

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Organisationsbestyrelsesmøde den 21. februar 2024, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødeværelset

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

Afbud: Bjørn Olsen, Mogens Hansen og Tine Lange

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær (pkt. 16-19), kundechef Louise Lind (referent), chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, områdechef Finn Larsen (pkt. 13), byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 6 og 7).

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. januar 2024 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2024	4
2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond	4
3. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen	5
4. Nedsættelse af arbejdsgrupper og underudvalg	5
5. Valg til BL's repræsentantskab (i lige år)	7
6. Ejerforening Eilersminde – godkendelse af administrationsaftale	7
7. Tingbjerg – godkendelse af vedtægterne for bydelsforeningen Tingbjerg samt udpegning af bestyrelsesmedlemmer	8
8. 30-23 SAB Herlevhuse – godkendelse af forretningsføreraftale	9
9. 30-10 SAB Skyttevænget – ændring vedrørende låneoptag samt bekræftelse på selskabets andel af kapitaltilførslen	10
10. 30-22 SAB Elleparken – godkendelse af skema B (eftersendt)	12
11. 30-22 SAB Elleparken erhvervsstrategi	19
12. Godkendelse af partnerskabsaftale med Københavns Kommune	21
Emner til drøftelse	21
13. 30-25 SAB Bellahøj I og II – status	21
14. Opfølgning på SAB's repræsentantskabsmøde	24
15. Status på driften af afdelingerne	28
16. Organisationsbestyrelsens seminar den 8.-9. marts 2024	30
17. SAB-studietur den 2.-4. oktober 2024 og KAB-studietur 2024	31
18. Lige nu i SAB – orientering til beboere forud for afdelingsmøderne	32
Emner til orientering	32
19. Fælles om et stort og synligt SAB – nyhedsbrev	32
20. Fælles om et stort og synligt SAB – velkomsthilsen til nye beboere	34
21. FN verdensmål	35
22. 30-86 SAB Astersrækkerne – orientering vedr. afgørelse om ejendomsskat	36

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

23. Status på ejerforeninger	37
24. Tingbjerg Byudvikling – status på udviklingspuljen	40
25. Orientering fra KAB	42
26. Orientering fra formandskabet	42
27. Eventuelt	43
28. Bestyrelsens tid (uden for referat)	43
29. 30-58 SAB Valbyholm – Nedlæggelse af boliger til servicearealer i ny afdeling samt ændringer i ejerforeningen Valbyholm	43
30. Status vedr. helhedsplanen i 30-21 SAB Sallinghus (fortroligt)	46

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Status på arbejdskapital pr. 2. februar 2024	5
Bilag 2: Status på dispositionsfond pr. 2. februar 2024	5
Bilag 3: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse	5
Bilag 4: Oversigt over udvalg og arbejdsgrupper	6
Bilag 5: Administrationsaftale for Ejerforening Eilersminde	7
Bilag 6: Forslag til ændring af vedtægterne for Bydelsforeningen Tingbjerg	9
Bilag 7: Kortmateriale i forhold til Eilersminde	9
Bilag 8: Gældende vedtægter for Bydelsforeningen Tingbjerg	9
Bilag 9: Forslag til byggeforretningsføraftale	10
Bilag 10: Summarisk tidsplan for sagen	10
Bilag 11: Ydelsesbeskrivelse for støttet renoveringer	10
Bilag 12: Oversigt over tilvalgsydelser	10
Bilag 13: KAB's prisblad for 2024	10
Bilag 14: Foreløbigt anlægsbudget, november 2023	10
Bilag 15: KAB's forsikringspolice	10
Bilag 16: Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2024	12
Bilag 16A: Udlejningsbrochure, dat. 21.08.2023	19
Bilag 16B: Finansieringsbudget Elleparken Helhedsplan	19
Bilag 16C: Finansieringsbudget Elleparken I Nye tagboliger	19
Bilag 17: Tilbud på erhvervsstrategi SAB Elleparken	21
Bilag 18: Henvendelse fra Københavns Kommune vedr. 3. parts kontrol	23
Bilag 19: Afgørelse fra beboerklagenævnet	23
Bilag 20: Elektronisk evalueringssvar fra deltagerne	28
Bilag 21: Input fra gruppearbejde	30
Bilag 22: Velkomsthilsen til nye beboere i SAB	35
Bilag 23: Vores bidrag – den almene sektor 2023	36
Bilag 24: Vores bidrag – SAB 2023	36
Bilag 25: Oversigt over ejerforeninger mv.	40
Bilag 26: Økonomisk status på Byudviklingspuljen	42

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Bilag 27: Vedtægter ejerforeningen Valbyholm, tinglyst 2011	45
Bilag 28: Driftsaftale, tinglyst 2014	45

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 11. januar 2024 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2024

Referatet fra ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2024 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse. Referat fra organisationsbestyrelsens møde den 11. januar 2024 er godkendt på det ekstraordinære møde men ikke underskrevet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

2. Aktuel status på selskabets arbejdskapital og dispositionsfond

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om den aktuelle status for arbejdskapital og dispositionsfond, samt om de økonomiske konsekvenser, hvis indstillingerne til dette organisationsbestyrelsesmøde imødekommes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 2. februar 2024 er 39.692.406 kr. heraf er 16.822.396 kr. bevilget men endnu ikke udbetalt. Til fri disposition er derfor 22.870.010 kr.

