder og 54 3B lejligheder.

I begge ejerforeninger er der et velfungerende samarbejde med 3B om driften i ejerforeningen og der er intet særligt at bemærke. Kommende møder i ejerforeningerne afholdes i foråret 2020.

E/F Strandlodshus

E/F Strandlodshus består af 93 SAB lejligheder, 26 plejeboliger, én børneinstitution samt erhverv. KAB er administrator for ejerforeningen. Ejerforeningen har i opstarten været præget af udfordringer med tilpasning af fordelingstal, fremsendelse af varmeregnskaber mv. De forskellige forhold er nu faldet på plads og ejerforeningen kan betragtes som værende i "drift". Der har været stor udskiftning i Københavns Kommunes repræsentant i ejerforeningen og kommunen har ikke været repræsenteret på de seneste møder i ejerforeningen. Derudover kommer der et nyt medlem repræsenterende erhvervsdelen i ejerforeningen, da Velliv – der repræsenteres af DEAS i ejerforeningen, Gitte Nygaard Andersen, stopper i DEAS. KAB har endnu ikke modtaget besked om, hvem der indtræder i bestyrelsen i stedet.

Kommende generalforsamling i ejerforeningen afholdes i foråret 2020.

E/F Fælleden (Eksercerpladsen)

E/F Fælleden består af 251 ungdomsboliger (SAB), 10 private ejerlejligheder samt 3 erhvervslejligheder. KAB er administrator for ejerforeningen. Der er godkendt en administrationsaftale for ejerforeningen og udpeget medlemmer til ejerforeningens bestyrelse, således at der nu både er repræsentation for erhvervsejerlejlighederne, ejerboliger samt SAB's ungdomsboliger. På seneste generalforsamling i november 2019 er budget 2020 godkendt, ligesom det er godkendt, at der udarbejdes et 15 måneders regnskab for 2018 og 2019. Dette vil blive behandlet på ejerforeningens ordinære generalforsamling til foråret 2020.

Erhvervsejerlejlighedernes repræsentant i ejerforeningen, KFI Erhvervsdrivende Fond, ønsker at der indhentes tilbud på administration af ejerforeningen fra alternative administratorer. Der kan derfor forventes et forslag om valg af anden administrator på ejerforeningens generalforsamling i foråret 2020.

Ejerforening Kastrupvej

E/F Kastrupvej består af 9 ungdomsboliger (SAB) samt en erhvervsejendom (NETTO) i stueetagen. Ejerforeningen administreres af ejer af erhvervsejendommen, advokat Jan Joensen.

Drift af afdelingen fungerer og der er et godt samarbejde i ejerforeningen. Afdelingen har dog i dag et højt huslejeniveau på 1.413,09 kr. pr. m², der bl.a. hænger sammen med afdelingens størrelse ift. udgifter til administration og fællesudgifter.

Kommende generalforsamling i ejerforeningen afholdes i foråret 2020.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

E/F Sølund

Samtlige ejendomme i ejerforeningen Sølund – Ungdomsboliger, børnehave og plejeboliger ejes af SAB. Ungdomsboligerne lejes ud på individuelle kontrakter. De to andre på erhvervslejekontrakter til kommunen. Generalforsamling afholdes elektronisk. Dette vil også ske fremadrettet.

E/F Fresia Hus

Der vil blive etableret en ejerforening mellem AKB, København og SAB. Ejerforeningens vedtægter vil blive forelagt til godkendelse på organisationsbestyrelsesmødet i februar 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

21. Orientering om kommende påkrav vedrørende afledning/afkobling af regnvand

17 kommuner i Storkøbenhavn har indgået samarbejde i 2011 for at dæmme op for de enorme og milliard dyre skader, som opstår efter skybrud. Dette skal primært gøres via afledning eller afkobling. Afkobling fungerer således, at regnvand håndteres ved siden af fælleskloakken i stedet for at blive blandet med husspildevand. Regnvandet kan i stedet ledes til et vandområde, enten via skybrudssystemet eller direkte.

De ejendomme, som bliver berørt, sker via et PÅKRAV, iht. "Jf. Miljøbeskyttelsesloven § 30 - 32, skal Kommunerne selv foranlede diverse projekter, der skal styre strømmen af regnvand fra skybrud dvs. forsyningsselskaberne er i gang med at realisere nye kloaksystemer."

København Kommune fremlagde overfor Borgerrepræsentationen en ny spildevandsplan, inden sommer 2019. Denne spildevandsplan indeholder ca. 60 "Masterplaner", som indeholder ca. 12.000 matrikler ud af de 38.000 matrikler i KK (dvs. at 12.000 matrikler skal afkobles i KK.) Frederiksberg Kommune fremlagde ligeledes deres spildevandsplan inden 2019, som indeholder ca. 24 "Masterplaner".

De områder, blandt de 60 (Københavns Kommune) & 24 (Frederiksberg Kommune) Masterplaner, ligger primært i lavtliggende områder, hvilket også er årsagen til, at de skal afkobles. Størstedelen af de almene boliger i København samt Frederiksberg er placeret i lavtliggende områder. Det var her af historiske årsager, at der var plads til ejendommene såsom andre arbejder-ejendomme.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Den almene sektor, alene i København & Frederiksberg, står over en regning på ca. 7 - 13 milliarder kroner. (Budgettet er meget usikkert, da man på nuværende tidspunkt, ikke har mange sager at sammenligne med.)

