

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Organisationsbestyrelsesmøde den 11. juni 2021, kl. 09.00 KAB i Billedsalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Bjarne Krohn, Flemming Balle (pkt. 1-16), Pernille Høholt-Larsen, Frank Sass, Lise Buhelt, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby og Ellen Højgaard Jensen

Afbud: Bjørn Olsen og Mogens Hansen

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, byudviklingschef for Tingbjerg Lene Vennits, chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Lasse Weland-Haahr, Byggechef Michael Nielsen-Elgaard (pkt. 11-13), projektleder i center for byggeri og byomdannelse Vibeke Grønlund (pkt. 18 og 19).

Afbud: Mogens Hansen og Bjørn Olsen

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2021 og den 19. maj 2021 (ekstraordinært).....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
3. Valg af repræsentanter til følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.	3
4. Beslutning vedrørende bestyrelseshonorar	5
5. Godkendelse af afdelingernes budgetter	6
6. Beslutning vedrørende udskydelse af afdelingsmøder	10
7. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond.....	11
8. Tingbjerg udviklingspulje –opførelse af orangeri.....	12
9. 30-26 Tingbjerg 1 - stigestrange	13
10. 30-44 Utterslevhuse: Ansøgning om støtte til kunstprojekt i Dele-bo	16
11. 30-04 Holmehusene: Godkendelse af endeligt byggeregnskab	17
12. 30-74 Eksercerpladsen: Godkendelse af byggeregnskab	18
13. 30-54 Herlev Åhuse: Godkendelse af endeligt byggeregnskab	20
14. 30-50 Askholm: Udpegning af medlemmer til gårdlauget.....	21
Sager til drøftelse.....	23
15. Forslag til program for seminar for afdelingsbestyrelser den 18-19. september 2021	23
16. Udvikling af driftsfællesskaber	24
17. Styringsdialog 2021 med kommunerne i København og Herlev	26

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

18. 30-08 Fynshuse: Evaluering af arbejdet i følgegruppe og status på helhedsplan	26
Sager til orientering – behandles på mail.....	28
19. Fremtidens Sølund – status - Udførelsen.....	28
20. 3010 Skyttevænget: – Helhedsplan	29
21. 30-07 Humlevænget: status på helhedsplan.....	32
22. 30-98 Eilersmindes Plejehjem - Skema B tilsagn modtaget.....	33
23. Status på helhedsplaner og byggesager	34
24. Investeringer og afkastforventninger	35
25. Endeligt program for organisationsbestyrelsens studietur den 29. september til 1. oktober 2021	36
26. Orientering fra administrationen	37
27. Orientering fra formandskabet.....	37
28. Eventuelt.....	37
29. Bestyrelsens Tid (uden for referat).....	38

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
Bilag 2: Grafisk overblik over den nye udvalgsstruktur (vedtaget januar 2021).....	4
Bilag 3: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.....	4
Bilag 4: Afdelingernes komprimerede budgetter	9
Bilag 5: SAB institutioner budgetter	9
Bilag 6: Budgetter Ikke godkendt af bestyrelsen (Utterslevhuse)	10
Bilag 7: Afdelinger hvor budgetmødet aflyses (Stefansgård)	10
Bilag 8: Afdelinger uden afdelingsbestyrelse.....	10
Bilag 9: Oversigt over huslejen i budgettet 2021/2022.....	10
Bilag 10: Oversigt over huslejudviklingen i SAB	10
Bilag 11: Oversigt over tidspunkt for afholdelse af afdelingsmøder	10
Bilag 12: Udvikling i disponibel arbejdskapital	11
Bilag 13: Udvikling i disponibel dispositionsfond.....	11
Bilag 14: Orangeri - Oplægsmateriale til afdelingsbestyrelsen.....	13
Bilag 15: Visualisering af tre alternative løsninger på ombygning af toilet	15
Bilag 16: Ansøgning samt referencebilleder af hhv. mulig placering og 3 kunstnere	17
Bilag 17: Byggeregnskab_ Holmehusene	18
Bilag 18: Byggeregnskab Eksercerpladsen.....	20
Bilag 19: Byggeregnskab HerlevÅhuse	21
Bilag 20: Retningslinjer for følgegrupper.....	27
Bilag 21: Eilersmindes Plejehjem - Skema B tilsagn af den 12. maj 2021	34
Bilag 22: Oversigt over nybyggerier og renoveringssager	35

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 12. april 2021 og den 19. maj 2021 (ekstraordinært)

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 12. april 2021 samt referatet fra det ekstraordinære møde den 19. maj 2021 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne fra møderne 19. maj 2021 (ekstraordinært) og 12. april 2021. Endvidere underskrives tidligere godkendte referater fra den 24. februar 2021, 14. januar 2021, 23. november 2020, 30. oktober 2020 og 25. september 2020.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

Sager til beslutning

2. Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Som **bilag 1** vedlægges den gældende forretningsorden for organisationsbestyrelsen. Forretningsordenen er sidst blevet ændret på organisationsbestyrelsesmødet den 24. februar 2016.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Beslutning

Forretningsordenen blev godkendt

3. Valg af repræsentanter til følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.

Organisationsbestyrelsen vedtog den 14. januar 2021 en ny struktur for underudvalg og arbejdsgrupper. Organisationsbestyrelsen skal således konstituere sig med udgangspunkt i den nye struktur.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- udpeger 4 medlemmer til visionsudvalget

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

- udpeger 3-5 medlemmer af trækningsretsudvalget
- gennemgår listen over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv og beslutter eventuelle ændringer.

Sagsfremstilling

SAB besluttede den 14. januar 2021 nedenstående understruktur. Som **bilag 2** vedlægges grafisk overblik over den nye udvalgsstruktur.

Faste udvalg:

Koncept: understøtter løbende organisationsbestyrelsen i forhold til sagsforberedende arbejde og/eller udvikling af strategiske indsatsområder. Der nedsættes i første omgang 2 faste udvalg. Visionsudvalg og trækningsretsudvalg.

Visionsudvalget

Formål med visionsudvalget: at relevante problemstillinger og **tematikker drøftes indgående og udvikles** med henblik på, at der kan udarbejdes politiske beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen, der efterfølgende kan nedsætte en arbejdende ad hoc-arbejdsgruppe til at konkretisere visionen, i form af eksempelvis et projekt.

Hvem: Består af 5 medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvoraf den til en hvert tid siddende formand er fast medlem. Udvalget består af kundeforsker og en konsulent fra kundecentret.

Frekvens: Mødes fast mellem hvert organisationsbestyrelsesmøde – ca. 4 møder årligt.

Trækningsretsudvalg:

Formål med trækningsretsudvalget: at udarbejde indstillinger til beslutning i organisationsbestyrelsen.

Hvem: 3-5 organisationsbestyrelsesmedlemmer + sekretariatsbetjening

Frekvens: Mødes efter behov – ca. 3 uger før det besluttende organisationsbestyrelsesmøde.

Byggefølgegrupper, ventelisteudvalg, ejerforeninger mv

Strukturen for de ovennævnte udvalgstyper forbliver uændret. Som **bilag 3** vedlægges oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Bilag 2: Grafisk overblik over den nye udvalgsstruktur (vedtaget januar 2021)

Bilag 3: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede Lise Buhelt, Pernille Høholt-Larsen, Bjarne Krohn og Flemming Balle til visionsudvalget. John B. Sørensen indgår i edgengskab af formand som fast medlem af visionsudvalget.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Organisationsbestyrelsen udpegede Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass, John B. Sørensen, Bjarne Krohn, Pernille Høholt-Larsen samt Jeanette Staudorf til trækningsretsudvalget. Organisationsbestyrelsen besluttede at nedsætte kunstudvalget som et fast udvalg. Gertie Elleby og Pernille Høholt-Larsen blev udpeget til kunstudvalget.

Organisationsbestyrelsen besluttede at nedlægge følgegruppen for Eksercerpladsen.

Følgende ændringer blev besluttet i forhold til det fremsendte bilag: Ungdomsboligerne på Grønttorvet Morten Bekholm udgår, helhedsplan for Fynshuse Frank Sass tilføjes, Nybyggeri ved Amagerbanen Morten Bekholm udgår og Gertie Elleby indgår, Dialog forum for Tingbjerg Lene Vennits indgår, arbejdsgruppen "Et Stolt og Synligt SAB" Morten Bekholm udgår og Pernille Høholt Larsen indgår, arbejdsgruppen "Tilfredshedsundersøgelse" Morten Bekholm udgår, Fælleshave John B. Sørensen udgår og områdechef Finn Larsen indgår, ejerforeningen Strandlodshus Bjarne Krohn indgår som formand for ejerforeningen.

Louise Lind orienterede om, at der er samarbejdsvanskeligheder i ejerforeningen Grønttorvet og at der kan være behov for at organisationsbestyrelsen træder ind i ejerforeningen.

4. Beslutning vedrørende bestyrelseshonorar

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse.

Sagsfremstilling

Ministeriets regler om beregning af bestyrelseshonorar betyder, at organisationsbestyrelsen skal tage beslutning om regulering af honoraret fra regnskabsårets begyndelse, dvs. fra den 1. august 2021. Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 84,43 kr. pr. lejemålsenhed, og for de efterfølgende 50,65 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2020.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 15. april 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 16 %, svarende til 80.770 kr. næstformanden modtager 12 %, svarende til 60.578 kr. og de øvrige medlemmer 8 %, svarende til 40.385 kr.