Bilag 1 giver et samlet overblik over arbejdskapitalen – herunder over aktuelle bevillinger.

Økonomiske konsekvenser for arbejdskapitalen, hvis organisationsbestyrelsen godkender de bevillinger, der forelægges på dette møde:

Arbejdskapitalen:

Til fri disposition pr. 2. februar 2024	33.120.180 kr.
- Bevilliget, ej udbetalt	-16.822.396 kr.
- Elleparken: erhvervsstrategi	-50.000 kr.
Tilbage til fri disposition	22.820.010 kr.

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 2. februar 2024 er 33.120.180 kr. heraf er 25.981.627 kr. bevilget men endnu ikke udbetalt. Til fri disposition er derfor 6.638.553 kr.

Bilag 2 giver et samlet overblik over dispositionsfonden – herunder aktuelle bevillinger.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Økonomiske konsekvenser for dispositionsfonden, hvis organisationsbestyrelsen godkender de bevillinger, der forelægges på dette møde:

Dispositionsfonden:

Til fri disposition pr. 2. februar 2024	33.120.180 kr.
- Bevilget, ej udbetalt	-25.981.627 kr.
- Elleparken, kapitaltilførsel helhedsplan	-200.000 kr.
- Skyttevænget, kapitaltilførsel helhedsplan	-400.000 kr.
Tilbage til fri disposition	6.538.553 kr.

Bilag

Bilag 1: Status på arbejdskapital pr. 2. februar 2024

Bilag 2: Status på dispositionsfond pr. 2. februar 2024

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der i forbindelse med driften af de gamle afdelinger i Sølund har været en indtægt på 10.036.000 kr. der er indgået som en indtægt og derfor medregnet i det beløb, der er til fri disposition. Midlerne er øremærkede til byggesagen, hvilket ikke hidtil er fremgået af oversigten. Beløbet indarbejdes fremadrettet og vil dermed fremgå af den oversigt, der præsenteres på det kommende møde for organisationsbestyrelsen i april. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Som **bilag 3** 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 3: Forretningsorden for SAB's organisationsbestyrelse

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen med den bemærkning, at der fortsat er ønske om at fastholde, at materialet udsendes to weekender før mødernes afholdelse.

4. Nedsættelse af arbejdsgrupper og underudvalg

Organisationsbestyrelsen besluttede på det ordinære møde den 9. juni 2023 en ny udvalgsstruktur. Organisationsbestyrelsen skal på baggrund af det afholdte repræsentantskabsmøde

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

konstituere sig i de to faste udvalg samt i øvrigt bekræfte sammensætningen af udvalg, arbejdsgrupper mv.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter og beslutter repræsentationen i udvalg og arbejdsgrupper med udgangspunkt i den vedlagte oversigt.
- drøfter, hvorvidt der er behov for et nyt fast udvalg vedrørende beboerdemokrati.

Sagsfremstilling

Vedlagt som **bilag 4** den aktuelle oversigt over de faste udvalg, arbejdsgrupper, byggefølgegrupper mv. I forbindelse med organisationsbestyrelsens drøftelse og beslutning på mødet den 9. juni 2023 blev det bemærket, at organisationsbestyrelsen tidligere har drøftet behovet for et fast udvalg vedrørende beboerdemokrati, samt at dette kan tages op igen efter det kommende repræsentantskabsmøde.

Bilag

Bilag 4: Oversigt over udvalg og arbejdsgrupper

Beslutning

Organisationsbestyrelsen gennemgik oversigten. Følgende ændringer blev vedtaget. Arbejdsgruppen omkring repræsentantskabsmøder nedlægges.

Lise Buhelt og Gertie Elleby tilføjes til dirigentkorpset. Olav Franz Julius Csiky fra afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg og Christina Holm Nielsen fra Lollikhuse forespørges om de vil være en del af korpset fremadrettet. De resterende deltagere i dirigentkurset vil også blive spurgt om de vil tilføjes.

Bydelsforening Tingbjerg – ændres efter generalforsamling i bydelsforeningen

Følgegruppe Humlevænget: Mathilde Lykke Schwarz-Nielsen tilføjes som projektleder. Louise Lind og Gert Lindenskov udgår.

Følgegruppe Fynshuse: Bestyrelsen kontaktes med henblik på at finde medlemmer.

Følgegruppe Jyllandshuse: Mick Verner Haar Jensen udgår. Projektlederrollen er vakant.

Følgegruppe Herlevhuse. Mick Verner Haar Jensen udgår og erstattes med Christian Thorup. Michael Lund udgår og erstattes med Jan Holbæk Nielsen.

Følgegruppe Flexibo: Ny bestyrelse forespørges, hvem de ønsker, skal indgå i følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at det ikke er aktuelt at nedsætte et fast udvalg vedrørende beboerdemokrati, men at emnet i et vist omfang behandles som en del af drifts- og trivselsudvalget.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

5. Valg til BL's repræsentantskab (i lige år)

Organisationsbestyrelsen skal udpege to medlemmer og en suppleant til kommende valg-møde i BL's første kreds.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, hvem der skal indstilles til BL's repræsen-tantskab og eventuelt bestyrelse.

