

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023

Organisationsbestyrelsesmøde den 22. februar 2023, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn, Lise Buhelt, Mogens Hansen og Tine Lange

Frank Sass erklærede sig inhabil og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punkt 6 (Herlev Åhuse),

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, byggedirektør Rasmus Jessing, kundechef Louise Lind, specialkonsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Lasse Welanders-Haahr, chefkonsulent Ragavan Rudran (referent) og, teamchef i Center for byggeri og Byomdannelse Meik Bille Keller (pkt. 3 og 4).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 12. januar 2023.....	3
Sager til beslutning	3
2. Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
3. Generationernes Byhus – Nybyggeri ved Amagerbanen, Amager Strandvej samt nybyggeri ved Prags Boulevard	3
4. 30-8 Fynshuse helhedsplan drøftelse og beslutning	7
5. 30-14 Rolandsgården – Beslutning om igangsættelse af badeværelsesrenovering	8
6. Bevilling af egen trækningsret	10
7. Bevilling af støtte – ny bog om Bellahøj	12
8. Vores Bidrag 2023 – FN's verdensmål.....	13
9. Bydelsforening Tingbjerg – principper for udpegning af kandidater til valg på foreningens generalforsamling	14
10. Fælles om et stolt og synligt SAB – navn og videre proces	16
11. Beslutning om kommunikation til alle beboere i SAB i forbindelse med indkaldelserne til de kommende afdelingsmøder	17
12. 30-67 Teglværkshavnens vindturbineprojekt på Almene Boligdage 2023	18
13. Seminar om visitering til ældreboliger	20
14. Opfølgning på repræsentantskabsmødet	21
15. Godkendelse af program for organisationsbestyrelsens seminar den 24.-25. marts 2023	24
16. Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Holmehusene vedr. flytning af LAR-projekt.....	24
17. Status Bellahøj.....	26
18. Orientering fra KAB.....	27
19. Orientering fra formandskabet	27
20. Eventuelt.....	28
21. Bestyrelsens tid (uden for referat)	28

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives	28
22. Bestyrelseshonorar 2022/2023	28
23. Valg af repræsentanter til følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.....	29
24. Drift af kulturhus i Tingbjerg - overdragelse af vedligeholdelsesansvaret til Københavns Ejendomme (Københavns Kommune)	30
25. Copenhagen in Common – fællesarrangement med 3B og AKB, København.....	32
26. 30-10 Skyttevænget.....	33
27. 30-1 Sjællandshuse – status på syn- og skønssag	33
28. 30-98 Eilersminde Plejehjem – status	34
29. Status på ejerforeninger (og generalforsamlinger)	37
30. Status på samarbejde med Settlementet om gældsrådgivning.....	40
31. Resultat af udbud – Bystævneparken	41

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	3
Bilag 2: Matrikelopdeling februar 2023.....	6
Bilag 3: Nybyggeri ungdomsboliger – skema A budget	6
Bilag 4: Rolandsgården finansieringsbudget badeværelsesrenovering	9
Bilag 5: Herlev Åhuse - ansøgningsskema til trækningsret vedr. hybridanlæg	12
Bilag 6: Herlev Åhuse - finansieringsbudget.....	12
Bilag 7: Husum Vænge - ansøgningsskema	12
Bilag 8: Husum Vænge - notat vedr. ombygning nyt ejendomskontor	12
Bilag 9: Husum Vænge - budgetoverslag vedr. ombygning	12
Bilag 10: Glumsøparken - ansøgningsskema.....	12
Bilag 11: Glumsøparken - Notat vedr. ombygning	12
Bilag 12: Glumsøparken - budgetoverslag vedr. ombygning	12
Bilag 13: Beskrivelse fra forfatterne	13
Bilag 14: SAB i en større sammenhæng	14
Bilag 15: "Vores Bidrag 2021" – SAB	14
Bilag 16: SAB og verdensmålene.....	14
Bilag 17: Kommunikationsstrategi for SAB.....	17
Bilag 18: Udkast til henvendelse – omdeles på mødet.	18
Bilag 19: Program for organisationsbestyrelsens seminar den 24.- 25 marts 2023	24
Bilag 20: Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen.....	25
Bilag 21: Referat fra møde	26
Bilag 22: Påbud	27
Bilag 23: Illustration af udvalgsstruktur.....	30
Bilag 24: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunstudvalg	30
Bilag 25: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.....	30
Bilag 26: Budgetopfølgning Eilersmindes plejehjem.....	36
Bilag 27: Budgetopfølgning Eilersmindes serviceareal.....	37
Bilag 28: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.	40

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 12. januar 2023

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 12. januar 2023 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet.

Beslutning

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

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

Bilag 1: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Generationernes Byhus – Nybyggeri ved Amagerbanen, Amager Strandvej samt nybyggeri ved Prags Boulevard

Generationernes Byhus blev sat i bero og har stået stille i en periode, hvor det blev vurderet, at markedsforholdene var for dyre til at opføre nybyggeri. Siden er der tilkommet nye oplysninger samt drøftelser med privat grundsælger, hvilket udmønter sig i en potentiel projektændring, hvor kun matrikel 3294 erhverves til realisering udelukkende af ungdomsboliger. Projektet Generationernes Byhus ændrer sig fra at være blandede boliger på to matrikler til at omhandle udelukkende ungdomsboliger kun på den ene matrikel som ny byggesag.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender:

- at den samlede byggesag for matrikel 4128 og 3294 splittes op, og at der kun arbejdes videre på matrikel 3294 som nybyggeri af rene ungdomsboliger
- at der arbejdes på en ny hensigtserklæring om køb af matrikel 4128, Sundbyøster, København (Ved Amagerbanen 13) med en samlet byggeret på 2.320 m² til senere brug

- at det samlede projekt ændres fra konceptet Generationernes Byhus til rene ungdomsboliger, og at SAB indgår en betinget grundkøbsaftale på matr.nr. 3294
- at det tidligere godkendte samlede risikovillige udlæg til brug for tre matrikler på 3.625.000 kr. videreføres, og omfordes til den tilpassede byggesag med rene ungdomsboliger på matr.nr. 3294 samt til senere brug for matr.nr. 4123 og 4128.

Sagsfremstilling

Denne foreslåede projektændring skyldes, at grundsælger har givet KAB nye oplysninger, der væsentligt ændrer projektet som byggesag for SAB.

KAB har holdt et statusmøde med grundsælger Witting Invest om byggesagen, Generationernes Byhus, fredag den 13. januar 2023.

Sagen er skruet sammen på den måde, at SAB skulle have købt to grunde (matr.nr.4128 og matr.nr. 3294) og opført Generationernes Byhus med cirka 5.064 m² som blandede boliger. Se bilag 2.

Witting Invest har meddelt KAB, at matr.nr. 4128 ikke længere er i spil, da de grundet usikkerheden om, hvornår de almene boliger vil kunne blive bygget, har set sig nødsaget til at udleje bestående bygning på matr.nr. 4128 for at minimere deres løbende omkostninger i forhold til matriklen.

Mødet den 13. januar 2023 omhandlede matr.nr. 3294, hvor de samlede almene byggeretter udgør 2.744 m², som Witting Invest har foreslået, at vi kunne bygge ungdomsboliger på i stedet for blandede boliger.

Pris og vilkår for byggegrunden vil være baseret på, hvad vi tidligere har aftalt med dem.

Witting Invest har også meddelt KAB, at der nu er gået så lang tid, uden at de har kunnet sælge matriklen til SAB, at de kunne få behov for at undersøge andre muligheder med en anden aktør for almene boliger. Hvis SAB ikke vil miste de tidligere bevilgede og forbrugte risikovillige midler på ca. 500.000 kr., anbefaler KAB, at projektændringen iværksættes, og at SAB indgår en betinget grundkøbsaftale på matr.nr. 3294.

Nybyggeriprojektet ved Prags Boulevard afventer udstykning fra grundsælger Witting Invest.

Den foreslåede ændrede byggesag, Generationernes Byhus, vil herefter skønnes at indeholde omkring 60-65 ungdomsboliger med et samlet etageareal på 2.744 m².

KAB har på vegne af SAB tidligere indgået følgende hensigtserklæringer i forhold til grundkøb:

- Matrikel nr. 4123 (ved Prags Boulevard 94) med en samlet byggeret på 3.400 m²
- Matrikel nr. 4128 (Ved Amagerbanen 13) med en samlet byggeret på 2.320 m²
- Matrikel nr. 3294 (Amager Strandvej 20) med en samlet byggeret på 2.744 m²

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Denne indstilling omhandler kun matr.nr. 4128 og nr. 3294 – Generationernes Byhus, bilag 2, efter at Witting Invest har ændret grundkøbsmulighed på byggesagen.

Følgegruppen deltager løbende i processen med udarbejdelse af det endelige projekt og skal godkende dette, herunder boligstørrelser, geometri, materialevalg m.v.

Økonomiske konsekvenser

Der er anvendt ca. 250.000 kr. på sagen til udvikling samt administration. Der udestår stadig noget advokatarbejde ifm. grundkøbsforhandlingerne, så der må påregnes yderligere ca. 250.000 kr. til at samle sagen sammen og afslutte de nuværende aftaler. Denne samlede udgift på 500.000 kr. kan afholdes inden for den allerede bevilligede økonomiske ramme til projektet, men skal splittes mellem de to matr.nr. 4128 og nr. 3294.

Økonomi indtil skema A for Generationernes Byhus, matrikel 4128 (opdelt fra den tidligere byggesag):

Juridisk bistand – aftalevilkår	114.500 kr.
KAB-honorar, udvikling, samt admin.	114.500 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>0 kr.</u>
Total inkl. moms	229.000 kr.

Økonomi indtil skema A for Generationernes Byhus, matrikel 3294 (opdelt fra den tidligere byggesag):

Juridisk bistand – aftalevilkår	135.500 kr.
KAB-honorar, udvikling, samt admin.	135.500 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>2.150.000 kr.</u>
Total inkl. moms	2.421.000 kr.

Økonomi indtil skema A for Prags Boulevard, matrikel 4123

Ungdomsboligprojekt på Prags Boulevard er stadig i proces med den oprindelige økonomi. Projektet afventer udstykning fra grundsælger.

Juridisk bistand – aftalevilkår	100.000 kr.
KAB-honorar, udvikling	75.000 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>800.000 kr.</u>
Total inkl. moms	975.000 kr.

Den samlede sum for det tidligere godkendte risikovillige udlæg for de tre sager er stadig 3.625.000 kr. inkl. moms.

Såfremt byggesagen realiseres, dækkes omkostningerne af byggesagen. I modsat fald dækkes omkostningerne af dispositionsfonden.

Fremtidig forventet økonomi for projektet med rene ungdomsboliger på matr.nr. 3194.

Se bilag 3.