Bestyrelseshonoraret skal også dække godtgørelse af tabt arbejdsfortjeneste i forbindelse med boligorganisationens møder og der må ikke opkræves beløb til dækning af bestyrelseshonorar, hvis honoraret ikke udbetales til bestyrelsen.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Udbetaling sker med udgangen af maj og november måned. Ved udtræden af organisationsbestyrelsen betales honorar til udgangen af det kvartal, hvor udtrædelsen sker. Ved indtræden i organisationsbestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt uden bemærkninger.

5. Godkendelse af afdelingernes budgetter**Indledning**

Jf. boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2021/2022 inden den 31.07.2021. Afdelingernes komprimerede budgetter fremgår af **bilag 4** opdelt i område 1-8.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender afdelingernes budgetter med forbehold for afdelingernes endelige godkendelse
- godkender afdelingernes budgetter i afdelinger uden bestyrelser
- godkender budgetterne for institutioner

Sagsfremstilling

For familieboligerne gælder det, at der i en afdeling er budgetteret med en lejenedsættelse. I otte afdelinger er der ingen lejemæssige konsekvenser af budget 2021/2022. I 21 afdelinger er der en budgetstigning på op til 2 %. I 31 afdelinger er der en budgetstigning på over 2 %. Den gennemsnitlige lejeregulering for familieboliger er 2,54 %, 1,89 % for ungdomsboliger, 3,18 % for ældreboliger og 3,35 % for selvstændige institutioner. **Bilag 9** viser den samlede huslejeudvikling i forhold til den enkelte afdelings huslejeniveau. **Bilag 10** viser huslejestigningerne i SAB grafisk.

For de afdelinger, der har en huslejeregulering på under 2 %, gælder det typisk, at lejereguleringen er forårsaget af udefra kommende faktorer, såsom større netto kapitaludgifter og mindre renteindtægter (eksempelvis Herlev Åhuse). I enkelte afdelinger skyldes huslejestigningen, at planlagte effektiviseringer, der var indregnet i sidste års budget, efterfølgende har vist sig uimplementerbare.

Herunder følger en gennemgang af de i afdelinger, hvor der er budgetteret med en budgetstigning over 2 %. Det fremgår i parentes, om afdelingen forventes at afholde det ordinære budgetmøde før sommerferien, eller om dette først forventes, afholdt efter

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

sommerferien. Det følger endvidere, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for alle de SAB afdelinger, der ikke er nævnt i opstillingen herunder.

30-03 Bispebjerg Terrasser (huslejestigning 4,88 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 802.000 kr. skyldes blandet andet højere udgifter til renholdelse. På indtægtssiden mangler indtægter fra afskrivning af tidligere års overskud samt renter.

30-09 Glumsøparken (huslejestigning 5,41 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 956.000 kr. skyldes stigning i renholdelse herunder lønninger, større udgifter til renovation (prisstigning fra kommunen). Ydermere er henlæggelser til vedligeholdelse (konto 120*) forhøjet væsentligt for at imødekomme fremtidige vedligeholdelse og fornyelser.

30-11 Abildgården (huslejestigning 4,45 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 684.000 kr. skyldes primært, at der er i indeværende budgetår planlagt opsætning af vandmålere i alle boliger, hvilke har vist sig ikke at kunne realiseres. Derfor er fælles vandforbrug forhøjet til normalt niveau. På indtægtssiden er der budgetteret med lavere renteindtægter.

30-12 Stilledal (huslejestigning 3,32 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 140.000 kr. skyldes udelukkende manglende renteindtægter.

30-13 Lollikhuse (huslejestigning 3,52 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 281.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter.

30-15 Langelandshus (huslejestigning 3,9 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 143.000 kr. skyldes hovedsageligt manglende indtægter fra tidligere års overskud samt renteindtægter.

30-17 Falsterbo (huslejestigning 3,27 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 258.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter samt nedjustering af overskud fra tidligere år.

30-19 Lønstruphuse (huslejestigning 8,20 % - afdelingsmøde udskydes til afholdelse sammen med regnskabsmøde i oktober)

- Det samlede budgetunderskud på 395.000 kr., hvoraf 145.000 kr. udgør manglende renteindtægter. Ydermere er henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120*) forhøjet markant.

-

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

30-26 Tingbjerg I (huslejestigning 5,26 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 1.196.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter og afskrivning af opsamlet overskud på indtægtssiden. På udgiftssiden skal der afskrives på opsamlet underskud.

30-28 Tingbjerg II (huslejestigning 2,71 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 359.000 kr. skyldes primært lavere renteindtægter og afskrivning af opsamlet overskud.

30-29 Tingbjerg III (huslejestigning 2,17 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 347.000 kr. skyldes primært lavere renteindtægter og afskrivning af opsamlet overskud.

30-30 Tingbjerg IV (huslejestigning 2,51 % - Afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 332.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter og afskrivning af opsamlet overskud på indtægtssiden. På udgiftssiden skal der afskrives på opsamlet underskud.

30-31 Tingbjerg V (Huslejestigning 4,06 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 249.000 kr. skyldes primært lavere renteindtægter samt mindre huslejesikring (fysisk helhedsplan) som aftrappes løbende.

30-35 Bellahøj III (huslejestigning på 4,94 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 304.700 kr. skyldes primært manglende afskrivning af opsamlet overskud. På udgiftssiden stiger de offentlige udgifter som renovation og bygningsforsikring samt det opsamlet underskud skal afskrives over 10 år.

30-37 Brohuset (huslejestigning 3,68 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 225.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter samt lavere afskrivning af opsamlet overskud.

30-40 Utterslevhuse (huslejestigning 4,94 % - afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 843.000 kr. skyldes primært der er budgetteret med en beboerrådgiver samt at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120*) forhøjes markant for at imødekomme fremtidige vedligeholdelsesbehov. På indtægtssiden er der budgetteret med lavere renteindtægter og afskrivning af opsamlet overskud. Det bemærkes, at afdelingsbestyrelsen ikke har ønsket at godkende budgettet. På mødet vil administrationen orientere om baggrunden herfor samt om status på sagen.

30-42 Sejlhuset (huslejestigning 4,01 % - Afdelingsmøde efter sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 270.000 kr. skyldes primært manglende renteindtægter samt lavere afskrivning af opsamlet overskud. På udgiftssiden stiger udgifter som renovation og fælles elforbrug.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

30-46 Saxobo (huslejestigning 2,86 % - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 109.000 kr. skyldes hovedsageligt lavere renteindtægter.

30-86 Astersrækkerne (huslejestigning 4,51% - afdelingsmøde før sommerferien)

- Det samlede budgetunderskud på 138.000 kr. skyldes stigende ejendomsskatter samt markant forhøjelse af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 120*).

Det videre forløb

Der er inden udgangen af april 2021 udsendt varslings til beboerne om ændringer i lejen for det kommende budgetår. Varslingen er udsendt med forbehold for efterfølgende godkendelse på afdelingsmøde/organisationsbestyrelsesmøde.

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender budgetterne, vil de blive fremlagt til endelig godkendelse på afdelingsmøderne, i de afdelinger som holder afdelingsmøder, henholdsvis før og efter sommerferien.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om afdelingernes budgetter herunder status på planlægning og gennemførelse af afdelingsmøder samt huslejeniveau.

Lene Vennits orienterede om baggrunden for, at afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse ikke har godkendt budgettet. Den primære årsag er uenighed om henlæggelsesniveauet i afdelingen. Lene Vennits orienterede om, at der har været afholdt møde med formandskabet for afdelingsbestyrelsen samt at der er informationsmøde for beboerne tirsdag den 15. juni 2021.

Bjarne Krohn påpegede, at han i sin gennemgang har bemærket at der generelt har været stigende udgifter til renovation og lønomkostninger. Flemming Balle opfordrede til, at administrationen gennemgår regnskaberne med henblik på at undersøge hvor stor en del af udgiftsstigningen til renovation, der skyldes kommunale takststigninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte herefter alle afdelingernes budgetter med forbehold for afdelingsmødernes endelige godkendelse.

Organisationsbestyrelserne godkendte budgetterne i de afdelinger, der ikke har afdelingsbestyrelser. Denne godkendelse vedrører følgende afdelinger: Kastropvejens Ungdomsboliger, Tingbjergghjemmet, Bispebjergghjemmet, Bonderupgård, Absalonshus, Saxobo, Fynshuse, Bispebjerg Terrasser og Bellahøj III.

Organisationsbestyrelsen godkendte alle institutionernes budgetter uden bemærkninger.

Bilag 4: Afdelingernes komprimerede budgetter

Bilag 5: SAB institutioner budgetter

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Bilag 6: Budgetter Ikke godkendt af bestyrelsen (Utterslevhuse)

Bilag 7: Afdelinger hvor budgetmødet aflyses (Stefansgård)

Bilag 8: Afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag 9: Oversigt over huslejen i budgettet 2021/2022

Bilag 10: Oversigt over huslejeudviklingen i SAB

6. Beslutning vedrørende udskydelse af afdelingsmøder

Fra midten af maj 2021 er der blevet åbnet op for, at der kan holdes afdelingsmøder under hensyntagen til planen for udfasning af det lille forsamlingsforbud.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- beslutter at udskyde de ordinære budgetmøder i de anførte afdelinger herunder til efter sommerferien eller sammen med regnskabsmødet i oktober/november
- beslutter at budgetmødet i Stefansgården helt aflyses.