Sagsfremstilling

Ifølge BL's vedtægter § 7 stk. 10 er følgende valgbare:

Valgbare som formand, næstformand og repræsentanter er personer, som på kreds mødet er foreslået af det medlem af BL, som den pågældende er tilknyttet enten som bestyrelsesmed-lem, som ansat, som medlem af en afdelingsbestyrelse i kreds en eller som medlem af den pågældende boligorganisations repræsentantskab. Det er desuden en betingelse for valgbar-hed, at vedkommende enten på kreds mødet eller skriftligt forinden kreds mødet har erklæret sig indforstået med at modtage valg.

I BL's 1. kreds er der af kredsrepræsentantskabet vedtaget en særlig fredsvalgmodel, hvoref-ter SAB tildeles to repræsentantskabsmedlemmer og to suppleanter. SAB's repræsentanter er i øjeblikket John B. Sørensen og Frank Sass. Bjarne Krohn er suppleant.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede John B. Sørensen og Frank Sass samt Bjarne Krohn som suppleant.

6. Ejerforening Eilersminde – godkendelse af administrationsaftale

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender administrationsaftalerne og bemyndiger formandskabet til at underskrive disse.

Sagsfremstilling

Som organisationsbestyrelsen tidligere er blevet informeret om, er Eilersmindes Plejehjem en del af en ejerforening, hvor Københavns Kommune har et serviceareal. Ejerforening Eilers-minde og KAB har indgået aftale om fremtidig administration af ejerforeningen. Aftalen trådte i kraft den 1. februar 2024.

Bilag

Bilag 5: Administrationsaftale for Ejerforening Eilersminde

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Beslutning

Administrationsaftalen blev godkendt uden ændringer.

Lene Vennits orienterede om, at der dags dato har været gennemført stresstest af bygningen. Københavns Kommune vil inden for få dage tage beslutning om, hvorvidt indflytningsdatoen 4. marts 2024 fastholdes. Organisationsbestyrelsen orienteres skriftligt om status umiddelbart herefter.

7. Tingbjerg – godkendelse af vedtægterne for bydelsforeningen Tingbjerg samt udpegning af bestyrelsesmedlemmer

Bydelsforeningens generalforsamling har på en ekstraordinær generalforsamling godkendt nogle mindre, men væsentlige justeringer af Bydelsforeningen-Tingbjergs vedtægter. Ændringerne forudsætter endelig godkendelse hos parterne: SAB, fsb og NREP.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender ændringerne af vedtægterne.
- indstiller følgende fire til enhver tid siddende til bestyrelsen for Bydelsforeningen Tingbjerg
 - 1) formand for SAB,
 - 2) formand for afdelingsbestyrelsen for Tingbjerg I-V,
 - 3) næstformand for afdelingsbestyrelsen for Tingbjerg I-V samt
 - 4) formand for afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse.

Sagsfremstilling

Parterne i Bydelsforeningen Tingbjerg godkendte på en ekstraordinær generalforsamling den 21. november 2023 to ændringsforslag til vedtægterne, og disse skal jf. de gældende vedtægter punkt 20.3 godkendes af parterne, SAB, fsb og NREP.

Ændringsforslag i forhold til struktur

På baggrund af ønsker fra parterne er der gennemført en proces i 2023, som førte til, at parterne i fællesskab stillede forslag om nogle mindre justeringer af vedtægterne. Disse ændringer kan, jf. de gældende vedtægters punkt 22.5, gennemføres uden ny tinglysningsproces.

Det samlede ændringsforslag omfatter:

- Præcisering af medlemsforhold: En uklar formulering fjernes, men der ændres ikke indholdsmæssigt.
- Præcisering af kompetence ift. bebyggelsernes udseende og udenomsarealer: Bydelsforeningens kompetence i forhold til de eksisterende almene boligafdelinger begrænses.
- Generalforsamlingen: Der indføres mere almindelige frister.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

- Bestyrelsen: Bestyrelsen udvides fra syv til elleve medlemmer, hvoraf SAB fast vil have fire medlemmer i stedet for i dag skiftevis to eller tre.
- Præcisering ift. den administrative organisering: Formuleringen om at bestyrelsen ansætter en chef fjernes, da praksis er, at chefen ansættes af administrator på samme måde, som det gælder for kundechefer.

Ændringsforslag i forhold til Eilersminde

Der blev samtidig besluttet et ændringsforslag om, at Eilersminde har eksklusiv brugsret til tagterrasse (lukket areal) samt p-kælder (pladser til drift og affald), herunder, at der er eksklusiv brugsret til det på kortbilaget markerede areal.

Bilag

Bilag 6: Forslag til ændring af vedtægterne for Bydelsforeningen Tingbjerg

Bilag 7: Kortmateriale i forhold til Eilersminde

Bilag 8: Gældende vedtægter for Bydelsforeningen Tingbjerg

Beslutning

Lene Vennits orienterede om baggrunden for vedtægtsændringerne herunder om de væsentligste ændringer. Organisationsbestyrelsen godkendte herefter vedtægtsændringerne. Organisationsbestyrelsen godkendte at formanden for SAB, samt formanden for afdelingsbestyrelsen bliver faste medlemmer af Bydelsforeningen. Herudover udpeges formand for afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse. Endelig indstiller organisationsbestyrelsen yderligere et medlem af afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg I-V. I den forbindelse indstilles Katharina Freud-Magnus.

8. 30-23 SAB Herlevhuse – godkendelse af forretningsføreraftale

Godkendelse af aftale med KAB om varetagelse af byggeforretningsførelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver byggeforretningsføreraftalen.