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Ungdomsboliger:

Samlet skønnet årlig leje

1.396 kr./m²

Leje/mdr. på ca. 42,2 m²

forventet 4.910 kr./m²

Det videre forløb

Projektændringen skal godkendes hos Københavns Kommune. KAB skal derefter ansøge om grundkapital, som er Københavns Kommunes støttebeløb til projektet ved prækvalifikation gennem AlmenByg. Så kan KAB på vegne af SAB få udarbejdet en betinget købsaftale med grundsælger. Når dette er aftalt, kan KAB sætte en bygherrerådgiver på projektet og få lavet et skitseprojekt/dispositionsforslag til evt. totalentrepriseudbud.

Tidsplan

Skønnet tidsplan til matrikel 3294:

Afklaring af støttemuligheder Københavns Kommune	marts 2023
Udarbejdelse af betinget grundkøbsaftale	marts 2023
Udarbejdelse af skitseprojekt/dispositionsforslag	marts-juli 2023
Skema A-ansøgning – indsendelse	aug. 2023
Skema A-ansøgning – godkendelse	marts 2024
Totalentreprise udbud	marts-nov. 2024
Skema B-ansøgning – indsendelse	dec. 2024
Skema B-ansøgning – godkendelse	juni 2025
Projektering	juli-nov. 2025
Kommunal behandling og byggetilladelse	okt. 2025-okt. 2026
Byggestart	aug. 2026
Aflevering	jan. 2028
Skema C	juli 2028

Kommunikation

Boligorganisationen vil løbende blive orienteret om sagen.

Bilag

Bilag 2: Matrikelopdeling februar 2023

Bilag 3: Nybyggeri ungdomsboliger – skema A budget

Beslutning

Meik Bille Keller fra Center for Byggeri og Byomdannelse præsenterede projekterne.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen om, at der kun arbejdes videre på matrikel 3294 som nybyggeri af rene ungdomsboliger.

Det blev ligeledes besluttet, at der skal arbejdes på en ny hensigtserklæring om køb af matrikel 4128, Sundbyvester, København (Ved Amagerbanen 13) med en samlet byggeret på 2.320 m² til senere brug.

Det blev også besluttet, at det samlede projekt ændres fra konceptet Generationernes Byhus til rene ungdomsboliger, og at SAB indgår en betinget grundkøbsaftale på matr.nr. 3294.

Ydermere besluttede organisationsbestyrelsen, at det tidligere godkendte samlede risikovillige udlæg til brug for tre matrikler på 3.625.000 kr. videreføres, og omfordes til den tilpassede byggesag med rene ungdomsboliger på matr.nr. 3294 samt til senere brug for matr.nr. 4123 og 4128.

4. 30-8 Fynshuse helhedsplan drøftelse og beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede den 22. september 2022 at afsætte 3,6 mio. kr. fra dispositionsfonden til frikøb af institution i forbindelse med helhedsplanen i Fynshuse. Københavns Kommune er efterfølgende vendt tilbage med en revideret frikøbspris på 4.222.016 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender:

- en forhøjelse på frikøbet med yderligere 700.000 kr. fra dispositionsfonden til frikøb af institutionen
- drøfter hvorvidt institutionen skal frikøbes, inden det aktuelle købstilbud udløber, eller afvente at helhedsplanen er endeligt godkendt af beboerdemokratiet og derved risikere, at frikøbsprisen stiger yderligere.

Sagsfremstilling

Byggepartnerskabet har afleveret endeligt tilbud på projektet i december 2022.

Tilbuddet overskrider det godkendte skema A budget, så byggepartnerskabet har afleveret et revideret budget i januar 2023. Der pågår nu dialog med Landsbyggefonden om en evt. forhøjet støtteramme. Følgegruppen har drøftet sagen, og der er i den forbindelse udtrykt ønske om en genopfriskning af byggepartnerskabets parter.

Det må dog forventes, at huslejestigningen vil overskride den godkendte skema A lejestigning, hvorfor sagen skal fremlægges til beboernes godkendelse i ultimo marts 2023.

Endeligt skema B budget med sagsfremstilling eftersendes til godkendelse i organisationsbestyrelsen den 25. april 2023.

Frikøb af institution

Der er hjemfaldspligt på institutionen i Fynshuse. Institutionen ombygges til et beboerlokale og to nye boliger. Kommunen har fremsendt revideret tilbud på at frikøbe institutionen på 4.222.016 kr. Dette tilbud er gældende frem til den 31. marts 2023.

Det anbefales, at SAB frikøber institutionen, så helhedsplanen kan gennemføres.

Det er muligt at opnå rabat på frikøbet, hvis afdelingen er beliggende i et udsat boligområde, men Fynshuse er netop kommet af listen over udsatte boligområder pr. 1. december 2022. Der kan ligeledes opnås rabat, hvis det er nybyggeri, der skal opføres, men det er ikke tilfældet her.

Mulighederne for nybyggeri er afdækket, men det anbefales at fortsætte som planlagt med støtte fra Landsbyggefonden til renovering af fælleslokalet og ombygningen til to nye boliger inden for helhedsplanens budget.

Der anbefales derfor, at dispositionsfonden betaler frikøbet nu. Dermed kan afdelingen overtage den gamle institution inden skema B og herefter gennemføre den planlagte renovering.

I 2021/2022 var det årlige lejetab på 361.000 kr., da institutionen står tom. Det er dispositionsfonden, der dækker dette årlige lejetab.

Det videre forløb

Dialogen om skema B med Landsbyggefonden pågår februar 2023.

Det forventes, at der kan indgås aftale på Trin 3 (totalentrepriseaftale) med byggepartnerskabet i marts 2023.

Totalentrepriseaftalen vil være betinget af godkendelse af skema B af kommunen, Landsbyggefonden, organisationsbestyrelsen og afdelingen.

Endelig skema B godkendelse forventes i juni 2023.

Byggestart forventes i efteråret 2023.

Beslutning

Meik Bille Keller, Center for byggeri og Byomdannelse, præsenterede de grundlæggende rammer og præmisser for samarbejdet mellem KAB og Byggepartnerskabet.

Organisationsbestyrelsen godkendte en yderligere bevilling på 700.000 kr. fra dispositionsfonden til frikøb af institution med henblik på omdannelse af denne til fælleslokaler og boliger.

Organisationsbestyrelsen besluttede at frikøbe institutionen, inden det aktuelle købstilbud udløber for at undgå, at frikøbsprisen stiger yderligere.

5. 30-14 Rolandsgården – Beslutning om igangsættelse af badeværelsesrenovering

Indstilling

Organisationsbestyrelsen bedes godkende projekt, finansiering og huslejekonsekvens for badeværelsesrenovering i Rolandsgården.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der laves badeværelsesrenovering i Rolandsgården til en samlet pris på 42.318.975 kr.
- at projektet finansieres ved en besparelse på henlæggelserne på 300.000 kr. årligt og ved optagelse af 30-årigt annuitetslån, hvilket medfører ny husleje i afdelingen på 1.019 kr./m²/år svarende til en lejestigning på 15,31 %.

Sagsfremstilling

Rolandsgården har på et afdelingsmøde den 27. oktober 2022 vedtaget at gennemføre badeværelsesrenovering i alle boliger i afdelingen. Forudsætningen for afdelingens beslutning er, at organisationsbestyrelsen godkender projektet samt godkender den nødvendige finansiering og deraf aftalt huslejekonsekvens.

Baggrunden for projektet er, at der i afdelingen kommer vandgennemtrængning, og der kan ses fugt på ydervæggene, hvor badeværelserne er.

Bestyrelsen har haft et ønske om at få tidssvarende forhold på badeværelserne. Bestyrelsen har derfor i samarbejde med rådgiver, driftsleder og driftschef, arbejdet på en løsning, hvor man får renoveret badeværelserne med nye vægfliser i hele rummet, maling af loft, slibning og polering af terrazzogulve (enkelte steder, skal de renoveres) og ny sanitet og vådrumsdøre.

Afdelingsbestyrelsen fortsætter som følgegruppe på renoveringen.

Økonomiske konsekvenser

Projektet gennemføres efter følgende anskaffelsessum og med deraf følgende konsekvens for huslejen i afdelingen.

Det videre forløb

Forventet opstart projektering:	Uge 10
Forventet byggestart:	3. kvartal 2023
Forventet aflevering:	4. kvartal 2024

Projektet er forudsat, at der opnås godkendelse af projekt, lånoptagelse og huslejekonsekvens hos Københavns Kommune.

Bilag

Bilag 4: Rolandsgården finansieringsbudget badeværelsesrenovering

Beslutning

Frank Sass bemærkede, at der er afsat 57.000 kr. som bestyrelseshonorar i finansieringsbudgettet. Administrationen bekræftede, at der ikke udbetales byggesagshonorarer i forbindelse med det aktuelle projekt, da det er en ustøttet sag. Beløbet udgår af finansieringsskitten.

Organisationsbestyrelsen godkendte badeværelsesrenoveringen til en samlet pris på 42.318.975 kr. inkl. moms samt en huslejestigning på 15,31 %.

6. Bevilling af egen trækningsret

Indledning

SAB har modtaget tre ansøgninger om trækningsret. Trækningsretsudvalget har den 2. februar 2023 vurderet og indstillet tildeling af trækningsret. Tre afdelinger ansøger om trækningsret på maksimalt 4.215.984 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at tildele 1/3 trækningsret svarende til 182.917 kr. til projekt vedrørende opsætning af hybridanlæg i Herlev Åhuse
- at tildele 2/3 trækningsret svarende til 1.744.267 kr. til nyt fælles ejendomskontor og mandskabsfaciliteter i Husum Vænge
- at tildele 2/3 trækningsret svarende til 2.288.801 kr. til nyt fælles ejendomskontor og mandskabsfaciliteter i Glumsøparken.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækningsret til projekter, der øger kvaliteten af afdelingen, og som støtter op om realiseringen af SAB's målsætningsprogram "Det vil SAB – 7 mål for fremtiden". SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækningsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- udskiftning af utidssvarende varmeanlæg
- etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, der kan benyttes på tværs af afdelinger
- lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser
- sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber
- helhedsplaner
- energiforbedringer, der øger bo komforten
- tiltag der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

Ansøgning vedr. opsætning af hybridanlæg (solceller) i Herlev Åhuse

Beboerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 24. januar 2023 besluttet at opsætte et hybridanlæg til at oplagre strøm fra solceller.

Ansøgningsskema er vedlagt som bilag 5.

Anlægget finansieres med lån i egne midler. Midlerne afskrives med 54.875 kr. på årlig basis i 10 år. Hvis afdelingen opnår trækningsret, kan afskrivningsperioden forkortes til 5 år, og dermed få betalt anlægget af hurtigere.

Afskrivningen på 54.875 kr. findes ved en årlig nedsættelse i henlæggelser på konto 120. Dette vil for afdelingen ikke have nogen huslejemæssig konsekvens.

Tilskuddets størrelse

1/3 dels trækingsret – 182.917 kr.