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med afdelingsbestyrelsen planlagt i alt 23 afdelingsmøder til afholdelse før sommerferien. 32 møder udskydes til afholdelse efter sommerferien, hvoraf minimum et møde først forventes afholdt sammen med det ordinære regnskabsmøde i november. Den samlede oversigt fremgår af **bilag 11**.

I forbindelse med mødeafviklingen stilles der en række krav herunder krav om tilmelding, mulighed for at stemme med fuldmagt, krav om mundbind når man ikke sidder ned samt krav om fremvisning af corona-pas. På mødet vil administrationen orientere om, hvordan afviklingen af de møder, der allerede er afholdt, er forløbet.

I afdeling Stefansgården ønskes afdelingsmødet aflyst, idet der ikke i afdelingen eller omegn findes et egnet lokale. Afdelingens budget medfører en huslejestigning på under 2% (1,64%). Afdelingen har ordinært regnskabsmøde i november 2021.

Bilag 11: Oversigt over tidspunkt for afholdelse af afdelingsmøder

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at aflyse det ordinære budgetmøde i Stefansgården.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

7. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond

Indledning

Hermed følger en status på organisationens egenkapital.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den disponible del af dispositionsfonden forventes pr. 11. juni 2021 at være på ca. 20,3 mio. kr. Alt andet lige kan det forventes, at den disponible dispositionsfond først vil overstige det, anbefalede minimumsbeløb i 2030/2031.

Årsagen til den negative udvikling er, at Landsbyggefonden (LBF) har opkrævet 16,0 mio. kr. for tilbagebetaling af hjemfaldsordning. Der var en forventning om, at LBF "kun" ville opkræve 5,0 mio. kr. årligt. Administrationen vil kontakte LBF for nærmere afklaring med hensyn til de fremtidige opkrævninger. Endvidere har der været udgifter til tab ved lejeledighed (3,5 mio. kr. i regnskab 2019/2020).

Den disponible del af arbejdskapitalen forventes at være på ca. 43,1 mio. kr. pr. 11. juni 2021, hvilket er ca. 12,5 mio. kr. over det anbefalede beløb.

I indeværende regnskabsår er der bevilget ca. 3,76 mio. kr. tilskud/udlæg fra arbejdskapitalen og ca. 10,2 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Bilag 12: Udvikling i disponibel arbejdskapital

Bilag 13: Udvikling i disponibel dispositionsfond

Beslutning

Annette Birkov orienterede om status på dispositionsfonden herunder om, at Landsbyggefonden i indeværende regnskabsår har opkrævet 16 mio. kr. i forbindelse med afbetaling på hjemfaldslån.

Lene Vennits orienterede om, at hun og Annette Birkov snarest vil tage initiativ til en dialog med Landsbyggefonden vedrørende håndtering af indtægter ved frasalgene i Tingbjerg. Indtægterne indgår i dispositionsfonden, men er øremærket til Byudviklingspuljen.

Annette Birkov orienterede om, at arbejdskapitalen er solid.

Flemming Balle opfordrede til, at administrationen gennemgår listen over aktive projekter under arbejdskapitalen, idet mange af projekterne bør betragtes som afsluttede.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

8. Tingbjerg udviklingspulje –opførelse af orangeri

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at indtægter ved frasalg af byggeretter i Tingbjerg blandt andet skal anvendes til at løfte kvaliteten i gårdrummene. Det er ambitionen, at kvalitetsløft ikke skal afvente færdiggørelsen af nybyggerierne, idet de strækker sig flere år frem. De gamle vinduer fra nedrivningen af den frasolgte butiksarkade på Store Torv i Tingbjerg kan få nyt liv som orangeri.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger 150.000 kr. fra udviklingspuljen til opførelse af et orangeri i Tingbjerg hovedsageligt opført af genbrugsmateriale (vinduer).

Sagsfremstilling

Når der frem til 2030 skal fortættes med nye boliger i Tingbjerg, vil beboerne opleve, at de grønne uderum løbende helt eller delvist inddrages til byggeplads. Denne udvikling er skudt i gang på Store Torv, hvor to gårdrum er spærret af på grund af byggeriet af plejecenter og boliger.

Ambitionen er, at beboerne skal kunne trives og have udfoldelsesmuligheder under byggeprocesserne. Derfor vil vi gerne give noget tilbage til beboerne allerede nu og sikre beboerne udfoldelsesmuligheder i andre gårdrum. Fsb etablerer byhaver og opdaterede legefaciliteter i et haverum og SAB vil gerne opføre et orangeri i et andet. Ambitionen er at skabe sociale rum, der giver plads til mangfoldighed, kvalitet i hverdagen og forskelligartede mødesteder,

Ejendomsinvestoren Innovater A/S støtter projektet med vinduer fra nedrivningen af den frasolgte butiksarkade på Store Torv. Det ansøgte beløb skal anvendes til fundament, trækonstruktion og håndværksmæssig bistand.

Placering, proces og udformning sker med inddragelse af beboerne.

Økonomiske konsekvenser

Udgiften til opførelse finansieres med midler fra udviklingspuljen, og har derfor ingen økonomiske konsekvenser for afdelingens beboere. Vedligeholdelsesudgifterne anses for marginale og vil overgå til bydelsforeningen

Det videre forløb

Alt imens projektet tilstræber et stort socialt aftryk, er det omvendt hensigten at efterlade et minimalt klimaaftryk. Tingbjerg Byudvikling indsamler derfor fortsat vinduer fra den igangværende nedrivning på Store Torv, som vil udgøre en stor del af orangeriet. Byggeprocessen bliver faciliteret af Tingbjerg Byudvikling og det forventes, at orangeriet er opført i løbet af sensommeren 2021.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Det aftales med afdelingsbestyrelsen og beboerne, hvor orangeriet skal placeres.

Kommunikation

Det gode naboskab er drivkraften i projektet. Beboere, afdelingsbestyrelsen og relevante interessenter inddrages derfor i projektets forskellige faser for at skabe lokalt engagement og mulighed for at deltage aktivt i udviklingen af Tingbjergs bæredygtige identitet. Projektet vil blive fotodokumenteret og den gode historie vil blive bragt i relevante medier.

Bilag 14: Orangeri - Oplægsmateriale til afdelingsbestyrelsen

Beslutning:

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige 150.000 kr. fra udviklingspuljen til opførelse af et orangeri i Tingbjerg hovedsageligt opført af genbrugsmateriale (vinduer).

9. 30-26 Tingbjerg 1 - stigstreng

Indledning

I september 2020 blev der givet tilsagn til at indlede arbejdet med at definere omfanget af udskiftning af stigstreng og faldstammer i Tingbjerg afd. I, indenfor en ramme til teknisk rådgivning på i alt 1.288.000 kr. inkl. moms. Der er nu foretaget omfattende undersøgelser af tilstanden af både stigstreng, forbrugsvand og faldstammer. Omfanget for udskiftning er nu klarlagt i samarbejde med følgegruppen.

Indstilling

Det indstilles:

- at organisationsbestyrelsen bevilliger et risikovilligt udlæg til gennemførelse af 3 stk. mock-up inkl. myndighedsprojekt til 510.000 kr. inkl. moms.

Sagsfremstilling

Stigstreng for brugsvand samt faldstammerne er i dårlig stand og de var ikke omfattet af helhedsplanen for afd. I, som blev gennemført i 2015-17.

Det skønnes af de tekniske rådgivere, at restlevetiden er omkring 5 år. Driften fortæller samstemmende, at der er faldstammer som er stykket sammen af småstykker grundet gentagende reparationer.

Samtidig er det anledningen til at montere forbrugsmålere på vandet i alle lejlighederne. Projektet ses delt op i 3 forskellige projekter.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

1; etageboliger, hvor der kun monteres forbrugsmålere, da boligerne fik nye badeværelser i forbindelse med helhedsplanen, der blev gennemført i 2015-17. Den foreløbige beregnede huslejekonsekvens er 1,48 %.

2; etageboliger, hvor der skal udskiftes stigstreng og faldstammer samt monteres forbrugsmålere til vand. Disse lejligheder er tiltænkt nye badeværelser, da udskiftningen gør, at der samtidig skal etableres vådrumsmembraner i badeværelser for at opfylde krav fra Byggeskadebogen om tætte gulve. Den foreløbige beregnede huslejekonsekvens alt efter omfanget af flisearbejder ligger mellem 8,99-14,13 %.

3; højhuset, som også skal have nye stigstreng og faldstammer samt forbrugsmålere. Disse tiltænkes også nye badeværelser af samme årsag som etagehusene. Ligeledes ligger den beregnede huslejekonsekvens et sted mellem 10,45-15,13 % alt efter hvilket omfang af fliseudskiftning, der vælges.

For model 1 er der ikke indregnet genhusning, da arbejdet er begrænset, men for model 2 og 3 er der medregnet genhusning eller toilet/badeløsning i lejligheden, mens renoveringen står på.