Grundet beliggenhed, påkrav mm står følgende KAB administrerede organisationer overfor en stor økonomisk udfordring i fremtiden.

Boligforeningen 3B

SAB – Samvirkende Boligselskaber.

Boligselskabet AKB København

FFB – Frederiksberg Forenede Boligselskaber.

Parlamentariske Selskaber

Som udgangspunkt kan de enkelte ejendomme ikke søge støtte, da de ikke kan nedsive på egen grund. Dvs. at ejendommene skal finansiere afkoblingen 100 % ustøttet, med mindre de geotekniske forhold i den enkelte afdeling muliggør nedsivning på egen grund, hvilket naturligvis vil blive undersøgt i takt med, at Københavns Kommune konkretiserer de enkelte masterplaner.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

22. Nyt fra formandsskabet

Der vil være en kort orientering fra formandsskabet om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Frank Sass orienterede om kommende 1-års gennemgang af Asters Rækkerne. I forbindelse med orienteringen oplyste Frank Sass, at følgegruppen vurderer, at det jf. organisationsbestyrelsens beslutning fra januar 2018 ikke er realistisk at gøre krav mod Københavns Kommune vedrørende tilslutning til fjernvarme. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Frank Sass oplyste endvidere, at administrationen har orienteret følgegruppen om, at der har været en tvist mellem afdelingsbestyrelsen og administrationen vedrørende vinduesfolie. Følgegruppen har givet administrationen opbakning til at indskærpe overfor afdelingen, at opsætning af vinduesfolie ikke er tilladt i den gældende husorden og at det vil blive anset for mislighold, såfremt vinduesfolien ikke er fjernet ved fraflytning. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

Frank Sass orienterede om, at udkast til Skema B for Sølund forventes færdigudarbejdet pr. 16. januar 2020. I forbindelse med orienteringen gjorde John B. Sørensen opmærksom på, at der er indkaldt til et ekstraordinært møde i organisationsbestyrelsen den 29. januar 2020 kl. 16.30, hvor organisationsbestyrelsen skal godkende projektet, som umiddelbart efter fremsendes til Københavns Kommune.

Frank Sass orienterede om nyt fra BL's 1. kreds, herunder at den nuværende næstformand har meddelt, at denne ikke ønsker at genopstille. Der blev derudover orienteret om, at flere medlemmer af BL ønsker at bestyrelseshonoraret skal sættes op – forslaget er sendt videre til BL's hovedbestyrelse.

John B. Sørensen orienterede om, at det forventes at kommunen vil acceptere at provenu fra Tingbjerg kommer i boligorganisationens dispositionsfond.

23. Orientering fra administrationen

Der vil være en kort orientering fra administrationen om eventuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Jens Elmelund orienterede om, at Københavns Kommune, grundet en kommende folkeskole i området, skal udarbejde en ny lokalplan for Torveporten i Valby. Det forventes at SAB stadig vil få mulighed for at bygge den planlagte rækkehusbebyggelse. Grundet de planmæssige processer i Københavns Kommune vil arbejdet dog tidligst kunne påbegyndes i 2022.

Lene Vennits orienterede om, at Fresia Hus er fuldt udlejet til indflytning pr. 1. marts 2020.

Lene Vennits orienterede om, at formanden for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II har afholdt kaffemøde med boligministeren.

Lene Vennits orienterede om, at SAB har tabt en sag i Boligretten vedrørende ulovlig fremleje. Sagen viser hvor svært det er at løfte bevisbyrden. I den pågældende sag fik SAB dog medhold ift. klager om støj og lejerer er efterfølgende fraflyttet lejemålet.

Administrationen orienterede om, at en afdelingsbestyrelse føler sig chikaneret af en enkelt beboer. Administrationen foreslog, at afdelingsbestyrelser i sådanne situationer ikke besvarer skriftlige henvendelser fra beboerne og at disse i stedet besvares af administrationen. Organisationsbestyrelsen bakkede op om fremgangsmåden.

Lene Vennits orienterede om supplerende høring til kommuneplan 2019 for Københavns Kommune. KAB vil udarbejde et høringssvar (sammen med fsb) for SAB angående den ændrede parkeringsnorm. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 9. januar 2020

Udsendt den 14. januar 2020

24. Kommunikation

Det anbefales at kommunikere om Vild med Vilje løbende i takt med at afdelingerne melder sig på ordningen, såfremt organisationsbestyrelsen har besluttet at tilmelde sig ordningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Der kommunikeres om Vild med Vilje.

25. Eventuelt

Pernille Høholt-Larsen opfordrede til, at der udarbejdes en case, der viser hvor store omkostninger beboerne har på løbende vedligehold i de situationer, hvor helhedsplanerne trækker ud.

Tommy Riis orienterede om forsøgsprojekt vedrørende børnedemokrati i Strandlodshus.

Tommy Riis orienterede om, at BeboerAppen er ude af funktion i Amager Øst. Mogens Hansen fortalte ligeledes, at der er udfordringer med Beboerappen i Vanløse.

Bjarne Krohn orienterede om status på driften i Amager Øst

Ellen Højgaard Jensen oplyste, at hun ikke har mulighed for at deltage på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2020.