Finansieringsbudget er vedlagt som bilag 6.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger Kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn til det bevilgede arbejde.

Ansøgning vedr. ombygning af eksisterende faciliteter til ejendomskontor i Husum Vænge

I forbindelse med det nye driftsfælleskab i Husum Syd er der behov for at modernisere de eksisterende faciliteter.

Ansøgningsskema og notat er vedlagt som hhv. bilag 7 og 8.

Tilskuddets størrelse

2/3 dels trækingsret – 1.744.267 kr.

Budgetoverslag er vedlagt som bilag 9.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger Kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn til det bevilgede arbejde.

Ansøgning vedr. ombygning af eksisterende faciliteter til ejendomskontor i Glumsøparken

I forbindelse med det nye driftsfælleskab i Husum Nord er der behov for at modernisere de eksisterende faciliteter.

Ansøgningsskema og notat er vedlagt som hhv. bilag 10 og 11.

Tilskuddets størrelse

2/3 dels trækingsret – 2.288.801 kr.

Budgetoverslag er vedlagt som bilag 12.

Samlet økonomisk oversigt

	Herlev Åhuse	Husum Vænge	Glumsø- parken	I alt
Samlet pris inkl. moms	548.750	2.616.400	3.433.201	
2/3 del trækingsret	0	1.744.267	2.288.801	4.033.067
1/3 del trækingsret	182.917	0	0	182.917
I alt				4.215.984

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger Kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn til det bevilgede arbejde.

Bilag

Bilag 5: Herlev Åhuse - ansøgningsskema til trækningsret vedr. hybridanlæg

Bilag 6: Herlev Åhuse - finansieringsbudget

Bilag 7: Husum Vænge - ansøgningsskema

Bilag 8: Husum Vænge - notat vedr. ombygning nyt ejendomskontor

Bilag 9: Husum Vænge - budgetoverslag vedr. ombygning

Bilag 10: Glumsøparken - ansøgningsskema

Bilag 11: Glumsøparken - Notat vedr. ombygning

Bilag 12: Glumsøparken - budgetoverslag vedr. ombygning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte 1/3 trækningsret på 182.917 kr. til Herlev Åhuse til op-sætning af hybridanlæg (solceller).

Organisationsbestyrelsen godkendte 2/3 trækningsret på 1.744.267 kr. til ombygning af eksisterende faciliteter til ejendomskontor i Husum Vænge, under forudsætning af afdelingsmøderne godkender afdelingernes del af finansieringen som en del af langtidsbudgetterne for det kommende budgetår.

Organisationsbestyrelsen godkendte også 2/3 trækningsret på 2.288.801 kr. til ombygning af eksisterende faciliteter til ejendomskontor i Glumsøparken, under forudsætning af afdelingsmøderne godkender afdelingernes del af finansieringen som en del af langtidsbudgetterne for det kommende budgetår.

7. Bevilling af støtte – ny bog om Bellahøj

Der ansøges om støtte til udgivelse af endnu en bog om Bellahøj. Nærværende ansøgning er tilgået SAB og AKB, København samt fsb og AAB.

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen bevilger 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til udgivelsen under forudsætning af, at de øvrige boligorganisationer bevilger samme beløb i henhold til nedenstående finansieringsplan.

Baggrund

I 2015 udkom bogen "Bellahøj. Fortællinger om en bebyggelse". Bogen er i dag udsolgt fra forlaget. Der var således stor interesse for den oprindelige bog.

Forfatterne finder, at der vil være stor interesse for en ny bog om Bellahøjhusene, der vil have fokus på renoveringen og læringen heraf.

Formålet med den nye bog er at formidle viden og erfaringer fra renoveringen samt fortælle om baggrunden for den omfattende proces, der ligger bag. Bogen vil således præsentere hvilke overvejelser, der ligger til grund for det illustrerede byggeprogram, og hvordan principperne fra byggeprogrammet er omsat i praksis hos de forskellige boligorganisationer og deres rådgivere, og hvorledes den er blevet modtaget af beboerne og sagens øvrige aktører.

For nærmere beskrivelse af den foreslåede bog henvises til vedlagte bilag 13 af forfatterne Jannie Rosenberg og Birgitte Kleist af november 2022.

Kundecentret finder, at det er en vigtig historie at fastholde for de kommende generationer.

Finansierungsplan

Fire boligorganisationer (hver 150.000 kr.)	600.000 kr.
Fonde	335.000 kr.
Salg (afhængig af hvor mange eksemplarer boligorganisationerne vil have)	30.000 kr.
I alt	965.000 kr.

Bilag

Bilag 13: Beskrivelse fra forfatterne

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte tilskud på 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til udgivelsen af bogen under forudsætning af, at de øvrige boligorganisationer bevilger samme beløb i henhold til ovenstående finansierungsplan.

8. Vores Bidrag 2023 – FN's verdensmål

BL kortlægger for fjerde gang den almene sektors bidrag til verdensmålene. SAB har bidraget til kortlægningen fra starten for at følge og bidrage til at udvikle sektoren.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- bidrager til kortlægningen af den almene sektors bidrag til verdensmålene og modtager rapporten "Vores Bidrag 2023"
- bevilger 11.250 kr. over arbejdskapitalen til formålet.

Sagsfremstilling

SAB er del af en almen sektor, som i regi af BL – Danmarks Almene Boliger har sat et mål om at blive grønnere. BL udarbejdede for første gang rapporten "Vores Bidrag" i 2019 for at støtte en grøn og bæredygtig udvikling i boligselskaberne og har siden fulgt efter med rapporter i 2020 og 2021. Herefter besluttede BL, at kortlægningen skulle ske hvert andet år. Antallet af almene boligselskaber, der deltager, er stigende og var 60 % i 2021.

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Vedlagt er modellen "SAB i en større sammenhæng", der er en del af SAB's kommunikationsstrategi.

Med "Vores Bidrag 2023" kan SAB følge udviklingen i såvel selskabet som i sektoren og være med til, at BL som sektorens interesseorganisation kan forfølge fælles mål – f.eks. inden for byggeri og drift.

Vedlagt er rapporten "Vores Bidrag 2021" for SAB foruden "SAB og verdensmålene", der viser, hvordan kortlægningen bl.a. har bidraget til at sikre en bæredygtig udvikling af SAB.

SAB har bl.a. sat fokus på at en bæredygtig udvikling i selskabet i de syv mål, i strategien for effektiviseringer 2021-2026 og i kommunikationsstrategien med budskabet om at ville bidrage til et godt miljø.

Læs mere om Vores Bidrag her. <https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/fns-verdensmaal/indberet-jeres-bidrag-til-fns-verdensmaal/>

Økonomiske konsekvenser

SAB er en boligorganisation med 7.000+ lejemål, og så er prisen 11.250 kr. inkl. moms for at deltage i "Vores bidrag 2023".

Det videre forløb

Tal og informationer bliver indrapporteret til BL i marts-april 2023, og rapporten "Vores Bidrag 2023" er klar den 30. september 2023.

Bilag

Bilag 14: SAB i en større sammenhæng

Bilag 15: "Vores Bidrag 2021" – SAB

Bilag 16: SAB og verdensmålene

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte et tilskud på 11.250 kr. fra arbejdskapitalen.

9. Bydelsforening Tingbjerg – principper for udpegning af kandidater til valg på foreningens generalforsamling

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- indstiller en repræsentant fra SAB's organisationsbestyrelse samt en suppleant for denne til valg på bydelsforeningens generalforsamling den 18. april 2023
- godkender at de til enhver tid valgte to afdelingsforpersoner har sæde i Bydelsforeningens bestyrelse.

Sagsfremstilling

fsb har i den forgangne 2-årige periode haft tre medlemmer i Bydelsforeningens bestyrelse, mens SAB har haft to. Fordelingen går på skift, sådan at SAB vil have tre medlemmer i bestyrelsen i den kommende 2-årige periode, mens fsb vil have to.

Derfor skal organisationsbestyrelsen, forudsat at den tiltræder, at de lokalt valgte forpersoner pr. automatik indtræder i Bydelsforeningens bestyrelse, indstille en repræsentant fra organisationsbestyrelsen til valg på generalforsamlingen samt en suppleant for denne.

fsb har et ønske om at sikre, at det er funktioner, frem for personer, der sikrer kontinuiteten i bestyrelsen. Derfor indstiller fsb, at den til enhver tid siddende forperson for organisationsbestyrelsen og forperson for afdelingsbestyrelsen indstilles til valg.

Det indstilles, at SAB tiltræder denne model i forhold til de lokale repræsentanter, således at afdelingsbestyrelserne til enhver tid – dvs. så længe de almene råder over fem pladser – er repræsenteret ved deres forperson i bestyrelsen. Hvis princippet tiltrædes, skal der ikke vælges suppleanter for afdelingsbestyrelsesmedlemmerne.

Kandidaterne vil på generalforsamlingen blive bedt om at bekræfte, at de er indforståede med at træde ud af bestyrelsen for Bydelsforeningen, hvis de mister deres forpersonpost i afdelingsbestyrelsen, og overlade pladsen til den nye forperson.

Beslutningen kan omgøres ved fornyet stillingtagen i organisationsbestyrelsen forud for en generalforsamling i Bydelsforeningen.

I vedtægterne står der, at man maksimalt kan sidde i Bydelsforeningens bestyrelse i 8 år. Såfremt dette bliver et problem, må det håndteres til den tid.

Om Tingbjerg Bydelsforening

Bydelsforeningen varetager fællesdriften i Tingbjerg, og blev stiftet som en grundejerforening, til erstatning for den tidligere fællesdrift mellem fsb og SAB, for at skabe rammerne for at de private beboere, der tilflytter Tingbjerg i de kommende år, også betaler deres andel af udgifterne til fællesdriften. Denne andel vil stige i takt med, at der kommer flere private beboere til Tingbjerg.

Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse på 5-7 medlemmer, hvoraf 3-5 medlemmer udpeges/vælges efter indstilling fra fsb og SAB, mens to vælges efter indstilling fra de private ejere (NREP).

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Tingbjerg Bydelsforening holder generalforsamling den 18. april 2023. Bestyrelsen for bydelsforeningen vælges på dette møde.

Kommunikation

Hvis den ændrede model tiltrædes, vil der blive informeret herom på Bydelsforeningens hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede i enighed at indstille John B. Sørensen som organisationsbestyrelsens repræsentant og Bjørn Olsen som suppleant.

Det blev ligeledes besluttet, at de til enhver tid valgte forpersoner for afdelingsbestyrelserne har sæde i Bydelsforeningens bestyrelse.

10. Fælles om et stort og synligt SAB – navn og videre proces

Organisationsbestyrelsen tager som del af udviklingen af en visuel identitet og en grundfortælling i samarbejde med kommunikationsfirmaet Creative ZOO stilling til, om et nyt navn kan støtte en ny *brand*-identitet for SAB. Et første forslag til nyt navn blev præsenteret for organisationsbestyrelsen i januar 2023. Det besluttede organisationsbestyrelsen ikke at gå videre med.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- beslutte, at selskabet ikke går videre med en navneproses
- tage orientering om den videre proces til efterretning.