Sagsfremstilling

I forbindelse med boligorganisationens arbejde med at planlægge og gennemføre en helhedsplan for Herlevhuse, skal der indgås en aftale, der beskriver og afklarer KAB's ydelser og honorar for de aftalte ydelser.

Til det formål er der udarbejdet et forslag til en byggeforretningsføreraftale, som hermed fremlægges til godkendelse i SAB's organisationsbestyrelse.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

KAB blev tilknyttet opgaven i maj 2022, og der er på nuværende tidspunkt gennemført 10 følgegruppemøder og udarbejdet oplæg til renoveringsscenarier, der indgår i følgegruppens videre arbejde.

Næste følgegruppemøde forventes afholdt den 26. februar 2024.

Økonomiske konsekvenser

For byggeforretningsførelsen (de obligatoriske ydelser) betales der et honorar til KAB i henhold til gældende prisblad, vedlagt som **bilag 13** til aftalen. Honoraret beregnes af den samlede anskaffelsessum inkl. moms (dog ekskl. honorar) og tillægges 25 % moms.

Ud fra en forventet anskaffelsessum på 357.935.485 kr. jf. **bilag 14** til aftalen, kan honoraret beregnes til 7.959.700 kr. inkl. moms.

Bilag

Bilag 9: Forslag til byggeforretningsføreraftale

Bilag 10: Summarisk tidsplan for sagen

Bilag 11: Ydelsesbeskrivelse for støttet renoveringer

Bilag 12: Oversigt over tilvalgsydelser

Bilag 13: KAB's prisblad for 2024

Bilag 14: Foreløbigt anlægsbudget, november 2023

Bilag 15: KAB's forsikringspolice

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte aftalen uden bemærkninger.

9. 30-10 SAB Skyttevænget – ændring vedrørende låneoptag samt bekræftelse på selskabet's andel af kapitaltilførslen

Den 12. januar 2023 godkendte organisationsbestyrelsen skema B for helhedsplanen i Skyttevænget, og afdelingsmødet godkendte efterfølgende skema B og den nye huslejestigning på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. februar 2023. Siden da har udviklingen i rentemarkedet ændret sig. KAB vurderer derfor, at der kan spares op til 26 mio. kr. ved at ændre låneoptag. Dette blev forelagt og godkendt på et ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender ændring vedrørende låneoptag og dermed, at huslejestigningen for den enkelte beboer effektueres ved tilbageflytningstidspunktet i sin bolig efter genhusning.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

- bekræfter, at der jf. skema B afsættes 400.000 kr. som tilskud fra dispositionsfonden, som er selskabets andel af kapitaltilførslen i sagen.

Sagsfremstilling

Da afdelingsmødet godkendte skema B for helhedsplanen den 2. februar 2023 med den tilhørende huslejestigning, blev det oplyst, at huslejeeffektueringen først ville ske, når helhedsplanen var færdig – forventeligt 2. kvartal 2027. Dette fordi der først ville blive optaget lån, når helhedsplanen var færdig.

Siden da har udviklingen i rentemarkedet ændret sig. KAB vurderer derfor, at der kan opnås en rentebesparelse på op til 26 mio. kr., hvis lån i stedet optages etapevis i takt med, at de enkelte blokke er færdigrenoverede, og beboerne flytter tilbage her.

På et følgegruppemøde den 6. december 2023 har KAB derfor anbefalet, at der optages lån etapevis for at opnå rentebesparelsen, der dog ikke vil reducere huslejestigningen. I stedet vil besparelsen blive anvendt til at finansiere nødvendige arbejder, herunder nye køkkener, hvilket ikke indgår i den vedtagne helhedsplan. Derudover vil ændring af lånoptag også sikre lige vilkår for alle beboerne i Skyttevænget, så beboerne i de første blokke ikke får en billigere husleje i en årrække sammenlignet med beboerne, der bor i de sidst renoverede blokke. Følgegruppen bakkede op om KAB's anbefaling, og derfor blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2024 (**bilag 16**), hvor afdelingsmødet godkendte ændringen af lånoptag og dermed det nye tidspunkt for huslejeeffektivering.

Økonomiske konsekvenser for SAB

En forudsætning for gennemførelsen af helhedsplanen er bl.a. et selskabsbidrag fra SAB på 1/5 af den samlede kapitaltilførsel. Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt dette som en del af det samlede skema B, men Landsbyggefonden har efterfølgende efterspurgt en separat godkendelse.

Størrelsen på selskabsbidraget bygger på en aftale mellem Landsbyggefonden og realkreditinstitutterne baseret på en 5-delsordning. På grundlag af denne aftale er fordelingsmodellen ved kapitaltilførsel således:

Boligorganisation 1/5

Realkreditinstitut 1/5

Landsbyggefonden 2/5

Beliggenhedskommune 1/5

Den samlede kapitaltilførsel i sagen er 2 mio. kr., hvoraf selskabets andel er 1/5 svarende til 400.000 kr. Der udbetales 400.000 kr. fra dispositionsfonden til sagen som en del af 1/5-løsningen.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB foretage ændringerne vedrørende lånoptag i forbindelse med Skyttevængets helhedsplan.

Bilag

Bilag 16: Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde den 19. februar 2024

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om, at afdelingen den 19. februar 2024 med stort flertal godkendte den ændrede finansieringsmodel.

Organisationsbestyrelsen godkendte ændringer vedrørende lånoptag og dermed, at huslejestigningen for den enkelte beboer effektueres ved tilbageflytningstidspunktet i sin bolig efter genhusning.