Projekterne udføres sideløbende og af samme entreprenør for at sikre en ensartethed.

Der arbejdes med en renovering af badeværelserne, så de bringes op på en mere nutidig standard med nye gulvklinter, vægfliser og sanitet.

Følgegruppen har været aktive i forhold til at forme projektet og samtidig taget aktiv stilling til de problematikker, der er under projekteringen.

For at anskueliggøre de 3 modeller, der er i forhold til udførelsen, ønskes det, at der skal udføres 3 mock-up projekter. Beboerne er delvis fundet, men der er ikke indgået dialog med dem alle endnu.

Mock-up'erne skal danne grundlag for den endelige beslutning om, hvilke model beboerne ønsker og hvilken huslejestigning, de derved vil godkende.

Økonomiske konsekvenser

De tekniske forundersøgelser og den tekniske rådgivning er gennemført ud fra det tidligere bevilligede udlæg på 1.288.000 kr. inkl. moms.

Gennemførelsen af de 3 mock-up'er er anslået til at koste 410.000 kr. inkl. moms.

Ligeledes skal der bruges lidt yderligere til projektering inkl. myndighedsprojekt på 100.000 kr. inkl. moms.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

De samlede entrepriseomkostninger er anslået til 53 mio. kr. inkl. moms.

I alt indstilles, at SAB stiller yderligere risikovillig kapital til rådighed for etablering af 3 stk. mock-up:

- Projektering inkl. myndighedsprojekt	100.000 kr.
- 3 mock-up'er	<u>410.000 kr.</u>
Yderligere risikovillig kapital	510.000 kr.

Det videre forløb

Der er indledt en dialog med Københavns Kommune om nødvendigheden af renoveringen og hvor der på det indledende møde er vist positiv holdning til omfanget.

Det er nødvendigt at søge om 100 % kommunal garanti for et lånoptag, hvilket der ligeledes er givet positiv tilkendegivelse for.

Såfremt organisationsbestyrelsen accepterer oplægget, skal der laves en sagsfremstilling til Borgerrepræsentationen for godkendelse af projektet i september 2021.

Foreløbig tidsplan:

- Godkendelse i OB af omfang af projekt	juni 2021
- Udarbejdelse af projekt for mock-up	juni-juli 2021
- Opstart mock-up	august 2021
- Godkendelse i Borgerrepræsentationen	oktober 2021
- Information om projekt	december 2021
- Afstemning om projekt	januar 2022
- Projektering	januar-marts 2022
- Godkendelse i Københavns kommune	marts 2022
- Opstart byggeprojekt	april 2022
- Aflevering	april 2023

Da projektet ligger i Byggepartnerskabet & OS er der flere processer, som kan gå hurtigere og derfor er der også en komprimeret tidsplan for projektet. Samtidig har det gjort, at vi er kommet hurtigere frem til det stade, vi har nu.

Kommunikation

Der arbejdes med at få accept fra 3 lejemål over hinanden, hvor der kan laves en mock-up for at gennemprøve løsningerne samt for at vise beboerne de 3 forskellige scenarier, der foreslås.

Når mock-up'erne er udført, er det tanken, at der skal arrangeres besigtigelse for beboerne inden afstemning.

Bilag 15: Visualisering af tre alternative løsninger på ombygning af toilet

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at bevillige 510.000 kr. som et risikovilligt udlæg til gennemførelse af 3 stk. mock-up inkl. myndighedsprojekt.

10. 30-44 Utterslevhuse: Ansøgning om støtte til kunstprojekt i Dele-bo

Ansøgning om økonomisk støtte til samskabende kunstprojekt i Utterslevhuse, Dele-bo.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender en bevilling på 150.000 kr. fra SAB's kunsthøjdepunkt til vægudsmykning i Utterslevhuse, Dele-bo.

Sagsfremstilling

Dele-bo Utterslevhuse – et kollektivt bofællesskab for unge under uddannelse – blev godkendt som et 5-årigt forsøg af Transport- og Boligministeriet den 9. marts 2020.

I forbindelse med tilsagnet til Dele-bo formulerede man konkrete rammer for procedure og kriterier for udlejning mm.

Aftaleparterne beskrev ydermere, at botilbuddet skulle understøtte visionen om, at Tingbjerg/Utterslevhuse skal være *en aktiv, åben og grøn bydel*. Jf. ministeriets tilsagnsbrev blev det bestemt, at forsøget evalueres efter 3 år og 3 konkrete succeskriterier blev opstillet. Det succeskriterie lyder således:

"De unge tager i løbet af den 5-årige forsøgsperiode initiativ til mindst to fællesskabende aktiviteter i Tingbjerg/Utterslevhuse."

(Aftale notat ml. SOF, TMF og SAB 2.7.2020)

Nærværende kunstprojekt skal ses i lyset af ovenstående og er den første fællesskabende aktivitet, som beboerne og konceptet er forpligtet på at gennemføre.

Muligheden for at gennemføre kunstprojektet har været drøftet ved flere lejligheder, herunder med afdelingsbestyrelsen for Utterslevhuse, som bakker ansøgningen op. Beboerne har nu sendt en konkret ansøgning om midler til at gennemføre projektet. Ansøgningen indgår i vedlagte **bilag 16**.

Formålet med at gennemføre kunstprojektet er, udover at gennemføre en samskabende aktivitet, at give medejerskab og identitet til Dele-bo. Erfaringerne fra SAB's studieture til Marseilles og Lyon i Frankrig er, at kunst i afdelingen rent faktisk fører til ovenstående formål.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Projektet vil blive gennemført i samarbejde med Tingbjerg Byudvikling, som også er garant for fremdrift, økonomistyring og kommunikation.

Økonomiske konsekvenser

Ud over støtten fra SAB's kunstfond har projektet ingen økonomiske konsekvenser. Vedligeholdelsen af væggene indgår i afdelingens langtidsbudget.

Det videre forløb

- Byudviklingsteamet går i dialog med et begrænset udvalg af samskabelses kunstnere om opgaven
- Der afholdes fællesmøde med afstemning om kunstnervalg
- Orientering af afdelingsbestyrelse
- Der holdes infomøde for afdelingens beboere
- Kunstner giver endeligt tilbud og indgår kontrakt
- Værket opføres, delvist i samarbejde med beboere
- Fernisering.

Kommunikation

Kunstprojektet markedsføres i relevante medier.

Bilag 16: Ansøgning samt referencebilleder af hhv. mulig placering og 3 kunstnere

Beslutning:

I forbindelse med drøftelsen ønskede organisationsbestyrelsen præciseret, at SAB ikke har en kunstfond, men at der kan bevilliges tilskud til kunst fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte en rammebevilling på op til 150.000 kr. fra arbejdskapitalen under forudsætning af afdelingsmødets endelige godkendelse. Kunstudvalget går i dialog med ansøger med henblik på at aftale den videre proces.

Lasse Welander-Haahr orienterede om, at der i løbet af efteråret 2021 eventuelt kommer en ansøgning om støtte til kunst i afdelingerne på Grønttorvet.

11. 30-04 Holmehusene: Godkendelse af endeligt byggeregnskab

Den 15. september 2014 godkendte organisationsbestyrelsen projektets igangsættelse samt finansiering. Den 11. december 2015 blev byggesagen afleveret. Den 3. juni 2016 godkendte revisoren byggeregnskabet. Byggeregnskabet vedrører renovering af tag og facade.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Sagsfremstilling

Efter godkendelsen af byggeregnskabet i 2016 blev realkreditlånet nedskrevet med 722.560 kr., da man ikke valgte at bruge de afsatte beløb til ekstra arbejder.

Det vil fremgå af det endelige byggeregnskab.

Økonomiske konsekvenser

Anskaffelsessum

Samlede håndværkerudgifter

4.302.038 kr.

Omkostninger og gebyr

874.889 kr.**Samlet anskaffelsessum****5.176.927 kr.****Finansiering**

Realkreditlån – 30-årig

1.666.427 kr.

Egenfinansiering

1.100.000 kr.

LBF-Tilskud, egen trækingsret

2.410.500 kr.**Samlet****5.176.927 kr.****Sammenstilling**

Regnskabet

5.176.927 kr.

Budget

5.179.125 kr.**Afvigelse****-2.198 kr.****Det videre forløb**

Det endelige byggeregnskab er udarbejdet.