Sagsfremstilling

Morten Søborg fra Creative ZOO præsenterede et navneforslag og argumentationen for forslaget for organisationsbestyrelsen i januar. Forslaget blev drøftet, og organisationsbestyrelsen formulerede, hvad navnet ikke kunne – og hvad et nyt navn dermed bl.a. skulle kunne:

- det må ikke kunne forveksles med et andet boligselskabs navn
- man skal umiddelbart kunne afkode historien i navnet, uden at det kræver en forklaring
- det skal være tydeligt, at der er tale om et boligselskab og ikke f.eks. private boliger.

Arbejdsgruppen

under organisationsbestyrelsen tvivler på, at et andet forslag til nyt navn kan dette og mere til, og gruppen anbefaler derfor ikke at afsøge flere muligheder, men i stedet genoptage udviklingen af en visuel identitet og en grundfortælling omkring det juridiske navn Samvirkende Boligselskaber og den daglige og uformelle forkortelse SAB.

Økonomiske konsekvenser

I november 2022 godkendte organisationsbestyrelsen en rammebevilling på 100.000 kr. over arbejdskapitalen til at udvikle et nyt navn til selskabet. Heraf er brugt 27.000 kr. + moms.

På baggrund af arbejdsgruppens anbefaling om ikke at gå videre med flere forslag til nyt navn, er det ikke nærmere afklaret, hvad et navneskifte ville koste at gennemføre i KAB-registre og -systemer.

Det videre forløb

Udviklingen af en ny visuel identitet og en grundfortælling genoptages, og Creative ZOO præsenterer forslag på seminaret for organisationsbestyrelsen den 24.-25. marts 2023.

Den visuelle identitet vil blive rullet ud i etaper, efterhånden som elementerne i kommunikationsstrategien er udviklet og klar. I første omgang er fokus på at skabe synlighed i boligafdelingerne i forbindelse med at alle otte driftsområder i SAB er en realitet i august 2023.

Vedlagt er kommunikationsstrategi for SAB.

Onsdag den 1. marts 2023 kl. 10-14 er arbejdsgruppen på tur i en række boligafdelinger for at 'se på synlighed', som den tager sig ud i dag – på forskellige skilte, i flag, på uniformer og på anden vis. Den øvrige organisationsbestyrelse inviteres til at deltage.

En videreudvikling af nyhedsbrevet NYT I SAB til afdelingsbestyrelserne er også med, hvor opgaven ikke mindst omfatter, at nyhedsbrevet udvikles teknisk.

Kommunikation

Kommunikationen til afdelingsbestyrelserne sker direkte i nyhedsbrevet NYT I SAB, og i august 2023 vil en kampagne blive tilrettelagt, så der sikres opmærksomhed på forskellige måder om den nye identitet.

Bilag

Bilag 17: Kommunikationsstrategi for SAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at arbejde videre med navneproses og tog orienteringen til efterretning.

11. Beslutning om kommunikation til alle beboere i SAB i forbindelse med indkaldelserne til de kommende afdelingsmøder

Kundecentret foreslår, at organisationsbestyrelsen formidler udvalgte beslutninger direkte til alle beboere i SAB i forbindelse med indkaldelserne til de kommende ordinære afdelingsmøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udkast til formidling til beboerne.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har inden for det seneste år truffet flere beslutninger, der i det kommende år kommer til at have direkte konsekvenser for beboerne i afdelingerne. Samtidig har organisationsbestyrelsen tidligere, blandt andet på baggrund af tilfredshedsundersøgelsen, drøftet behovet for at gøre selskabet mere synligt over for alle beboere. På den baggrund foreslås det, at organisationsbestyrelsen i forbindelse med indkaldelserne til de kommende afdelingsmøder i alle afdelingerne formidler information om udvalgte beslutninger direkte til beboerne:

- otte nye driftsområder
- indsats for at energioptimere med særligt fokus på, at der i perioden 15. maj til 15. september 2023 fremadrettet bliver lukket for centralvarmeanlægget i alle boligafdelinger – plejehjem undtaget.

Kommunikation

'Lige nu i SAB – til dig, der bor i SAB' bliver omdelt til alle beboere sammen med indkaldelserne til forårets ordinære afdelingsmøder.

Bilag

Bilag 18: Udkast til henvendelse – omdeles på mødet.

Beslutning

Kundecenteret orienterede om materialet, der fremsendes efter mødet til kommentering, idet det ikke var færdigbearbejdet før mødets afholdelse.

12. 30-67 Teglværkshavnens vindturbineprojekt på Almene Boligdage 2023

Den 30. september 2023 er der Almene Boligdage 2023 på Tivoli Hotel i København, arrangeret af BL – Danmarks Almene Boliger. Kundecenteret foreslår, at SAB deltager med vindturbineprojektet i Teglværkshavnen, såfremt dette når at blive færdigt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Kundecenteret arbejder videre med at planlægge SAB's deltagelse på Almene Boligdage samt afsætter en økonomisk ramme på 10.000 kr. fra arbejdskapitalen til projektet.

Sagsfremstilling

Almene Boligdage 2023 er sektorens fælles event, der giver et indblik i mange af de aktuelle og spændende tiltag, projekter og opgaver, som de almene boligorganisationer bidrager med. Målet er at fejre de mange gode initiativer, at vidensdele og inspirere på tværs af sektoren til nye måder at arbejde og samarbejde på. Målgrupperne for Almene Boligdage er både beboervalgte og ansatte i den almene sektor.

Som en del af Almene Boligdage 2023 kan boligorganisationer melde events ind under et af de tre temaer:

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



- beboerengagementet
- sociale indsatser
- bæredygtighed, energi og klima

Kundecenteret har inden tilmeldingsfristen den 1. februar 2023 forhåndstilmeldt, at SAB deltager i Almene Boligdage under temaet bæredygtighed, energi og klima ved at tilbyde en ekskursion ud til Teglværkshavnen. Tilmeldingen er under forudsætning af, hvorvidt organisationsbestyrelsen godkender denne indstilling.

Ekskursionen vil være en mulighed for at få inspiration og viden omkring bæredygtige energikilder. Vindturbinerne er noget nyt i Danmark, og afdelingen er en af de første boligafdelinger i Danmark, der har valgt denne løsning til at nedbringe deres energiforbrug på en bæredygtig måde. Derudover er det en løsning, som vil kunne indtænkes i fremtidige byggerier eller anvendes på eksempelvis allerede eksisterende højhuse.

Arrangementet er tænkt som en kombination af fremvisning af vindturbinerne og oplæg omkring dem og projektet, samtidig med at der bliver mulighed for at stille spørgsmål omkring projektet til de driftsansatte og afdelingsbestyrelsen og/eller beboere.

Krav til ekskursionen er:

- varighed på lokation: max 2,5 time (afhænger af transporttid)
- transporttid fra Tivoli: max 30 minutter
- antal deltagere: Max 50 personer
- forplejning skal indtænkes
- KAB er på vegne af SAB-projektledere for aktiviteten – dvs. at KAB konkretiserer idéen, indgår aftaler med evt. oplægsholdere, samarbejdspartnere, leverandører mv.
- KAB leverer på vegne af SAB en præsentation/beskrivelse af indslaget og sidenhen markedsføringstekst og fotos.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser. Hvis ekskursionen gennemføres, forpligter SAB sig til at dække de i indstillingen nævnte krav – herunder omkostninger.

Det videre forløb

I marts 2023 modtages svar på forhåndsansøgningen. Herefter vil organisationsbestyrelsen blive orienteret yderligere, og Kundecenteret vil planlægge arrangementet.

Kommunikation

Hvis SAB deltager på Almene Boligdage i form af vindturbine-projektet i Teglværkshavnen, vil dette blive formidlet via SAB's medier og via BL's hjemmeside:

www.bl.dk/politik-og-analyser/temaer/almene-boligdage

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at Kundecenteret arbejder videre med at planlægge SAB's deltagelse på Almene Boligdage. Organisationsbestyrelsen afsatte en økonomisk ramme på 10.000 kr. fra arbejdskapitalen til initiativet.

13. Seminar om visitering til ældreboliger

Netværket af ældreboligafdelinger har taget initiativ til et seminar om visitering til ældreboliger i Københavns Kommune.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen, at SAB er arrangør af seminaret og bevilger et rammebeløb på 25.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter forbundet med seminaret.

Sagsfremstilling

Netværket af ældreboligafdelinger i SAB oplever, at visiteringen af nye beboere til afdelingerne har ændret sig. Nye beboere er i langt højere grad end tidligere syge og kan ikke komme ud af deres boliger. Det betyder ikke kun, at de f.eks. er isoleret i deres boliger og ikke bliver en del af afdelingens sociale fællesskab, men også at der er langt færre beboere, der kan påtage sig en aktiv rolle i at samle beboerne. Alt det og mere til skal seminaret om visitering til ældreboliger handle om.

Formålet med seminaret er, at SAB markerer, hvordan konsekvenserne af visitering til ældreboligafdelinger i Københavns Kommune opleves i dag over for en række beslutningstagere, der inviteres til at deltage aktivt i seminaret og indgå i debatter.

Ældreboligafdelinger i Københavns Kommune vil være på listen over dem, der inviteres til at komme til seminaret.

Økonomiske konsekvenser

Rammebeløbet skal dække udgifter til forplejning, eventuelle oplægsholdere, gaver mm.

Det videre forløb

Seminaret forventes at kunne afholdes i maj 2023 i KAB-Huset og skal planlægges nærmere over de næste måneder i et samarbejde mellem repræsentanter for ældreboligafdelingerne og Kundecenteret. Det vil også blive afsøgt om SAB evt. skal have en medarrangør, der kan bidrage til at sætte emnet på den politiske dagsorden.

Kommunikation

Der vil blive lagt en kommunikationsplan senere i forløbet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB er arrangør af seminaret og bevilgede et rammebeløb på 25.000 kr. over arbejdskapitalen til udgifter forbundet med seminaret.

Sager til drøftelse

14. Opfølgning på repræsentantskabsmødet

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt den 26. januar 2023 med deltagelse af 74 stemmeberettigede. Til sammenligning deltog 62 stemmeberettiget i 2022, 59 stemmeberettiget i 2021 og 79 stemmeberettigede i 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet, herunder behovet for opfølgning og tilpasninger.

Sagsfremstilling

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2023 blev for anden gang afholdt i KAB-Huset på Enghavevej 81. Modsat de seneste års repræsentantskabsmøder var der ikke længere corona-forbehold. Derfor var der lavet bordopstilling, hvor deltagerne kunne sidde over for hinanden omkring bordene.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne havde igen i år modtaget et tilbud om at modtage materiale til repræsentantskabsmødet digitalt. 16 repræsentantskabsmedlemmer havde valgt at takke ja til dette, hvilket er lavere end i 2022 (23 repræsentantskabsmedlemmer) og i 2021 (32 repræsentantskabsmedlemmer).