Organisationsbestyrelsen bekræftede, at der jf. skema B afsættes 400.000 kr. som tilskud fra dispositionsfonden, der er selskabets andel af kapitaltilførslen i sagen.

10. 30-22 SAB Elleparken – godkendelse af skema B (eftersendt)

Helhedsplanen blev ved urafstemning den 22. december 2020 godkendt af beboerne med et huslejeniveau fra Skema A på 16,51 % (975 kr./m²). Helhedsplanen blev Skema A-godkendt i kommunen den 10. december 2020 med et anlægsbudget på 353,3 mio. kr.

De 56 nye tagboliger blev Skema A-godkendt i kommunen den 9. juli med et anlægsbudget på 102,4 mio. kr.

Indstilling for helhedsplanen

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender det fremlagte budget for Skema B for helhedsplanen herunder 35. mio. kr. i egen trækningsret samt 250.000 kr. fra dispositionsfonden som en del af kapitaltilførslen
- godkender det fremlagte budget for Skema B for helhedsplanen
- godkender principper for førstegangsudlejningen af tagboligerne jf. beskrivelsen i indstillingen

Sagsfremstilling

Baggrund

Elleparken er en boligafdeling, der er opført i 1948 af Samvirkende Boligselskaber. Bebyggelsen består i dag af 270 boliger placeret i 12 lænehuse i 3 etager. Den for sin samtid karakteristiske blanding af vinkel- og stokbebyggelse giver en koncentration af boliger mod Bekkersgård Vænge, hvilket medfører stor afstand mellem de blokke, der danner gårdrummene. Selv om byggeriet er det, man kan betegne som efterkrigsbyggeri, hvor man har sparet på dyre

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

materialer og anvendt genbrugsmaterialer, indeholder byggeriet en række arkitektoniske kvaliteter og en gennemtænkt bebyggelsesplan med gode muligheder for udendørs ophold.

Elleparkens bygningsdele er ikke længere tidssvarende, tidens tand har medført, at der skal foretages en gennemgribende renovering af afdelingen for at få afdelingen opdateret. Det har længe været et ønske i afdelingen at få sammenlagt boliger, så beboere i afdelingen, der stifter familie eller på anden måde får behov for en større familiebolig, kan blive boende i afdelingen.

I forbindelse med helhedsplanen har boligorganisationen søgt om grundkapital til etablering af 56 nye tagboliger. Disse arbejder indgår ikke i helhedsplanen.

Projektet

Helhedsplanen for Elleparken omfatter 228 boliger. Alle boliger vil få nye badeværelser, køkkener, installationer samt vinduer og døre. Der vil også være opgraderinger af trappeopgange samt gavlisolering. Desuden vil der blive etableret støjafskærmende foranstaltninger mod den meget trafikerede Folehaven, hvilket vil reducere støjniveauet i de bagvedliggende haverum og skabe et mere fredeligt udendørsmiljø for beboerne.

Samtidig vil boligudbuddet i den eksisterende afdeling ændre sig, så der vil være 38 tilgængelighedsboliger og 46 sammenlagte boliger, når byggeriet er færdigt.

Som en separat del af helhedsplanen vil der også blive etableret 56 nye tagboliger på de store, ellers uudnyttede loftsrum i de 12 boligblokke. De fleste af disse nye tagboliger vil være gennemlyste og vil have udealtaner. Hvor der ikke etableres tagaltaner, vil der blive udført kviste eller ovenlys.

Det er vigtigt at bemærke, at de to byggesager er afhængige af hinanden, både økonomisk og med hensyn til boligudbuddet. Helhedsplanen ville ikke kunne realiseres økonomisk uden udskiftning af tagene og etableringen af de nye tagboliger.

Samlet vil der, når renoveringen og nybyggeriet står færdigt, være i alt 284 boliger.

Helhedsplanen indeholder også et demonstrationsprojekt, hvor der etableres støjafskærmning og støjafskærmende orangerier mellem boligblokkenes gavle, som skal afhjælpe støjproblemer fra Folehaven til de bagvedliggende haverum. Det vurderes, at orangerierne vil få en væsentligt støjreducerende effekt til de bagvedliggende haverum, som vil give beboerne et mere stille udendørs haverum.

Valg af rådgivere og entrepriseform for både helhedsplanen og tagboliger

I marts 2021 udbød KAB totalrådgivningen til helhedsplanen. I starten af 2022 blev der indgået totalrådgiveraftale med Rørbæk og Mølle Arkitekter A/S og deres underrådgiver ingeniørfirmaet Lyngkilde a/s og landskabsarkitektfirmaet MASU Planning ApS.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Det blev samtidig vedtaget, at sagen skulle i udbud som en traditionel hovedentreprise efter forhandling.

Efter Skema A-godkendelse-/støttetilsagn er der udarbejdet endeligt projekt og indhentet tilbud fra entreprenører ved EU-licitation i hovedentreprise efter forhandling.

Projektkorrektioner fra Skema A til B for helhedsplanen

Helhedsplanen er en af de fremrykket helhedsplaner december 2020.

I den forbindelse har dispositionsforslaget ved Skema A været genbesøgt, og det har afstedkommet, at antal af boligtyper har ændret sig som følgende.

Boligtyper	ved Skema A	ved Skema B
Renoverede	147 stk.	144 stk.
Tilgængelighed	38 stk.	38 stk.
Sammenlagte	48 stk.	46 stk.
I alt	233 stk.	228 stk.