For at revisoren kunne godkende det endelige byggeregnskab er der brug for, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Bilag 17: Byggeregnskab_ Holmehusene

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

12. 30-74 Eksercerpladsen: Godkendelse af byggeregnskab**Indledning**

Den seneste behandling af byggesagens samlede økonomi blev forelagt organisationsbestyrelsen i februar 2020.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Vi har nu et revisorpåtegnet regnskab, som vi skal bede om organisationsbestyrelsens godkendelse af, inden det fremsendes til kommunens godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender byggeregnskabet for sagen Eksercerpladsen med en samlet anskaffelsessum på 329,3 mio. kr., som svarer til skema B anskaffelsessummen med tillæg af indekseringsudgifter
- og herefter bemyndiger KAB til at fremsende regnskabet til kommunal godkendelse

Sagsfremstilling

Seneste behandling af sagen foregik på organisationsbestyrelsens møde i februar 2020, hvor der blev forelagt et forligsoplæg og et foreløbigt byggeregnskab på baggrund af dette forlig. Det foreløbige regnskab udviste en samlet anskaffelsessum på 333,2 mio. kr. som følger:

Anlægsudgifter:		
Skema B anskaffelsessum		325,9 mio. kr.
- Øgede renteudgifter		
- Deponeringsudgifter		
- Genhusningsudgifter		
- Samlede udgifter til forlig med Calum		
- Vagtordning m.v.	3,9 mio. kr.	
- Indeksering udover fastprisperioden	3,3 mio. kr.	
Forventet samlet anskaffelsessum		333,2 mio. kr.
Finansiering:		
Beboerindskud	6,5 mio. kr.	
Kommunalt indskud	32,6 mio. kr.	
Realkreditlån, oprindeligt	286,9 mio. kr.	
Realkreditlån, forhøjet med indeksering	3,3 mio. kr.	
Egenfinansiering fra afdelingen	3,9 mio. kr.	
Samlet finansiering		333,2 mio. kr.

Det byggeregnskab, vi nu aflægger, svarer nøje til det foreløbige regnskab og udviser en samlet anskaffelsessum på 329,3 mio. kr., som er den del, der formelt skal godkendes af

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Københavns Kommune. Summen udgør 333,2 mio. kr. med fradrag af egenfinansieringen på 3,9 mio. kr., hvorfor regnskabet udgør 329,3 mio. kr.

Materialet er påtegnet af Albjerg, Statsautoriseret Revisorer, den 21. december 2020 og der er ingen særlige bemærkninger.

Ved fremsendelsen til Københavns Kommune vil administrationen beskrive årsagerne til de budgetmæssige afvigelser, ganske som de løbende er orienteret om til organisationsbestyrelsen.

Det videre forløb

Såfremt SAB kan godkende ovennævnte byggeregnskab fremsendes materialet til kommunal godkendelse.

Bilag 18: Byggeregnskab Eksercerpladsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

13. 30-54 Herlev Åhuse: Godkendelse af endeligt byggeregnskab**Indledning**

Byggeregnskabet for nærværende sag er godkendt i februar 2017.

Vi aflægger nu et regnskab for de afsatte poster samlet i vedlagte "Endelige byggeregnskab" af 1. oktober 2020, som vi skal bede om bestyrelsens godkendelse af.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelse

- godkender det endelige byggeregnskab for Herlev Åhuse med et beløb af 34.769.000 kr.
- og herefter bemyndiger KAB til at fremsende regnskabet til kommunal godkendelse

Sagsfremstilling

Byggeregnskabet for sagen blev godkendt i februar 2017 med en samlet anskaffelsessum på 34.805.000 kr. Der var indeholdt afsatte (ikke forbrugte) beløb af 357.000 kr.

Nu er arbejderne, der relaterer sig til de afsatte poster gennemført og vi har derfor udarbejdet nedenstående opgørelse:

Reserveret	Anvendt	Rest
357.000 kr.	321.000 kr.	36.000 kr.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Mindreforbruget relaterer sig primært til en afsætning omkring myndighedstilladelser, hvor der er en besparelse på 27.000 kr. Hertil kommer andre mindre besparelser for i alt 10.000 kr.

Som det fremgår af det endelige byggeregnskab, forårsager mindreforbruget, at afdelingens "tilskud" til sagen nedsættes fra 139.000 kr. til 103.000 kr.

Øvrige finansieringsposter er uændrede.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen kan godkende ovennævnte endelige regnskab fremsendes materialet til kommunal godkendelse.

Bilag 19: Byggeregnskab Herlev Åhuse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggeregnskabet.

Frank Sass orienterede om, at der er iværksat en uvildig gennemgang af facadevinduerne på 1. sal, idet der er mistanke om en fejlkonstruktion.

Michael Nielsen-Elgaard orienterede om, at der vil være behov for en hurtig beslutning hvis SAB ønsker, at der skal gennemføres syn og skøn.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen kan fremsende en indstilling på mail, hvis det bliver nødvendigt at træffe en beslutning før det kommende organisationsbestyrelsesmøde i september 2021.

14. 30-50 Askholm: Udpegning af medlemmer til gårdlauget

Organisationsbestyrelsen besluttede på møde den 12. april 2021, at SAB's repræsentation i gårdlauget for Askholm skal ske ved udpegning af 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Askholm II. Som reaktion på organisationsbestyrelsens beslutning har afdelingsbestyrelsen meddelt, at de ikke ønsker at deltage i gårdlauget, bl.a. grundet igangværende proces med udbedring af vandindtrængning i p-kælderen, der kan anses som en betydelig sag med potentiel stor økonomisk betydning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at administrationen indstiller til ejerforeningen for Askholm II, at der udpeges 1 medlem fra SAB's organisationsbestyrelse samt 1 medlem fra administrationen, repræsenteret ved afdelingens driftschef, som selskabets repræsentanter i gårdlauget for Askholm.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Sagsfremstilling

Ifølge vedtægterne for Askholms gårdlaug består bestyrelsen af 4 medlemmer, hvoraf 2 er udpeget af E/F Askholm I og 2 fra E/F Askholm II. Fra E/F Askholm 1 er i dag udpeget 2 repræsentanter fra den lokale bestyrelse.

Administrationens tidligere indstilling om udpegning af 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen til gårdlauget i Askholm skal ses i forhold til SAB's øvrige grundejerforeninger og gårdlaug, hvor SAB's repræsentation følger de lokale vedtægter, hvor det oftest er afdelingsbestyrelserne, der er repræsenteret. Dette i kraft af at samarbejdet i disse typisk tager afsæt i brug og ønsker til fællesarealer.

KAB's juridiske afdeling har vurderet sagen og administrationens anbefaling er, at afdelingsbestyrelsens tilbagemelding tages til efterretning og at der så længe, der er en problemstilling med p-kælderen – forventeligt det næste års tid, udpeges en repræsentant fra organisationsbestyrelsen samt et medlem fra administrationen, repræsenteret ved afdelingens driftschef, som selskabets repræsentanter i gårdlauget for Askholm.

Administrationens vurdering af den aktuelle situation med vandindtrængning i p-kælderen er, at der ikke er noget akut. Uanset KAB's repræsentation i gårdlauget vil KAB via driften og tilknyttet rådgiver bistå gårdlauget med løsninger på udfordringen. SAB's organisationsbestyrelse kan uddelegere kompetencen til afdelingsbestyrelsen ift. deltagelse i gårdlauget, men kan ikke stille dette som et krav. På baggrund af afdelingsbestyrelsens tilbagemelding er anbefalingen derfor, at organisationsbestyrelsen i samarbejde med administrationen indgår som SAB's repræsentanter i gårdlauget det næste års tid, hvorefter sagen om p-kælderen forventes afsluttet og der derved igen kan vælges repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen til at indgå i gårdlauget. Herefter vil repræsentationen i gårdlauget bestå af repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen tilsvarende SAB's øvrige grundejerforeninger og gårdlaug.

Videre proces

Det endelige mandat til udpegning af repræsentanter i gårdlauget for Askholm er placeret i ejerforeningen for Askholm II. Efter godkendt indstilling vil administrationen derfor ændre den tidligere fremsendte indstilling til ejerforeningen for Askholm II, så der som SAB's repræsentanter i gårdlauget for Askholm på nuværende tidspunkt ikke udpeges 2 medlemmer fra afdelingsbestyrelsen i Askholm II, men i stedet udpeges 1 medlem fra SAB's organisationsbestyrelse samt 1 medlem fra administrationen repræsenteret ved afdelingens driftschef. Denne repræsentation forventes gældende ca. 1 år, hvorefter udbedring af p-kælderen forventes afsluttet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at John B. Sørensen indtræder i gårdlauget for Askholm sammen med driftschef Jan Holbæk Nielsen.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Sager til drøftelse

15. Forslag til program for seminar for afdelingsbestyrelser den 18-19. september 2021

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at afholde det årlige seminar for afdelingsbestyrelser i weekenden den 18-19. september 2021. Seminaret afholdes på Glostrup Parkhotel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter de foreslåede emner for seminaret og kommer med eventuelle forslag og input med henblik på, at administrationen færdiggør programmet i samarbejde med formandskabet.

Sagsfremstilling

På baggrund af aktuelle indsatsområder i SAB kan der nu ses følgende 4 emner til drøftelse på seminaret:

1. Forestående proces med effektiviseringer som følge af regeringens nye effektiviseringsaftale. Der lægges op til en drøftelse om samspil med drift og afdelingsbestyrelser om mulige tiltag samt kobling til tiltagenes betydning for den gode service.
2. Udvikling af driftsfællesskaber. SAB har igennem en årrække haft fokus på etablering af driftsfællesskaber, hvorved det er tid til at få gjort en status i forhold til den fortsatte udvikling og understøttelse.
3. SAB's tilfredshedsundersøgelse. SAB har gennemført en tilfredshedsundersøgelse blandt beboerne. På seminarer præsenteres og drøftes tendenser fra undersøgelsen.
4. Roller og ansvar i beboerdemokratiet – udrulning af indsatser.
SAB har besluttet en vifte af mulige tiltag for at udbrede kendskabet til roller, ansvar samt snitflader i beboerdemokratiet. Behovet for tiltag drøftes med bestyrelserne.