Dirigent

Dirigent på mødet var for andet år i træk Uffe Kjær, direktør i BoligKorsør. Uffe Kjær indgår i BL's dirigent-korps. Forud for repræsentantskabsmødet var afholdt et forberedende møde mellem dirigenten, formandskabet og Kundecentret. Kundecentrets vurdering er, at samarbejdet med Uffe Kjær op til repræsentantskabsmødet gik godt, og at selve afviklingen af mødet ligeledes var tilfredsstillende. Dog bemærkes det, at der efter mødet var få kommentarer fra et par repræsentantskabsmedlemmer omkring dirigentens håndtering af valg til eksterne poster. Det kan overvejes, om man skal prøve en anden dirigent næste år.

Elektronisk afstemning

Der blev for 6. år i træk givet mulighed for elektronisk afstemning ved personvalgene. Tilsvarende sidste år var det firmaet AV-Center, der varetog den elektroniske afstemning. På mødet gav en repræsentant fra AV-Center en introduktion til systemet forud for afstemningerne. Det foreslås, at der fremadrettet fortsat anvendes elektronisk afstemning til personvalgene.

Mad

Da der ikke længere var corona-forbehold, blev der serveret sandwich ved ankomst og 2-retters middag med hovedret og dessert efter repræsentantskabsmødet. Middagen blev serveret ved bordene, og kundecentret vurderer, at der generelt var tilfredshed med dette blandt repræsentantskabet.

Kandidatfolder

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. februar 2022 besluttede organisationsbestyrelsen at gøre kandidatfolderen permanent. Derfor blev der igen i år udarbejdet en kandidatfolder, hvor alle, der ønskede at opstille som enten medlem eller suppleant i organisationsbestyrelsen, havde mulighed for at indgå i. Kandidatfolderen blev udsendt som en del af det samlede materiale. Der var ingen modkandidater til kandidaterne, der var på valg.

Forslag

Der var indkommet fire forslag til repræsentantskabsmødet. Et forslag fra Morten Bekholm, Astersrækkerne, og tre forslag fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II. Ingen af de fire forslag blev sat til afstemning. De tre første forslag blev i stedet anset som behandlet efter debatter omkring det enkelte forslag, mens det 4. forslag blev trukket af forslagsstilleren. Som resultat af de indkomne forslag og efterfølgende debat og kommentarer blev følgende konkluderet:

Forslag 1 fra Morten Bekholm, Astersrækkerne, vedrørende redegørelse for situationen i Bellahøj.

Forslaget omhandlede en redegørelse fra formanden i forhold til årsagerne for det drastiske skridt, det præcise retslige grundlag, samt hvorvidt man har i sinde at anvende tilsvarende skridt i forbindelse med andre renoveringsprojekter inden for SAB-fællesskabet.

På baggrund af det indsendte forslag, havde repræsentantskabet forud for repræsentantskabsmødet fået tilsendt fire dokumenter om Bellahøj.

SAB's formand redegjorde for sagen, og flere repræsentantskabsmedlemmer var under debatten på talerstolen og stillede supplerende spørgsmål – herunder medlemmer af afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II.

Forslagsstilleren fik indledningsvist ordet og uddybede sit forslag.

På baggrund af debat og svar på mødet fra SAB's formand blev forslaget af forslagsstiller betragtet som belyst og derved ikke sat til afstemning.

Forslag 2 fra Thor Nielsen, Torben Basse, Ulla Lauritsen, Farhio A. Yusuf, John Steen Johansen, Klaus Holm Iversen Barbara Cros og Katrine Munk Rasmussen, Bellahøj I og II, vedrørende, at SAB skal sikre bedre information og større transparens i sager, hvor SAB optræder som bygherre som i sagen om modelplejecentret Sølund

Formanden for afdelingsbestyrelsen motiverede forslaget, hvorefter SAB's formand, næstformand og kundechef i Kundecenter SAB Louise Lind besvarede spørgsmål. Der blev blandt andet oplyst, at Sølund har sin helt egen hjemmeside med nyheder og mulighed for at tilmelde sig nyhedsbrev, samt at alle referater fra organisationsbestyrelsesmøderne er frit tilgængelige. På den baggrund foreslog SAB's formand, at organisationsbestyrelsen fortsat arbejder på åbenhed og transparens i byggesagerne, fremfor at sætte forslaget til afstemning. Dette var der enighed om i salen, og forslaget blev derfor anset som behandlet.

Forslag 3 fra Thor Nielsen, Torben Basse, Ulla Lauritsen, Farhio A. Yusuf, John Steen Johansen, Klaus Holm Iversen Barbara Cros og Katrine Munk Rasmussen, Bellahøj I og II, vedrørende, at SAB skal fremme fri og åben kommunikation mellem afdelingsbestyrelser og repræsentantskabsmedlemmer

Formanden for afdelingsbestyrelsen motiverede forslaget, som SAB's formand bakkede op om. Dog med den bemærkning, at en løsning på en hjemmeside til at understøtte forslaget, ville være en dyr og dermed ikke god løsning. Der var efterfølgende debat om alternative muligheder – herunder forslag fra formanden for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II om, at han selv opretter Facebookgruppen 'Vi, der bor i SAB', og se på mulighederne med SAB's eksisterende Facebook. Dette var der opbakning til fra salen, og forslaget blev derfor anset som behandlet.

Forslag 4 fra Thor Nielsen, Torben Basse, Ulla Lauritsen, Farhio A. Yusuf, John Steen Johansen, Klaus Holm Iversen Barbara Cros og Katrine Munk Rasmussen, Bellahøj I og II, vedrørende, at SAB skal arbejde for at fremme direkte valg til SAB's organisationsbestyrelse

Formanden for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II motiverede forslaget. Der var efterfølgende debat og input fra flere andre repræsentantskabsmedlemmer, der ikke så direkte valg som en løsning, men at der i stedet skulle ses på andre løsninger for at få flere kandidater i SAB til at opstille. SAB's formand bemærkede, at organisationsbestyrelsens fortsat har samme holdning, som da et tilsvarende forslag blev behandlet på et tidligere års repræsentantskabsmøde. Nemlig at organisationsbestyrelsen ikke ønsker at arbejde for at fremme direkte valg, da den nuværende repræsentantskabsmodel er den mest demokratiske og sikrer, at også de mindre afdelinger har indflydelse. Forslagsstilleren bemærkede, at det var en fin debat for nu og besluttede at trække forslaget.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Administrationen vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser af kommentarer og konklusioner arbejde med eventuelle indsatser frem mod næste års repræsentantskabsmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet.

Organisationsbestyrelsen drøftede muligheden for at mødematerialet til medlemmerne, som udgangspunkt alene fremsendes elektronisk for at spare på papirforbruget, portoudgifter og tidsforbrug. Det blev ligeledes drøftet, at det i højere grad bør tilsigtes, at såvel den mundtlige som den skriftlige beretning imødekommer de kritikpunkter og udfordringer, der har været i året, der gik.

Organisationsbestyrelsen drøftede, at det vil være relevant at anvende en anden dirigent på det kommende repræsentantskabsmøde.

Organisationsbestyrelsen drøftede selve afviklingen af mødet. De besluttede i forlængelse heraf at afholde et temamøde i organisationsbestyrelsen specifikt med henblik på at drøfte, hvordan rammerne for og selve afviklingen af repræsentantskabsmødet kan optimeres.

Det blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Tine Lange, Pernille Høholt-Larsen, Lise Buhelt og Lasse Welanders-Haahr, som skal forberede et kommende temamøde omkring udviklingen af rammer for afviklingen af repræsentantskabsmødet. Temamødet forventes afholdt umiddelbart efter sommerferien. Temamødet skal ligeledes forholde sig til omfanget af den skriftlige beretning herunder, om der fortsat er behov for en layoutet udgave.

15. Godkendelse af program for organisationsbestyrelsens seminar den 24.-25. marts 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender program for det årlige seminar.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen holder det årlige seminar for medlemmer og suppleanter fredag den 24. marts til lørdag den 25. marts 2023. Arrangementet holdes efter aftale med formandskabet på Glostrup Park hotel. Fokus for seminaret tænkes at være:

- hvordan ønsker organisationsbestyrelsen at arbejde – evaluering af udvalgs- og arbejdsgruppe struktur, mødeafvikling mv.
- præsentation og drøftelse af udkast til ny grafisk identitet.

Bilag

Bilag 19: Program for organisationsbestyrelsens seminar den 24.- 25 marts 2023

Beslutning

Bjørn Olsen pointerede, at der er behov for at arbejde med andre emner, som er mere påtrængende:

- de kommende driftsfællesskaber
- dispositionsfonden, herunder betydningen af de kommende helhedsplaner
- hvordan anvendes den sociale screening fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af drøftelsen at fastholde programmet – dog skal de opmærksomhedspunkter, som Bjørn Olsen påpegede, indgå i drøftelsen af hvordan organisationsbestyrelsen får en udvalgsstruktur, der adresserer de nævnte problematikker.

16. Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Holmehusene vedr. flytning af LAR-projekt

Organisationsbestyrelsen har modtaget henvendelse fra afdelingsbestyrelsen i Holmehusene vedrørende ønske om flytning af LAR-projekt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling

Der blev i 2014 etableret et LAR-projekt i Jyllandshuse. Projektet havde bl.a. til formål at sikre, at overfladevand fra Jyllandshuses matrikel ikke løb ned til Holmehusene. Det oprindelige projekt, som er godkendt på et afdelingsmøde i Jyllandshuse i 2014, angik alene Jyllandshuses matrikel. Dette projekt var dimensioneret til at håndtere en såkaldt 10 års hændelse af regnvand. Af uvisse årsager endte den endelige løsning med at blive dimensioneret til en såkaldt 100-årshændelse af regnvand og inddrager således et mindre areal af Holmehusenes matrikel, der så også er bedre sikret mod voldsomme regn-hændelser.

Det fremgår af tidligere korrespondance, at afdelingsmødet i Holmehusene løbende er orienteret om projektet, herunder at matriklen er taget i anvendelse. Tillige fremgår det, at den daværende formand for Holmehusene har deltaget i en projektgruppe omkring etableringen af projektet. Det fremstår uklart, hvorvidt den daværende afdelingsbestyrelse i Holmehusene har gjort indsigelser mod, at afdelingens matrikel er inddraget til projektet, men ifølge den nuværende afdelingsbestyrelse var dette tilfældet. Afdelingsmødet har ikke i forbindelse med etableringen fået forelagt sagen til godkendelse.