Renoverede boliger

Boligerne bliver istandsat, uden der ændres på den eksisterende indretning af boligen. I renoverede boliger etableres bl.a. nyt badeværelse og køkken. Der etableres nyt ventilationssystem med udsugning fra køkken og badeværelse samt nyt tostrengt varmesystem med nye radiatorer i alle rum. Hertil renoveres og udskiftes eksisterende elinstallationer og boligen males inkl. delvis udskiftning af eksisterende gulve. Der istandsættes i alt 144 stk. af de eksisterende boliger.

Tilgængelighedsboliger

Disse boliger har adgang via elevator i trapperum eller via de nye orangerier. Ved Bekkersgård Vænge sammenlægges tilgængelighedsboliger delvist med nabolejligheden, så tilgængelighedsboligerne bliver mere rummelige for evt. gangbesværede eller kørestolsbrugere. Ved Folehaven bibeholder tilgængelighedsboligerne samme størrelse, som den oprindelige bolig, men boligen om disponeres, så især badeværelset får bedre tilgængelighed.

Ved indflytning vil boligen fremstå nymalet, med nye døre og udskiftet gulv. Ligeledes udskiftes og fornyes radiatorer, og elinstallationer m.v. Efter helhedsrenoveringen er der i alt 38 stk. tilgængelighedsboliger.

Sammenlagte boliger

Dette betyder, at nogle boliger, der helt eller delvist sammenlægges med naboboligen. Sammenlægningen sker for at opnå et større boligareal og få flere værelser i boligerne. Dette gør boligerne mere attraktive for f.eks. børnefamilier. Som en del af ombygningen udføres nyt og større badeværelse samt køkkenalrum i forbindelse med stue. Ved indflytning vil boligerne fremstå nymalede, med nye døre og udskiftet gulv. Ligeledes udskiftes og fornyes radiatorer og elinstallationer m.v. Efter helhedsrenoveringen er der i alt 46 stk. sammenlagte boliger.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

(se vedhæftet bilag A udlejningsbrochure)

Prøvebolig

Der er i projekteringsperioden udført en prøvebolig af den alm. boligtype, der renoveres med nyt badeværelse og køkken. Prøveboligen har dannet grundlag for beslutninger af både funktionel, teknisk og arkitektonisk karakter i projektet.

Grøn screening og genanvendelse af materialer

Der er udført en grøn screening iht. gældende regler fra Landsbyggefonden.

I den forbindelse vil interne varmeledninger mellem blokkene blive udskiftet med nye varmeledninger, hvilket vil reducere varmetabene yderligere. Dette sker med støtte fra Landsbyggefonden (LBF),

Der er også blevet udført en screening angående muligheden for at genbruge ejendommens egne byggematerialer, med fokus på at kortlægge CO₂-besparelsen ved genbrug og genanvendelse. Dette inkluderer genanvendelse af eksisterende tagsten og tagspær.

Der vil blive undersøgt muligheder for at anvende genbrugsmaterialer til affaldspladsernes afgrænsning, når den praktiske udførelse af projektet er i gang. Pt. er budgettet baseret på nye materialer til affaldsafgrænsningerne.

Økonomi

Efter udbuddet af entreprise er der blevet fundet en vinder. Alle de modtagne tilbud var langt over de budgetterede udgifter i forhold til Skema A-budgettet. Siden 2020-2023 har der været den højeste inflation i 30 år, hvilket har resulteret i, at huslejeniveauet fra Skema A på 16,51 % (975 kr./m²) ikke kunne fastholdes.

Med indeksering af den støttende del af helhedsplanen og ekstraordinært forhøjet støtte fra LBF, ekstra midler fra SAB (trækningsretsmidler) og øgede frie henlæggelser fra driften, er det lykkedes i samarbejde med LBF og SAB at finde et økonomisk grundlag for helhedsplanen.

Helhedsplanen samlet set medfører en huslejestigning på 26,5 % og et huslejeniveau på 1.128 kr. pr. m², hvilket vurderes at være acceptabelt for området.

På grund af den stramme økonomi har LBF betinget, at der i tilknytning til entreprisekontrakten med den vindende entreprenør aftales besparelsoptioner, med en målsætning om prædefineret af ca. 7,5 % optioner, i alt ca. 34 mio. kr. Dette skal indføres i entreprisekontrakten og træde i kraft efter 1. etape, hvis budgettet tillader det.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Disse besparelser kan omfatte udeladelse af dele af vinduesudskiftningen (Vinduerne vurderes at kunne opretholde en acceptabel stand i yderligere 10 år) eller konvertering af nogle tilgængelighedsboliger og sammenlagte boliger til almindeligt renoverede boliger.

Tillægskøbesum

I forbindelse med lydorangerierne skal der betales tillægsgrundskøbssum til Københavns Kommune for det arealmæssige fodaftryk, som bliver en del af det BBR opmålte boligareal på 618,5 m² byggeret, og som efter valuarvurdering koster i alt 649.425 kr. i tillægsgrundkøbssum. Beløbet er indeholdt i Skema B.

Københavns Kommunes tillægsgrundkøbssum er sket på baggrund af en valuarvurdering fra firmaet Colliers.