Videre proces

Ud fra organisationsbestyrelsens tilbagemeldinger vil administrationen arbejde videre med den konkrete programlægning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte programmet med den ændring, at effektivisering kun behandles som en orientering på seminaret, idet der planlægges en selvstændig efterfølgende proces med henblik på involvering af medarbejderne på ejendomskontorerne og i afdelingsbestyrelserne.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

16. Udvikling af driftsfællesskaber

SAB har igennem en årrække haft fokus på etablering af driftsfællesskaber mellem selskabets afdelinger. Formålet med dette var/er at opnå:

1. Sikker drift – mindre sårbarhed ved sygdom, ferie mv.
2. Fortsat serviceniveau
3. Øget mulighed for medarbejderudvikling/flere muligheder i større fællesskab
4. Lavere driftsomkostninger/årlig besparelse

Med henblik på en fortsat udvikling af selskabets driftsfællesskaber har administrationen igangsat et arbejde med at få kortlagt status på en række udvalgte områder, herunder konkret fakta om de enkelte driftsfællesskaber samt administrationens egne subjektive vurderinger af driftsfællesskaberne – fungerer de, er de bemandet med de rigtige kompetencer, hvordan er samarbejdet med afdelingsbestyrelserne, driftsfællesskabets udviklingsmuligheder mv.

Herudover vil input vedrørende driftsfællesskaber fra den igangsatte tilfredshedsundersøgelse indgå i kortlægningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter det igangsatte arbejde med henblik på udvikling af de igangsatte driftsfællesskaber – herunder den videre proces med involvering af beboervalgte/beboere og lokale medarbejdere.

Sagsfremstilling

SAB's boligafdelinger indgår i dag i 10 forskellige driftsfællesskaber, hvoraf nogle er nye og andre har været etableret i flere år. Af forskellige årsager er 3 boligafdelinger aktuelt uden for et driftsfællesskab (Bispebjerg Terrasser, Voldboligerne og Glumsøparken).

Administrationens indledningsvise – og overordnede kortlægning viser, at SAB's driftsfællesskaber har en varierende størrelse – fra ca. 270 til 800 boliger og er bemandet ud fra lokale forhold, hvorved antal af tilknyttede medarbejdere varierer fra 2 (Herlev) til 14 medarbejdere (Valby). I SAB er der i gennemsnit 96,3 lejemål pr. medarbejder. Dette dækker over en variation fra 80-139,5 lejemål pr. medarbejder.

Kigger man samlet på driftsfællesskaberne, kan det ses, at de ansatte har et aldersgennemsnit på 55 år, hvormed der inden for en årrække kan forventes et behov for rekruttering. Desuden kan der i flere af driftsfællesskaberne ses en udvikling i forhold til en forandring i medarbejdersammensætningen i de enkelte driftsfællesskaber, hvor der flere steder med succes er konverteret en stilling som servicemedarbejder til administrativ/sekretærbistand til det fælles ejendoms kontor.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

I tilknytning til en drøftelse af rekruttering og udvikling af driftsfællesskaber er der behov for at afklare, hvilke kompetencer der skal være til stede og herunder muligheden for at kompetenceudvikle nuværende medarbejdere.

Den nuværende afdækning viser en stor variation i driftsfællesskaberne, herunder bl.a. som følge af den lokale medarbejdersituation (lokale kompetencer, har driftsfællesskabet været præget af sygdom, medarbejderudskiftning mv.), brug af forskellige platforme for kommunikation med beboerne (e-mail, telefon, beboerApp, personlig henvendelse), den vurderede oplevelse af service, samarbejdet på tværs af afdelingerne, samarbejdet med afdelingsbestyrelser mv.

I det videre arbejde vil der derved blive kigget nærmere på de enkelte driftsfællesskaber i forhold til de opsatte formål med etableringen med henblik på en fortsat udvikling og understøttelse af det enkelte driftsfællesskab.

Input fra tilfredshedsundersøgelsen

I tilknytning til SAB's igangværende tilfredshedsundersøgelse er der gennemført ca. 40 interviews med beboere og beboervalgte. I disse interviews er der bl.a. fremkommet kommentarer til de nuværende driftsfællesskaber.

Af kommentarer fra de beboervalgte er bl.a., at de manglede indflydelse, da driftsfællesskaberne blev indgået – at driftsfællesskabet blev presset ned over hovederne på dem. Herudover at der ikke blev argumenteret godt nok for fordelene og at flere ser dem som en forringelse. Flere giver udtryk for, at der i driftsfællesskabet er afsat for få ressourcer. Derudover giver flere udtryk for at drift og service samt ejendomsfunktionærernes arbejdsvilkår er vigtige fokusområder. De lokalt ansatte medarbejdere omtales hovedsageligt som servicemindede og at de laver et godt stykke arbejde – resurserne taget i betragtning. Flere beboere nævner samtidig, at der er stor udskiftning blandt de ansatte og kritiserer, at de ikke har et lokalt ejendomskontor.

Videre proces

Administrationen vil arbejde videre med afdækning af driftsfællesskaberne i forhold til de opsatte mål samt de enkelte driftsfællesskabers behov og udviklingsmuligheder. Afdelingsbestyrelser/beboere og lokale medarbejdere ønskes inddraget i processen.

I forhold til den nuværende afdækning kan der ift. de opsatte mål bl.a. ses et behov for en videre undersøgelse af:

- Medarbejdertrivsel og sammensætning af kompetencer i driftsfællesskaber
- Kommende behov for rekruttering af medarbejdere
- Størrelsen på driftsfællesskaber
- Vurdering af lokalerne til administration af driftsfællesskaber (EK)

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

- Serviceniveau i driftsfællesskaberne
- Driftsomkostninger – er der realiseret besparelser?

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet. Ellen Højgaard Jensen spurgte i forbindelse med drøftelsen ind til den videre proces herunder, om det er administrationen eller eventuelt ekstern bistand, der skal foretage de yderligere undersøgelser i forbindelse med evalueringen. Annette Birkov orienterede om, at administrationen i første omgang selv vil se nærmere på materialet og på den baggrund komme med et oplæg til organisationsbestyrelsen, der her kan tage stilling til, om der er behov for ekstern bistand eller lignende.

17. Styringsdialog 2021 med kommunerne i København og Herlev

Der har den 3. maj 2021 været afholdt styringsdialog med Københavns Kommune. Den 5. maj 2021 blev der afholdt styringsdialog med Herlev Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil formandskabet og administrationen orientere om forløbet af møderne samt om særlige opmærksomhedspunkter.

De officielle referater fra møderne er endnu ikke udsendt, men vil blive tilsendt organisationsbestyrelsen til orientering, så snart de er administrationen i hænde.

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om styringsdialogmødet med Københavns Kommune og Frank Sass orienterede om styringsdialogmødet med Herlev Kommune. Referaterne fra møderne vil blive tilsendt organisationsbestyrelsen, når administrationen har dem i hænde.

18. 30-08 Fynshuse: Evaluering af arbejdet i følgegruppe og status på helhedsplan

Forslag til helhedsplan for afdelingen blev godkendt ved urafstemning i starten af maj måned 2021. Der var 83 stemmer for og 53 stemmer imod.

Det særlige ved urafstemningen var, at to afdelingsrepræsentanter i følgegruppen valgte at stille et ændringsforslag, hvor 24 duplexboliger blev taget ud af helhedsplanen.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om den godkendte helhedsplan til efterretning og drøfter, med udgangspunkt i Fynshuse, det generelle ansvar og forpligtelser medlemmerne af følgegruppen har.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i Fynshuse har været i proces siden 2013, hvor der igennem årene har været afsøgt forskellige muligheder og ønsker til den kommende renovering. Der har på flere afdelingsmøder været orienteret omkring helhedsplanen og der har været bred opbakning til at arbejde videre med sagen.

Som følge af Boligforliget i juni 2020 blev helhedsplanen for Fynshuse fremrykket og inden udgangen af 2020 blev helhedsplanen godkendt af organisationsbestyrelsen, Københavns Kommune og Landsbyggefonden.

Der blev holdt et informationsmøde for afdelings beboere i efteråret 2020, men grundet Covid-19 restriktioner har det ikke været muligt at afholde et afdelingsmøde med afstemning om helhedsplanen.

Ved informationsmødet tilkendegav to følgegruppemedlemmer fra afdelingen, at de var modstandere af, at 24 boliger blev udbygget op i tagetagen (duplexboliger). Denne holdning blev fastholdt og det endte med, at de i forbindelse med urafstemningen stillede et ændringsforslag til helhedsplanen.

Organisationsbestyrelsen har flere gange drøftet og taget stilling til retningslinjer for følgegrupper senest på møde den 22. februar 2017. Retningslinjerne vedlægges som bilag.

De to organisationsbestyrelsesmedlemmer af følgegruppen, Frank Sass og Bjarne Krohn ønsker med udgangspunkt i Fynshuse, at organisationsbestyrelsen drøfter det generelle ansvar og forpligtelser, man har som udpeget til en følgegruppe.