Idet projektet er udført i 2014 under ledelse af en tidligere driftschef, som ikke længere er ansat i KAB-Fællesskabet, har det været svært at rekonstruere det samlede beslutningsforløb. Tilbage står dog den konklusion, at afdelingsmødet i Holmehusene ikke har godkendt den nuværende anvendelse af arealet, hvilket er fejlagtigt da en sådan beslutning normalt skal træffes på et afdelingsmøde.

Holmehusene ønsker nu at LAR-projektet flyttes væk fra matriklen, med henblik på at afdelingen på et senere tidspunkt eventuelt kan beslutte at anlægge parkeringspladser.

Bilag 20 – henvendelse fra afdelingsbestyrelsen

Der har været afholdt afdelingsmøde om sagen. **Se bilag 21** referat fra mødet (båndudskrift fra mødet efter aftale på mødet).

Økonomi

Det koster 500.000 kr. at reetablere området (uden parkeringspladser). KAB's tilbud om at give et tilskud på 100.000 kr. er under forudsætning af, at der etableres parkeringspladser. Begrundelsen herfor er, at der ikke er noget egentligt formål med reetablering, hvis der ikke etableres parkeringspladser.

Der er indhentet tilbud på etablering af 10 parkeringspladser og afledte arbejder som terrænregulering på Holmehusenes matrikel. Dette beløber sig op til 900.000 kr., der skal finansieres af Holmehusene selv. Afdelingsmødet har dog besluttet at udskyde denne beslutning til et senere tidspunkt.

Bilag

Bilag 20: Henvendelse fra afdelingsbestyrelsen

Bilag 21: Referat fra møde

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen. Kundedirektør Sanne Kjær oplyste, at KAB er interesseret i at finde en løsning med afdelingsbestyrelsen, og vil tage initiativ til et nyt møde med denne. Organisationsbestyrelsen besluttede at afvente udfaldet af de kommende drøftelser mellem KAB og afdelingsbestyrelsen.

17. Status Bellahøj

Organisationsbestyrelsen besluttede den 19. oktober 2022 at påbegynde processen omkring planlagt genhusning af beboerne i Bellahøj. Organisationsbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2022, at beboerne skal tilbydes permanent genhusning frem til endt renovering – en beslutning som organisationsbestyrelsen bekræftede på det ordinære møde den 21. november 2022. Beslutningen blev taget under forudsætning af, at Københavns Kommune udsteder et påbud om fremrykket genhusning. SAB modtog den 13. januar 2023 påbud om fremrykket genhusning af de mest udsatte huse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har på baggrund af de statiske undersøgelser vurderet, at beboerne i de tre mest udsatte huse skal genhuses inden sommeren 2024. SAB v/KAB modtog dette påbud den 13. januar 2023. Påbuddet lyder:

I medfør af lov om almene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen herefter boligorganisationen:

- at ophøre med udlejningen af ledige lejligheder
- at fremme den genhusning, der under alle omstændigheder skal ske som følge af den kommende helhedsplan
- at prioritere genhusningen af de beboere, der henvender sig derom
- at genhusningen af beboerne i Ved Bellahøj Syd 23A, 23B, 24A, 24B, 26, 28A og 28B skal være gennemført inden den 30. juni 2024.

Påbuddet i sin fulde længde er vedlagt som **bilag 22**.

Kundecentret vil på mødet supplere ovenstående sagsfremstilling med en mundtlig orientering om seneste status i sagen.

Videre proces

Beboerne har den 6. februar 2023 modtaget materiale omkring genhusning og KAB's genhusningsteam skal i gang med at tale med beboerne om deres ønsker og behov til den fremtidige genhusningsbolig.

Bilag

Bilag 22: Påbud

Beslutning

Sanne Kjær og Louise Lind orienterede om selve evakueringen af beboerne på Bellahøj fredag den 17. februar 2023.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

18. Orientering fra KAB

Louise Lind orienterede om afholdt personaledag for lokalt ansatte. Dagen blev afholdt i Tingbjerg Kulturhus, hvor temaet var psykisk arbejdsmiljø. Selve arrangementet foregik rigtig godt med blandt andet oplæg fra KAB's nye arbejdsmiljøleder Line F. Baadsgaard.

Sanne Kjær orienterede om ledelsesændring i Tingbjerg, hvor Lene Vennits fremadrettet kun kommer til at varetage byudviklingen. Chefkonsulent Andreas Røpke fra KAB's driftssupport kommer til at arbejde med at forbedre samarbejdet mellem SAB og fsb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Orientering fra formandskabet

Formandskabet orienterede om deltagelse i møde med Københavns Kommune om at bygge almene boliger på Christiania. Repræsentanter fra Christiania var også til stede og stillede nogle krav til indflydelse, som SAB som boligorganisation ikke kan efterkomme.

John B. Sørensen har modtaget en invitation til kaffemøde fra Herlevhuses afdelingsbestyrelse. Afdelingsbestyrelsen er utilfreds over nogle enkeltsager.

Forælder Fonden har sendt en anmodning om støtte til projektet "hjælp til sårbare enlige forældre og deres børn". Et af Forælder Fondens mål med projektet er at nå ud til 650 enlige forsørgere i to almene boligområder. Dette mål kan ikke realiseres hos SAB, da der ikke findes tilstrækkelig mange enlige forsørgere.

Frank Sass orienterede om rejsegilde i Eilersminde i Tingbjerg. Det går rigtig godt med byggeriets fremdrift til trods for, at elektrikerfirma er gået konkurs.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Eventuelt

Intet at referere.

21. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

Sager til godkendelse og orientering – godkendes og tages til efterretning medmindre andet tilkendegives

22. Bestyrelseshonorar 2022/2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse
- godkender at offentliggøre organisationsbestyrelsens honorarer på selskabets hjemmeside.

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 2023.

På det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 26. juni 2019 blev retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet vedtaget. Heri fremgår det, at KAB ønsker at sikre åbenhed om tillidsposter, hverv, honorarer osv., hvorfor oplysninger om disse ligger på KAB's hjemmeside. Retningslinjerne indeholder desuden en opfordring til, at alle selskaber i KAB-Fællesskabet sætter god selskabsledelse på dagsordenen og samtidigt sikrer åbenhed om tillidshverv og honorarer i selskaberne. Dette kan bl.a. ske ved, at selskaber med egen hjemmeside offentliggør oplysninger om bestyrelsens honorarer der.

Reguleringsindekset er opgjort således, at der for de første 100 lejemålsenheder udbetales 88,57 kr. pr. lejemålsenhed og for de efterfølgende 53,14 kr. pr. lejemålsenhed. Reguleringen har virkning for det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2022.

Organisationsbestyrelsen har på organisationsbestyrelsesmødet den 15. april 2007 besluttet, at bestyrelseshonoraret fordeles således, at formanden modtager 16 %, svarende til 82.244

kr., næstformanden modtager 12 %, svarende til 61.683 kr. og de øvrige medlemmer 8 %, svarende til 41.122 kr.

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

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 bestyrelsen betales honorar fra førstkommande kvartal.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte reguleringen fra det nye regnskabsårs begyndelse. Det blev endvidere besluttet at offentliggøre honorarets størrelse på selskabets hjemmeside.

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

Organisationsbestyrelsen vedtog den 14. januar 2021 en ny struktur for underudvalg og arbejdsgrupper. I tillæg hertil besluttede organisationsbestyrelsen den 11. juni 2022 at etablere et kunstudvalg under organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at evaluere den nuværende udvalgsstruktur på organisationsbestyrelsens seminar i marts 2023
- at fortsætte med de eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv. frem til det ordinære møde i april.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 nedenstående understruktur. Som **bilag 23** vedlægges grafisk overblik over den nye udvalgsstruktur med den tilføjelse, at kunstudvalget efterfølgende er oprettet som et selvstændigt udvalg under organisationsbestyrelsen.

Faste udvalg

Koncept: Understøtter løbende organisationsbestyrelsen i forhold til sagsforberedende arbejde og/eller udvikling af strategiske indsatsområder. Der nedsættes i første omgang to 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 f.eks. et projekt.

Hvem: Består af fem medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvoraf den til enhver tid siddende formand er fast medlem. Udvalget bistås af kundechefen og en konsulent fra Kundecenteret.

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

Trækningsretsudvalg

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

Hvem: 3-5 organisationsbestyrelsesmedlemmer + sekretariatsbetjening.

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

Kunstudvalg

Formål: At have en dialog med ansøgere om relevante kunstprojekter i afdelingen samt at komme med en indstilling til organisationsbestyrelsen i forhold til, hvorvidt et enkelt projekt bør støttes samt i hvilken størrelsesorden. Som **bilag 24** er vedlagt udkast til opgavebeskrivelse for kunstudvalget.

Hvem: 2-3 medlemmer af organisationsbestyrelsen + sekretariatsbetjening.

Frekvens: Efter behov.

Byggefølgegrupper, ventelisteudvalg, ejerforeninger mv

Strukturen for de ovennævnte udvalgstyper forbliver uændret. Som **bilag 25** vedlægges oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Bilag

Bilag 23: Illustration af udvalgsstruktur

Bilag 24: Kommissorium og opgavebeskrivelse kunstudvalg

Bilag 25: Oversigt over eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at evaluere den nuværende udvalgsstruktur på organisationsbestyrelsens seminar i marts 2023 samt at fortsætte med de eksisterende følgegrupper, kontaktpersoner mv. frem til det ordinære møde i april 2023.

24. Drift af kulturhus i Tingbjerg - overdragelse af vedligeholdelsesansvaret til Københavns Ejendomme (Københavns Kommune)

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ansvaret for den fremtidige vedligeholdelse af Tingbjerg Kulturhus, overdrages til Københavns Kommune v. Københavns Ejendomme, dette under forudsætning af tilsvarende godkendelse i fsb.

Sagsfremstilling

Den 31. januar 2017 stiftede Københavns Kommune, Kultur- og Fritidsforvaltningen og de almene boligorganisationer SAB og fsb Kulturhusforeningen i Tingbjerg. Foreningen ledes af en bestyrelse på syv udpeget af parterne. Formålet med foreningen er at sikre drift og vedligeholdelse af Kulturhuset, herunder fordeling af udgifterne mellem ejerne. For at sikre, at de almene beboere ikke skulle betale for driften af Kulturhuset blev der via Landsbyggefonden etableret et kapitaldepot, 1/5-dels løsning. Depotet, som afholder de almenes andel af driftsudgifterne, løber frem til 2035.

Københavns Kommune har været bygherre på opførslen af Kulturhuset. Det var et led i udbudsbetingelserne for byggeriet, at tilbudsgiver skulle beskrive, hvorledes driftsbudgettet (drifts- og vedligeholdelse) kunne overholdes.

Københavns Kommune varetager pt. driften af Kulturhuset via den lokale driftsledelse på skolen. Driften betales via det aftalte årlige budget til drift- og vedligeholdelse på i alt 0,8 mio. kr. (2012-priser). Parterne – kommunen, fsb og SAB - betaler hver deres relative andel, og ikke forbrugte midler henlægges til vedligeholdelse.