Reguleringskontoen

Da Skema A for helhedsplanen stammer fra december 2020, blev reguleringskontoen oprettet samme måned. Dette betyder, at der vil være en gradvis nedtrapning af driftsstøtten med 9 kr. pr. m² pr. år fra januar 2025. Nedtrapningen vil blive inkluderet i det almindelige driftsregnskab. Der er i finansieringen regnet med, at 55. mio. kr. fra reguleringskontoen benyttes (i 2028 vil reguleringskontoen udgøre 92 mio. kr.).

Finansieringsbudget og huslejberegning Helhedsplanen

Samlet anskaffelsessum 579.429.162 kr.

Huslejekonsekvens og finansiering inkl. moms

Huslestigning i %	26,70 %
Ny husleje pr. m ²	1.130 kr.

Projektet vil ud fra det nærværende budget medføre et huslejeniveau på 1.130 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 26,70 % i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 892 kr. pr. m²/år.

Genhusning

Projektet medfører, at samtlige beboere skal genhuses. Udgifter til genhusning er indeholdt i budgettet. Det forventes, at der maksimalt er genhuset 72 boliger ad gangen.

Tilpasset grundlag ved Skema B for nye tagboliger

Københavns Kommune har den 9. juli 2021 godkendt Skema A med anslåede udgifter på 102.423 mio. kr. for opførelsen af 56 tagboliger af et samlet bruttoareal på 3.858 m². Bygningsarbejderne sker i henhold til lov om almene boliger, lovbekendtgørelse nr. 1116 af 2. oktober 2017 og en senere bekendtgørelse nr. 14 af 9. januar 2020.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Ved godkendelsen af Skema A yder kommunen lån til Landsbyggefonden på 8 % af anskaffelsessummen for de 56 familieboliger (kommunal grundkapital)

Der er foretaget arealtilpasning og ansøgt om tilførsel af ekstra grundkapital.

I forbindelse med projektudviklingen af tagboligerne har man måtte revurdere de samlede antal m² boligareal til de nye tagboliger. Det har vist sig, at man i det tidligere forløb mod Skema A har opmålt forkert mht. tagboligernes bruttoareal.

Desuden har man i sin rumindretning af de 56 boliger været lidt for optimistiske med pladsen omkring køkkenerne og badeværelserne mht. ståhøjden. Det har resulteret i, at taget skulle hæves 40 cm, så det samlede tag-rumsareal herefter er forøget med 1.035 m² bruttoareal, se bilag A.

På grund af bruttoarealets forhøjelse i tagboligerne søges der om ekstra forøgelse af grundkapitalen svarende til 8 % af 138.281.000 kr. i alt 11.062.480 kr.

Tillægsgrundkøbssum

Borgerrepræsentationen har den 10. februar 2021 godkendt, at Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbssummen for almene og private boliger samt erhverv, der opføres som led i fortætning på almene ejendomme udenfor udsatte boligområder i de tilfælde, hvor der ydes kommunal grundkapital efter "Administrationsgrundlag for almene boliger".

På baggrund af ovenstående søges der om, at Københavns Kommune giver afkald på tillægskøbssum.

Overdragelse

KAB har som forretningsfører for SAB underskrevet et overdragelsesdokument, hvor afdeling Elleparken overdrager tagarealet til en nystiftet afdeling Elleparken I til 56 nye tagboliger. Der er krav fra Københavns Kommune om, at der ikke til SAB er et provenu på overdragelsen af tagareal.

Ekstrabevillingspulje 20 % for alment nybyggeri

På baggrund af ovenstående søges kommunen og LBF om ekstraordinære økonomiske midler, udover maks. rammebeløbet for alment nybyggeri fra den midlertidige ekstrabevillingspulje, via Københavns Kommune og Landsbyggefonden i alt beløb 27.822.512 kr.

Efter licitationen og tildelingen af hovedentreprisen er der foretaget eftermåling af lydberegninger i tagboligerne (Elleparken). Dette har desværre resulteret i, at lydberegningen efterviser et forhøjet lydniveau i nogle af boligerne omkring Elleparken. Dette har resulteret i, at der skulle tilkøbes ekstra kviste med lydreducerende foranstaltninger, disse udgifter indgår i den samlede entreprisesum. Beløbet er indeholdt i budgettet for Skema B.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Anskaffelsessum og huslejberegning Tagboliger

Samlet anskaffelsessum 139.113.000 kr.

Huslejberegning af anlægssum skema B

Ydelse på lån 2,8 % af anskaffelsessum	3.895.164 kr.
Bidrag 0,27 % af lån	338.045 kr.
<u>Driftsudgifter (se bilag)</u>	<u>2.318.303 kr.</u>
Samlet leje	6.551.512 kr.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje

<u>Størrelse bolig</u>	<u>Leje/md</u>	<u>Indskud</u>
Boliger på 60 m ²	6.700 kr.	34.120 kr.
Boliger på 87 m ²	9.710 kr.	49.470 kr.
Boliger på 105 m ²	11.720 kr.	59.710 kr.

Førstegangsudlejning af tagboligerne

Med forbehold for Københavns Kommunes godkendelse udlejes tagboligerne (førstegangsudlejningen) efter følgende principper:

- Intern venteliste blandt nuværende beboere i afdelingen
- Genhusning i SAB

De resterende boliger udlejes på baggrund af udlejningshjulet

Det videre forløb for helhedsplanen og tagboligerne

Ved det ekstraordinære afdelingsmøde den 19. marts 2024 skal beboerne stemme om helhedsplanen. Beboerne skal ligeledes beslutte, at de to afdelinger sammenlægges til en ny samlet afdeling hurtigst muligt efter byggeriet, er tilendebragt.