Bilag 20: Retningslinjer for følgegrupper.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at KAB har udarbejdet nyt materiale vedrørende følgegruppens rolle mv. Materialet tilsendes organisationsbestyrelsen i elektronisk form samt medbringes i fysisk form på det kommende møde.

Organisationsbestyrelsen fastslog, at sammensætningen af følgegrupper skal godkendes af organisationsbestyrelsen samt at lokalt udpegede medlemmer i følgegrupperne og større ændringer i allerede godkendte projekter skal godkendes i organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Sager til orientering – behandles på mail**19. Fremtidens Sølund – status - Udførelsen**

På bestyrelsesmødet i november 2021 blev bestyrelsen orienteret om forsinkelsen på de kommunale godkendelser og efterfølgende er bestyrelsen orienteret om kommunens godkendelse af købsaftalen på daginstitutionen og allonge til den oprindelige købsaftale. På den baggrund blev de betingede totalentreprisekontrakter med Tscherning og Züblin ubetingede.

Status på udførelsen

Entreprenørerne samarbejdede om at få opsat byggepladsen og at få sikret trafikken i området omkring Sølund. Arbejdet påbegyndtes i starten af januar 2021. Nedrivningen af etape 1 (den midterste blok og blokken ud mod Læssøesgade) udføres efter den aftalte plan.

Nedrivningen indvendigt i begge bygninger er afsluttet og miljøsaneret. Den udvendige nedrivning udføres ved, at først demonteres tagkonstruktionen og herefter begynder selve nedrivningen af facaderne med fjernelse af murstenene og herefter skræbes isolering af betonkonstruktionen. Vinduer og døre demonteres og når bygningskroppene er rensat og affaldet sorteret og afleveret til genbrug, påbegyndes nedrivningen af råhuset af beton.

Nedrivningen af betonkonstruktionen udføres med en maskine, der klipper betonen ned. Som et led i nabokommunikationen inviterede boligselskabet naboerne og beboerne på Sølund til en kop morgenkaffe. Arrangementet blev afholdt den 10. maj 2021 kl. 8.00 – 9.00.

De midlertidige foranstaltninger i plejehjemmet er ligeledes under udførelse også den del af arbejdet følger den aftalte plan og skal være færdig, inden spunsningen påbegyndes.

Tidsplanen for byggeriet er som følger:

Nedrivningen påbegyndte	januar 2021
Nedrivning af de 2 høje bygninger	maj – september 2021
Spunsningen vibreres i jorden	juli 2021 – november 2021
Grundvandssænkning	august – september 2021
Udgravning af byggegruppe	september – november 2021
Etablering af byggeplads Züblin	november 2021
Opførelse af etape 1 A	december 2021 – oktober 2023
Opførelse af etape 1 B	december 2021 – oktober 2024
Udførelse af etape 2	oktober 2023 – juni 2026

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Nabogruppe

Udover nabomøder, hvor administrationen orienterer om byggeriet og besvarer spørgsmål fra naboerne, er der nedsat en nabogruppe bestående af 10 repræsentanter for de forskellige veje omkring Sølund. Møderne anvendes til at høre naboerne om de gener mm., de er udsat for i forhold til opførelse af byggeriet og som vi og entreprenørerne så søger at få løst, så genere mm minimeres.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Vibeke Graulund orienterede om status på nedrivningen og viste billeder og film fra byggepladsen. Vibeke Graulund orienterede desuden om, at der er et godt og konstruktivt samarbejde med nabogruppen.

20. 3010 Skyttevænget: – Helhedsplan

Indledning

Helhedsplanen for Skyttevænget omfatter lejlighedssammenlægning af 60 boliger, renovering af eksisterende installationer, forbedring af gårdmiljø samt etablering af fælleshus til afdelingen. Landsbyggefonden har siden 2015 afsat støttemidler til projektet.

Den 24. september 2020 modtog helhedsplanen det kommunale Skema A-tilsagn. Helhedsplanen blev godkendt med en samlet anlægsramme på 321.978.041 kr. samt den heraf afledte huslejestigning

Den 18. september 2019 godkendte afdelingen den samlede helhedsplan med en samlet huslejestigning på 11,2 % i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På baggrund af den kommunale godkendelse af Skema A arbejder administrationen sammen med helhedsplanens tilknyttede rådgivere videre med projektet frem mod Skema B, hvor projektet udbydes og den endelige anlægssum fastsættes.

Efter indsendelsen af Skema A har Landsbyggefonden stillet krav om at gennemføre en "grøn screening". Det skal sikre, at alle rentable energibesparende tiltag skal gennemføres med en mulighed for at udvide den støttede økonomiske ramme i projektet.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Fordi der allerede er energibesparende tiltag med i projektet, åbner dette for at indarbejde nye tiltag med god rentabilitet for afdelingen.

Tiltagende omhandler udskiftning af tagets betontegl, der forventeligt skulle skiftes inden for en kortere årrække. Ligeledes er der nogle tekniske installationer samt en mindre renovering af boligernes køkkener.

Bæredygtige/forbrugsbesparende tiltag

Ved tætning af ydervægge samt udskiftning af vinduer og stop af kuldebroer forventes en besparelse, der er beregnet til 429,77 MWh fjernvarme om året, svarende til ca. 285.000 kr. inkl. moms. Der er regnet med en enhedspris på 661,55 kr./MWh inkl. moms jf. HOFOR's priser for 2020.

Dette svarer til ca. 16 kr./m² pr. år pr. bolig.

Derudover opsættes måler til vand og varme i alle boliger. Erfaringsmæssigt vil det give en besparelse på op til 15 %, selvom besparelsen kan være meget individuel.

Økonomiske konsekvenser

Der er følgende anlægsomkostninger for projekterne ved Skema A:

Anlægsøkonomi

Entrepriseudgifter i alt	259.907.176 kr.
Administrative omkostninger	58.752.083 kr.
Gebyrer	<u>3.318.782 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>321.978.041 kr.</u>

Huslejekonsekvens og finansiering

Huslejestigning i %	11,2 %
Ny husleje pr. m ²	991 kr.

Med en udvidelse af helhedsplan efter "den grønne screening" vil det samlede anlægsbudget være på 363.263.896 kr., som Landsbyggefonden har godkendt. Det er forventningen, at huslejestigning vil ligge på nogenlunde det samme niveau.

Heri er ikke indregnet en forventet energibesparelse på 16 kr./m² pr. bolig, samt en erfaringsbaseret besparelse på vand og varme, når der opsættes målere på ca. 15 %.

Genhusning

Skyttevænget indeholder 340 boliger, hvoraf 60 boliger skal sammenlægges til 30 og de resterende 280 boliger skal renoveres. For de 60 boliger, der skal sammenlægges, er genhusningsteamet gået i gang med et at finde permanente boliger til disse beboere.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

For renoveringen af de 280 boliger kræver det, at beboerne bliver midlertidigt genhuset i en periode på op til 6 måneder.

På grund af tidsplan og logistik på byggepladsen er der lige nu udfordringer med at holde budgettet til genhusning inden for den godkendte ramme på 15,3 mio. kr. Efter den seneste beregning vil der blive behov for en kapacitet på op til 85 genhusningsboliger. I forbindelse med anlægsbudgettet ved Skema B, må det forventes, at denne post skal udvides.

De 280 beboere, som skal midlertidigt genhuses, vil blive genhuset i en anden bolig i Skyttevænget eller en anden bolig i SAB.

Det videre forløb

Som det fremgår nedenfor, er der lagt ekstra tid til mellem Skema B indsendelsen og udførelsen. Årsagen er, at Københavns Kommune har varslet en forventet byggesagsbehandling på op til syv måneder. Der stilles ingen garanti for, at sagsbehandlingen er gennemført indenfor denne periode.

Nuværende tidsplan er som følger:

Skema A-godkendt	20 september 2020
Projektering, forberedelse af Skema B	sept. 2020 – dec. 2021
Skema B indsendelse	jan. 2022
Udførelse	juni 2022 – juni 2024

Kommunikation

Der udsendes løbende informationsskrivelser til afdelingen, så de kan holdes orienteret om projektet, lige som der er afholdt workshops for afdelingens beboere. I forhold til genhusning er der afholdt indledende orienteringsmøder. Den personlige dialog med den enkelte beboer gennemføres i løbet af juni måned.

Der er opsat en prøvebolig, hvor beboerne har haft mulighed for at se de forskellige løsninger. Herunder de opsatte prøvebadeværelser.

Hvert kvartal udsendes et nyhedsbrev. Yderligere benyttes afdelingens egen hjemmeside til at give beboerne opdateringer på helhedsplanen samt status på genhusning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

21. 30-07 Humlevænget: status på helhedsplan

Indledning

Sidste orientering er givet i maj 2020, den 25. september 2020 og i forbindelse med seminaret den 30. oktober 2020.

Der er givet tilsagn til skema A for en samlet helhedsplan for Humlevænget og siden da er der arbejdet med at sikre den videre bearbejdning af indholdet i helhedsplanen i samarbejde med rådgivere og følgegruppe.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Der arbejdes med at præcisere, hvad der er nødvendige arbejder og hvilke arbejder, der er moderniseringsarbejder i forhold til det givne skema A tilsagn. Derfor er der udarbejdet en tema-avis, som beskriver alle arbejderne, der er indeholdt i skema A tilsagnet.