Imidlertid har en granskning af behovet for vedligeholdelse af Kulturhuset afdækket, at der ikke kan henlægges tilstrækkeligt med midler til at sikre den fornødne vedligeholdelse af Kulturhuset på sigt. De almene kan ikke bidrage yderligere, da dette i givet fald vil påvirke beboernes husleje, hvilket er i strid med de indgåede aftaler.

Overdragelse af vedligeholdelsesansvaret til KEID

Problemstillingen har været vendt med Kultur- og Fritidsforvaltningen og i Kulturhusforeningens bestyrelse. Alle parter er enige om, at der skal arbejdes på en model hvor KEID overtager ansvaret for vedligeholdelsen. Den årlige pris for denne ydelse – fradraget udgifterne til løbende drift - overstiger den samlede drifts- og vedligeholdelsesramme på 0,8 mio. kr. Kultur- og Fritidsforvaltningen er indstillet på at søge kommunale midler til at dække gabet. Fordelen ved modellen er, at kommunen ved at overtage vedligeholdelsesansvaret løser de almenes problem mht. finansiering af driftsudgifterne efter 2035, hvor det kapitaldepot som pt. betaler de almenes andel af drifts- og vedligeholdelsesudgifterne udløber.

Modellen kræver ud over de almenes godkendelse, at der opnås kommunal bevilling. Sagen har været forelagt LBF, som har oplyst, at så længe kapitaltilførslen anvendes som forudsat, har Landsbyggefonden ingen indvendinger. De almene ejer fortsat 45 % af Kulturhuset og Københavns Kommune 55 % (fordi de har skudt grunden ind). Ejerforholdet fastholdes, som minimum frem til at lånene til opførelsen er tilbagebetalt i 2051 (LBF-finansieret).

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen om overdragelse af vedligeholdelsesansvaret til KEID har pt. ingen økonomiske konsekvenser for SAB (og fsb). På sigt vil gabet mellem det konstaterede behov for henlægninger til vedligeholdelse og det faktisk henlagte samt udløbet af kapitaldepotet i 2035 kunne få økonomiske udfordringer for boligorganisationen og/eller afdelingerne, hvis indstillingen ikke realiseres.

Det videre forløb

Sagen skal indstilles til politisk beslutning i Københavns Kommune, Fritids- og Økonomiforvaltningen. Dette forventes at ske i foråret 2023.

Kommunikation

Kulturhusforeningens bestyrelse følger sagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ansvaret for den fremtidige vedligeholdelse af Tingbjerg Kulturhus overdrages til Københavns Kommune v. Københavns Ejendomme, dette under forudsætning af tilsvarende godkendelse i fsb.

25. Copenhagen in Common – fællesarrangement med 3B og AKB, København

I 2023 er København verdens arkitekturhovedstad under overskriften Copenhagen in Common – vi har byen til fælles. Som en del af fejringen inviterer SAB sammen med 3B og AKB, København offentligheden på en byvandring til udvalgte steder i Valby og Sydhavnen lørdag den 13. maj 2023. Organisationsbestyrelsen orienteres her om arrangementet og inviteres til at deltage.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Tanken med byvandringen er at vise alsidigheden i de almene boliger og i boformen. Guide på turen er udviklingschef i 3B Mikkel Warming.

Turen starter ved Boligforeningen 3B's seniorbofællesskab Druehaven i boligområdet Folehaven. Her vil nogle af beboerne fortælle om, hvordan livet i et bofællesskab påvirker deres hverdag.

Herefter går turen videre til SAB Elleparken, der er et mere klassisk alment boligbyggeri fra slutningen af 1940'erne, som står over for en større renovering, der skal sikre tidssvarende og moderne boliger, herunder nye tagboliger og tilgængelighedsboliger og en stærk sammenhængskraft til de nye boligområder omkring Grønttorvet.

Turen slutter på toppen af SAB's og AKB, Københavns fælles nybyggeri Fresiahus. Her vil man også møde beboere fra naboafdelingerne Asters Rækkerne og dermed opleve en AlmenBolig+-afdeling.

På tagterrassen i Fresiahus vil man kunne opleve plantebede til fællesdyrkning og et stort væksthuse, og deltagerne vil blive budt på lidt at spise, imens der er mulighed for at stille spørgsmål til beboerne.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecentrene for de tre boligorganisationer planlægger arrangementet i samarbejde med afdelingsbestyrelserne i de nævnte boligafdelinger. Organisationsbestyrelsen vil blive inviteret til arrangementet via mødeindkaldelse.

Kommunikation

Offentligheden kan tilmelde sig byvandringen via Københavns Kommunes hjemmeside her: www.arkitekturhovedstad.kk.dk/den-almene-bolig-forny-hverdagen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. 30-10 Skyttevænget

Organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 12. januar 2023 det reviderede skema B budget for helhedsplanen i Skyttevænget med forbehold for afdelingsmødets endelige godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet godkendte den 2. februar 2022 det reviderede skema B budget med et overvældende flertal.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. 30-1 Sjællandshuse – status på syn- og skønssag

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På seneste organisationsbestyrelsesmøde blev organisationsbestyrelsen orienteret om status på, at parterne hver for sig har fremsendt supplerende spørgsmål til skønserklæringen.

SAB's spørgsmål drejer sig om at få præciseret om vindues- og dørelementernes egnethed ved den aktuelle placering som udadgående døre uden altaner i en etageejendom med fem etager.

Det har affødt, at SB Entreprise har protesteret over spørgsmålet. SB Entreprise har ikke fået medhold i sin protest.

Voldgiftsnævnet har den 19. januar 2023 meddelt parterne om afgørelsen og giver SB Entreprise frem til den 26. januar 2023 at fremsende sit reviderede supplerende skønstema.

I øjeblikket afventes SB Entreprises reviderede supplerende skønstema og ikke mindst skønsmandens besvarelse af de supplerende spørgsmål.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen holdes løbende orienteret om udviklingen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

28. 30-98 Eilersminde Plejehjem – status

Organisationsbestyrelsen er sidst blevet orienteret om sagen den 20. september 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Efter totalentreprenøren JFP's konkurs i juni 2022 er sagen genopstartet med ny byggeledelse og styring under den delegerede bygherres ledelse. Aftalen mellem Innovater Plejehjem Ruten A/S, SAB og kurator/garantistiller om sagens videreførelse blev indgået i august 2022, og betonelementmontagen blev genoptaget primo oktober 2022.

Projekt, detaljer og materialer er stort set afklaret, og det er afstemt med og godkendt af Sundheds- og omsorgsforvaltningen igennem hele forløbet. Enkelte afklaringer pågår omkring overflader, indretning og skiltning.

Tidsplan

Seneste udvikling i sagen er, at el-entreprenøren gik konkurs primo januar 2023, og der arbejdes pt. på at få startet en ny el-entreprenør op. Ved ændringer i arbejdsrækkefølgen på de indvendige arbejder, forsøges konsekvenserne for tidsplanen minimeret.

I nedenstående bullets er hovedpunkterne i tidsplanen oplistet:

- prøvebolig uden færdige overflader er færdig i uge 6, 2023
- prøvebolig med færdige overflader er færdig i uge 14, 2023
- rejsegilde afholdes mandag den 20. februar 2023
- deadline for bekræftelse af afleveringstermin er medio juli 2023
- afleveringsfasen påbegyndes primo oktober 2023
- forventet aflevering den 3. januar 2024.

Økonomiske konsekvenser

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Økonomien er generelt udfordret grundet fejl og mangler i den tidligere opstillede økonomi-rapportering og i projektet fra totalentreprenøren, som dels blev afdækket i forbindelse med aftalen indgået med kurator og garantistiller på sagen og trækket på garantien, men også efterfølgende har der vist sig at være mangler i de bagvedliggende aftaler med leverandører og fagentreprenører. Hertil skal lægges forlænget byggetid, øgede finansieringsomkostninger, el-entreprenørkonkurs m.v.

En del af de øgede entrepriseomkostninger kan afdækkes i den indeksregulering, den delegerede bygherre er berettiget til, men det forventes, at der skal anmodes om yderligere træk på garantien for at kunne færdiggøre sagen. Omfanget heraf forventes afklaret med udgangen af 1. kvartal/primus 2. kvartal 2023.

Servicearealerne bliver ligeledes ramt af de øgede udgifter og omkostninger, og især rentestigningerne har en effekt på den endelige husleje. Københavns Kommune skal betale for servicearealerne.

Som bilag 26 og 27 vedlægges budgetopfølgning for henholdsvis plejeboliger og servicearealer. I nedenstående er gengivet hovedtallene fra budgetopfølgningerne.

Plejeboliger

	Godkendt budget skema B	Disponeret pr. dags dato	Forventet regnskab	Afvielser i.f.t. budget
Grundudgifter	29.452.700	24.299.421	25.764.621	-3.688.079
Entrepriseudgifter	191.792.700	99.212.051	212.364.828	20.572.128
Omkostninger	17.570.420	10.285.567	20.415.792	2.845.372
Gebyrer	3.529.000	1.091.902	3.532.054	3.054
Anskaffelsessum	242.344.820	134.888.941	262.077.295	19.732.475

Finansiering

	Budget	Regnskab
Kommunalt bidrag 10 %	24.234.482	26.207.729
Beboerindskud 2 %	4.846.896	5.241.546
Lån 88 %	213.263.442	230.628.019
	242.344.820	262.077.295

Huslejberegning

Ydelse på lån 2,8 %	6.785.655	7.338.164
Bidrag 0,27 % af lån	575.811	622.696
Samlet leje	7.361.466	7.960.860

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



Årlige ydelse pr. m ²	949	1.026
Årlige driftsudgifter pr. m ²	0	0
Årlig leje ekskl. forbrug pr. m²	949	1.026

Serviceareal

	Godkendt budget skema B	Dispone- ret pr. dags dato	Forventet regnskab	Afvigelser i.f.t. bud- get
Grundudgifter	11.140.400	8.778.287	9.295.487	-1.844.913
Entrepriseudgifter	67.617.800	35.034.121	73.700.449	6.082.649
Omkostninger	6.418.905	3.693.122	7.418.882	999.977
Gebyrer	392.000	385.638	391.926	-74
Anskaffelsessum	85.569.105	47.891.168	90.806.744	5.237.639

Finansiering

	Budget	Regnskab
Servicearealets bruttoudgift	85.569.105	90.806.744
- skønnet momsrefusion	16.401.275	15.757.686
- statslig tilskud 40.000 kr. pr. plejebolig	4.800.000	4.800.000
	64.367.830	70.249.058

Huslejberegning

Ydelse på lån 5,40 %	3.475.863	4.264.118
Bidrag 0,30 % af lån	193.103	210.747

Samlet leje	3.668.966	4.474.865
--------------------	------------------	------------------

Årlige ydelse pr. m ²	1.339	1.633
Årlige driftsudgifter pr. m ²	566	566

Årlig leje ekskl. moms og forbrug pr. m²	1.905	2.199
--	--------------	--------------

Det videre forløb

Der er planlagt rejsegilde den 20. februar 2023, som organisationsbestyrelsen har modtaget indbydelse til.