Det store stridsspørgsmål er mekanisk ventilation, hvor der er stillet krav om luftskifte af Landsbyggefonden og vores rådgivere, som kun ser, at det kan sikres via mekanisk ventilation. Derfor fylder dette meget på følgegruppemøderne samt hvordan rørene skal føres i rørkasser og -skakte.

Der er flere eksempler på, at boligerne har skimmelsvamp.

Kloakkerne står for renovering og der er udarbejdet et projekt for opretning af disse. Der er sat som krav i støttetilsagnet, at de eksisterende forhold skal bringes tilbage til udgangspunktet, hvilket betyder, at etablerede toiletter i kældre skal nedlægges, såfremt de ikke er godkendt af ejendomskontoret eller kommunen.

Helhedsplanen indeholder også renovering af indgangspartier og kældertrapper, som dagligt forværres og beslaglægger meget økonomi i afdelingen blot for at sikre, at de er sikkerhedsmæssigt forsvarlige. Ved ikke at få igangsat helhedsplanen belaster det afdelingens økonomi yderligere.

Økonomiske konsekvenser

Der arbejdes forsat efter den økonomiske ramme, der er givet som tilsagn i skema A for Humlevænget, dog skal rammen indekseres til nutidigt niveau.

Rådgiverne arbejder forsat på medgået tid og der er brugt for ca. 10 mio. kr. til rådgivning på nuværende tidspunkt.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Det videre forløb

Afdelingen ønsker et fysisk orienteringsmøde med efterfølgende afstemning om indholdet af helhedsplanen. Grundet COVID-19 har det ikke været muligt og vi afventer således, at der lempes på restriktionerne.

Der er foreslået modeller med udsendelse af informationsmateriale, mulighed for spørgsmål/svar samt afsluttende urafstemning, hvilket ikke ønskes af afdelingen.

Der er udarbejdet tema-avis, som omdeles til beboerne, der forklarer omfanget af helhedsplanen med nødvendige arbejder og moderniseringsarbejder.

Samtidig er der omdelt tegninger for hver enkelt boligtype, der viser rørkasser og -skaktes placering i boligerne, hvor der er indkommet spørgsmål, som er besvaret

Så snart det er muligt, bliver der afholdt informationsmøde om helhedsplanens indhold med afstemning på et afdelingsmøde kort tid derefter.

En skitseret tidsplan kan se således ud:

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| - Informationsmøde | august 2021 |
| - Afstemning | september 2021 |
| - Projektering | oktober-marts 2022 |
| - Udbud og licitation | april-juni 2022 |
| - Indsendelse af skema B | august 2022 |
| - Opstart byggeplads | november 2022 |
| - Aflevering | december 2024 |

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. 30-98 Eilersmindes Plejehjem - Skema B tilsagn modtaget

Indledning

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen på mødet den 12. april 2021.

Orientering

Orienteringen om tilsagn af Skema B ansøgning fra Københavns Kommune bedes taget til efterretning.

Udover plejehjemmet består byggeriet af butik, fælles parkering og fælles gårdrum. Snitfladen for fordeling af byggeretter og pligter foregår på tværs af ejerskaberne. Byggeriet har en række fælles funktioner, hvor snitfladerne i udførelsen kommer til at blive utroligt komplekse, hvilket kun kan løses i en delegeret bygherremodel.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Det videre forløb

Følgende er nøgledatoer for projektets gennemførelse:

Skema A-tilsagn modtaget	19. december 2019
Skema B-tilsagn modtaget	12. maj 2021
Byggestart/byggeplads	maj/juni 2021
Nedrivning Storetorv	maj/juni 2021
Første spadestik	25. juni 2021
Aflevering	februar 2023
Indflytning	marts 2023

Detaljeret af tidsplanen sker i samarbejde mellem bygherre og totalentreprenør.

Kommunikation

Orientering om løbende status for byggesagen og 1. spadestik sker gennem TF's hjemmeside og beboerinfo. Samt Brønshøj-Husum Avis.

Bilag 21: Eilersmindes Plejehjem - Skema B tilsagn af den 12. maj 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Status på helhedsplaner og byggesager

Administrationen har opdateret oversigten over aktuelle helhedsplaner og nybyggerier.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Herunder fremgår et overblik over de aktuelle nybyggerier og større renoveringssager. Status på de enkelte sager fremgår af **bilag 22**

Nybyggerier:

Ved Amagerbanen (I alt 5 byggefeltet)

Vejlands Allé

Valby Gårdhavehuse

Generationernes Træhus - Valby

Udvikling af eksisterende afdelinger/institutioner

Ungdomsboliger Valbyholm

Magrethegården

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Børnegården Vanløse
Supermarked/ejendomskontor/fælleshus Elleparken
Sølund

Helhedsplaner

Fynshuse
Skyttevænget
Elleparken
Bellahøj
Humlevænget
Sallinghus
Herlevhuse

Bilag 22: Oversigt over nybyggerier og renoveringssager

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Investeringer og afkastforventninger

Indledning

Hermed følger en status på SAB's investerede midler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I 2021 har viruskurven været stærkt faldende. Det gælder for både USA, Europa og dele af Asien. Udviklingen følger dermed det forventede mønster, som ligger i kølvandet på nedlukningerne af den samfundsøkonomiske aktivitet. På den økonomiske front har vi set kraftigt stigende opjusteringer til forventninger til vækstforløbet for indeværende år. De optimistiske toner skal dels ses i kølvandet på gennembruddene på vaccinefronten samt godkendelsen af American Rescue Plan. Den amerikanske redningsplan er redningspakke designet til at lette USA's genopretning fra de ødelæggende økonomiske og sundhedsmæssige virkninger af COVID-19-pandemien. Redningsplan er en af de dyreste i USA's historie, og forventes ligeledes at have positiv indvirkning på Europa.

På rentefronten har årets første kvartal budt på stigende renter. Det skyldes en kombination af meget ekspansiv finanspolitik og meget lempelig pengepolitik, hvilket har fået forventningerne til økonomisk vækst og inflation til at stige betydeligt. Stigende renter har resulteret i faldende obligationskurser, hvilket har betydet negativ afkastudvikling i

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

afdelingerne under Kapitalforeningen KAB/Lejerbo Invest. Det er primært i USA og til dels Europa, hvor de højere inflationsforventninger har betydet stigende renter, hvilket har påvirket det danske realkreditmarked.

Ved uændrede renter og spænd, forventes afkastet de næste 12 måneder at andrage omkring 0,50-0,75 %.

Økonomi

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) pr. 31. juli 2020	Indre værdi (Kurs) pr. 6. maj 2021	Værdiudvikling pr. 6. maj 2021	Værdiudvikling pr. 31. juli 2020
Danske Capital	241.771.992	120,47	119,35	-0,94 %- point	-0,18 %-point
SEB Invest	275.325.994	122,33	120,28	-1,68 %- point	-0,69 %-point
Nykredit Port.	269.054.400	125,04	124,13	-0,73 %- point	-0,81 %-point

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

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Endeligt program for organisationsbestyrelsens studietur den 29. september til 1. oktober 2021

Organisationsbestyrelsen nedsatte den 24. februar 2021 en arbejdsgruppe bestående af Morten Bekholm og Bjørn Olsen samt administrationen, der fik ansvar for at færdigplanlægge studieturen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det endelige program vil blive udsendt til organisationsbestyrelsen forud for mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

26. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om den igangværende flytning til det nye KAB-hus.

Annette Birkov orienterede om, at SAB har vundet sagen vedrørende erstatningskrav fra Café Tilda (Fynshuse).

Annette Birkov orienterede om principiel sag fra Humlevænget vedrørende overdragelse af lejemål fra datter til far. 2 ud af 3 dommere vurderede, at det ikke var dokumenteret, at far og datter havde haft fælles husførelse. Det forventes, at dommen bliver anket.

Annette Birkov orienterede om partnerskab om social bæredygtighed i Herlev Kommune. Emnet sættes på et kommende organisationsbestyrelsesmøde, hvor projektlederen orienterer om partnerskabsaftalens indhold.

27. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Frank Sass orienterede om arrangement i Herlev lørdag den 12. juni 2021 i forbindelse med samarbejdet mellem KAB og Herlev Kommune omkring social bæredygtighed.

John B. Sørensen orienterede om, at ejendomsfunktionærerne ikke har holdt julefrokost i år grundet Covid-19 samt at der i stedet afholdes en sommerfest hvis det er muligt at afholde denne inden for indeværende regnskabsår.

28. Eventuelt

Bjarne Krohn orienterede om møde i BL-regi vedrørende antenneforeninger – konklusionen var, at det anbefales, at afdelingerne har egne anlæg samt at der forberedes hertil i forbindelse med nybyggeri.

Ellen Højgaard Jensen opfordrede til, at organisationsbestyrelsen på det kommende møde drøfter den rolle, som "de særligt udpegede" har i organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 11. juni 2021

Udsendt den 23. juni 2021

Lise Buhelt spurgte, om organisationsbestyrelsen får en rundvisning i det nye KAB-hus. Annette Birkov forsikrede om, at dette vil blive arrangeret efter sommerferien.

29. Bestyrelsens Tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af administrationen. Der optages ikke referat fra drøftelserne.

Punktet udgik.