Bilag

Bilag 26: Budgetopfølgning Eilersmindes plejehjem

Bilag 27: Budgetopfølgning Eilersmindes serviceareal

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Status på ejerforeninger (og generalforsamlinger)

Indledning

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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har i dag 16 afdelinger, der indgår i en ejerforening. Herudover har SAB 12 afdelinger, der indgår i enten en grundejerforening eller et gårdlaug.

SAB's repræsentation i ejerforeninger følger et sæt godkendte vedtægter, hvor afsættet for samarbejde mellem de forskellige ejerlejlighedsejere inden for samme matrikel omhandler drift og vedligeholdelse af fælles bygningsdele. I disse er det Kundecenteret på vegne af organisationsbestyrelsen, der er repræsenteret alene eller i samarbejde med afdelingsbestyrelsen. Det skal bemærkes, at nogle af ejerforeningernes budgetår følger kalenderåret, mens andre af SAB's ejerforeninger følger SAB's regnskabsår.

I forhold til SAB's repræsentation i grundejerforeninger og gårdlaug følges de lokale vedtægter, hvor det oftest er afdelingsbestyrelserne, der er repræsenteret. Samarbejdet i disse tager typisk afsæt i brug og ønsker til fællesarealer.

SAB's repræsentation i gårdlaug og grundejerforeninger fremgår af vedlagte bilag 28.

Ejerforeninger med repræsentation af Københavns Kommune

SAB har fem ejerforeninger, hvori Københavns Kommune indgår som ejer.

Disse ejerforeninger består af boliger ejet af SAB samt en kommunal institution – f.eks. børnehave eller vuggestue. For disse ejerforeninger 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 procedure har været gældende siden 2019.

Ejerforeninger med denne administrationsmodel er: E/F Voldboligerne, E/F Livornoparken, E/F Absalonhus, E/F Valbyholm og E/F Askholm II.

Samtlige budgetter for 2023/2024 samt regnskab 2021/2022 er godkendt uden bemærkninger.

Ejerforeninger med Københavns Kommune som lejer af serviceareal

SAB har i 2021 godkendt vedtægter for ejerforeningerne Bispebjergghjemmet, Bonderupgård Plejeboliger og Tingbjergghjemmet.

I disse ejerforeninger er SAB ejer af den samlede bygning, hvor der udlejes et serviceareal til Københavns Kommune. Når der er etableret både en boligdel samt et serviceareal udgør hver enhed én selvstændig ejerlejlighed, hvorved der skal etableres en ejerforening.

SAB har besluttet af disse ejerforeninger ligeledes skal administreres ud fra "det lille grundmodul".

KAB's juridiske afdeling har efter SAB's godkendelse af vedtægter varetager den videre proces med tinglysning af vedtægterne, der er afsluttet i november 2021. Aktuelt udestår at få de konkrete driftsaftaler og lejekontrakter på plads med Københavns Kommune. Københavns Kommune er desuden uenig i fordeling af administrationsbidrag. Det er vores håb i Kundecenteret, at denne uoverensstemmelse vil blive bragt i orden inden udgangen af 2. kvartal 2023. Når dette er på plads, vil de fremadrettede generalforsamlinger blive afholdt ud fra ovenstående model.

E/F Teglværkshavnen

E/F Teglværkshavnen består af 61 SAB-boliger, 10 private ejere og 51 ejerboliger ejet af Heimstaden. Administrator for ejerforeningen er NEWSEC. I ejerforeningens bestyrelse er der to repræsentanter fra SAB/KAB og to fra de private ejere. Driften i afdelingen fungerer fint med egen direkte ansat medarbejder. Budget og regnskab blev godkendt på generalforsamling den 24. november 2022. Ejerforeningen følger SAB's regnskabsår.

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

I begge ejerforeninger er der et samarbejde med 3B om driften i ejerforeningen. På afdelingsniveau efterspørges både i Brohuset og Sejlhuset en mere smidig og hurtig beslutningsstruktur i forhold til at få godkendt aktiviteter i ejerforeningen. En udfordring er her bl.a. at SAB og ejerforeningen har forskudt regnskabsår, hvor 3B følger kalenderåret.

Vi har i Kundecenteret været i dialog med Kundecenteret 3B om at overtage administration og driften af Ejerforening Brohuset. Det skyldes, at vi har mange ejerforeninger i porteføljen kombineret med stor personaleudskiftning i driftsområdet. For at kunne opnå en stabil drift og bedre service, kræver det et driftsområde, som kan håndtere opgaverne. Kundecenter 3B har et godt fungerende driftsområde, som kan overtage administration og driften af ejerforeningen. Umiddelbart kræver ovenstående ændring ikke en godkendelse på generalforsamling,

Referat

SAB

Møde den 22. februar 2023

Udsendt den 7. marts 2023



da valg af administrator forsat vil være KAB. Kundecentret arbejder videre med dette skifte, og er i dialog med ejerforeningernes repræsentanter herom.

Generalforsamlinger i hhv. Brohuset og Sejlhuset har været afholdt i januar 2023, digitalt via Microsoft Teams, med godkendelse af budget 2023/2024 samt regnskab 2021/2022. Kommende generalforsamlinger er planlagt til afholdelse i januar 2024. Begge parter er tilfredse med digitale møder og har eksplicit ønsket at kommende generalforsamlinger afholdes digitalt, uanset situationen med Corona.

E/F Strandlodshus

E/F Strandlodshus består af 93 SAB-boliger, 26 plejeboliger, serviceareal, én børneinstitution, parkeringskælder samt flere erhvervslejemål. KAB er administrator for ejerforeningen.

SAB har to pladser i bestyrelsen, hvoraf den ene plads er til et medlem af afdelingsbestyrelsen og den anden til en repræsentant fra Kundecentret.

Ejerforeningens budgetår følger kalenderåret. Generalforsamling har været afholdt i maj 2022 som et digitalt møde via Microsoft Teams med godkendelse af budget 2023 samt regnskab 2021. Kommende generalforsamling afholdes i udgangen af maj 2023.

E/F Fælleden (Eksercerpladsen)

E/F Fælleden består af 251 ungdomsboliger (SAB), 10 private ejerlejligheder samt tre erhvervslejligheder. KAB er administrator for ejerforeningen. I ejerforeningen er nedsat en bestyrelse med en repræsentant fra erhvervslejlighederne, en fra de private ejerboliger samt en repræsentant fra SAB's ungdomsboliger, repræsenteret ved KAB/SAB's driftschef for afdelingen.

På seneste generalforsamling i april 2022 blev budget 2022 samt regnskab 2021 godkendt. Et aktuelt fokus i ejerforeningens bestyrelse er på serviceniveau og udgiftsfordeling blandt ejerforeningens parter. Næste generalforsamling i ejerforeningen planlægges afholdt i maj 2023.

Ejerforening Kastrupvej

E/F Kastrupvej består af ni ungdomsboliger (SAB) samt en erhvervsjendom (Netto) i stueetagen. Ejerforeningens tidligere administrator, advokat Jan Joensen, ejer af erhvervsjendommen (Netto), er pr. 1. januar 2021 indtrådt i et partnerskab med Skovgaard Alsig Advokater, der nu varetager administrationen af ejerforeningen. I den nye organisering varetager Jan Joensen fortsat administrationsopgaven for ejerforeningen samt sidder som repræsentant i bestyrelsen. Den ordinære generalforsamling blev afholdt i juni 2022 med godkendelse af budget 2022 og regnskab 2021. Kommende generalforsamling forventes afholdt i juni 2023.

E/F Sølund

Samtlige ejendomme i ejerforeningen Sølund – ungdomsboliger, børnehaven og plejeboliger ejes af SAB. Børnehaven og plejecenter er forsat i drift. Det nye Sølund bliver opført i to etaper. Det betyder, at den nuværende ejerforening fungerer undervejs i opførelsen af Det nye Sølund og når byggeriet står færdigt, vil den nye ejerforening træde i kraft. Generalforsamling afholdes elektronisk. Dette vil også ske fremadrettet.

E/F Fresia Hus

Fresiahus indgår i en ejerforening mellem AKB, København og SAB. Hver boligorganisation har et medlem i bestyrelsen. SAB har besluttet, at den til enhver tid siddende afdelingsbestyrelsesformand i Fresiahus sidder som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen.

Ejerforeningen administreres af AKB, København. Regnskabsåret følger kalenderåret. Både regnskab 2021 og budgetforslag 2023 blev godkendt på generalforsamling den 4. maj 2022.

Bilag

Bilag 28: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Status på samarbejde med Settlementet om gældsrådgivning

SAB er et af i alt tre selskaber i KAB-Fællesskabet, hvor et samarbejde mellem KAB og Settlementet om gratis og uafhængig økonomisk rådgivning til beboerne startede i december 2022. Ved udgangen af januar 2023 har Settlementet startet 25 rådgivningsforløb med beboere fra de tre selskaber.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Settlementet beretter om et generelt stort antal henvendelser i januar 2023 og prioriterer i videst muligt omfang henvendelserne fra SAB og de to andre selskaber i KAB-Fællesskabet.

Tilbuddet om gratis og uafhængig økonomisk rådgivning, socialrådgivning og retshjælp til voksne, der står i en vanskelig situation og har brug for professionel hjælp, er formidlet til alle beboere på opslag i opgangene og breve i postkasserne og via egne kanaler – sab-bolig.dk, nyhedsbrevet NYT I SAB til afdelingsbestyrelserne og Facebook/SAB. Desuden får alle beboere i restance tilsendt information.

Settlementet rekrutterer netop nu nye frivillige med henblik på at udvide åbningstiden. Rådgivningen er akkrediteret af RådgivningsDanmark 2021-2024.

Det videre forløb

Tilbuddet fortsætter, og KAB og Settlementet skalerer samarbejdet op, så alle københavnske beboere i KAB-Fællesskabet i restance bliver tilbudt at blive ringet op og få rådgivning af Settlementet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

31. Resultat af udbud – Bystævneparken

Organisationsbestyrelsen besluttede den 27. oktober 2022 at afsætte 250.000 kr. til at afgive tilbud på at opføre nyt plejehjem i Bystævneparken

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Kundecentret blev den 3. februar 2023 orienteret om at opgaven med at opføre nyt plejehjem i By-stævneparken er vundet af boligorganisationen fsb.

Økonomi

Der er i forbindelse med afgivelsen af buddet afholdt udgifter op til den bevilgede ramme på 250.000 kr. fra dispositionsfonden, som organisationsbestyrelsen afsatte på mødet den 27. oktober 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.