Tidsplan

Indsendelse af Skema B til kommunen	23. februar 2024
Omdeling af indkaldelse og materiale	4. marts 2024
Informationsmøde i afdelingen	12. marts 2024
Omdeling af svar fra informationsmøde	15. marts 2024
Ekstraordinært afdelingsmøde	19. marts 2024
Godkendelse af Skema B	august 2024
Udførelse	september 2024 – februar 2028

Kommunikation

Der vil blive udsendt grundigt informationsmateriale om projekt og økonomi til alle beboere inden informationsmødet og det efterfølgende ekstraordinære afdelingsmøde.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Bilag

Bilag 16A: Udlejningsbrochure, dat. 21.08.2023

Bilag 16B: Finansieringsbudget Elleparken Helhedsplan

Bilag 16C: Finansieringsbudget Elleparken I Nye tagboliger

Beslutning

Jeanette Staudorf orienterede om seneste møde i følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget for Skema B for helhedsplanen herunder, at der bevilliges 35. mio. kr. i egen trækingsret samt 250.000 kr. fra dispositionsfonden som en del af kapitaltilførslen. Godkendelsen er med forbehold for afdelingens endelige godkendelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremlagte budget for Skema B for tagboligerne

Organisationsbestyrelsen godkendte principper for førstegangsudlejningen af tagboligerne jf. beskrivelsen i indstillingen.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at der er en uenighed med kommunen omkring den endelige udformning af vinduespartierne på tagboligerne. Organisationsbestyrelsen gav formandskabet mandat til at agere, hvis det er nødvendigt i forhold til at sikre gennemførsel af tagboligerne

11. 30-22 SAB Elleparken erhvervsstrategi

I september 2021 godkendte organisationsbestyrelsen en erhvervsstrategi for Elleparkens butiksstriben og bevilgede fra arbejdskapitalen 40.000 kr. til analyse af erhvervsstrategiske indsatser for butiksstriben samt 50.000 kr. til effektuering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger yderligere 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til at fortsætte implementeringen af erhvervsstrategiske indsatser for butiksstriben og komme i mål med de igangsatte initiativer.

Sagsfremstilling

KAB's erhvervskoordinator Lars Strand står i spidsen for erhvervsstrategien i Elleparken. Dette i samarbejde med det nedsatte erhvervsudvalg til formålet, hvor Bjørn Olsen og Jeanette Staudorf fra organisationsbestyrelsen indgår sammen med to repræsentanter fra Elleparkens afdelingsbestyrelse.

Formålet med erhvervsstrategien er at skabe et mere aktivt og levende butiksliv for Elleparkens beboere og området omkring, og at dette sker som et naturligt led og i sammenhæng

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

med den større fysiske helhedsplan i afdelingen samt andre tiltag og byudviklingsprojekter i lokalområdet.

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om status og udvikling – senest på organisationsbestyrelsesmødet den 12. januar 2023. Siden da er de erhvervsstrategiske tiltag fortsat godt i gang, og erhvervskoordinatoren og KAB Jura gennemgår alle erhvervslejerens kontrakter og tager affære, hvis en erhvervslejer ikke lever op til betingelserne. Først og fremmest gennem dialog med den enkelte erhvervslejer, men i yderste konsekvens kan der være tilfælde, hvor dialogen resulterer i en fogedsag.

Der pågår lige nu også dialog med en erhvervslejer, der har udtrykt ønske om at opsige sine to erhvervslejemål. Derudover er den nye erhvervslejer LOW PRESS nu etableret i det gamle ejendomskontor. De flyttede ind ultimo november 2023 og holdt en åbningsfest for beboerne. LOW PRESS laver bæredygtigt, håndlavet tekstiltryk og påtænker måske også at lave lidt kaffeservering.

På seneste erhvervsudvalgsmøde i november 2023 var der enighed om, at det giver mening at fortsætte erhvervsstrategien og de allerede igangsatte initiativer. Særligt nu, hvor der pågår dialog med flere erhvervslejere. I den forbindelse er der et større dokumentationsarbejde for erhvervskoordinatoren. Derudover vurderes det, at den nye erhvervslejer i det gamle ejendomskontor, LOW PRESS, har et potentiale for at tiltrække nye, attraktive erhvervslejere og skabe positiv forandring i butiksstrøben. Yderligere er der fortsat megen dialog med flere erhvervslejere omkring at leve op til deres forpligtelser i lejekontrakten. I **bilag 17** ses et overblik over indsatserne og opgaverne forbundet med erhvervsstrategien.

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, afsættes der yderligere 50.000 kr. fra Arbejdskapitalen – udover de i alt 90.000 kr., der allerede er bevilget fra Arbejdskapitalen i september 2021.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB's erhvervskoordinator Lars Strand fortsætte indsatserne med erhvervsstrategiske indsatser for at skabe et mere attraktivt butiksliv for beboerne i Elleparken og lokalområdet. Dette i tæt samarbejde med det nedsatte erhvervsudvalg.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen, beboerne, lokalområdet og organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om processen og involveret i erhvervsstrategien, når KAB's erhvervskonsulent og erhvervsudvalget vurderer det meningsfuldt.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Bilag

Bilag 17: Tilbud på erhvervsstrategi SAB Elleparken

Beslutning

Punktet blev godkendt med den bemærkning, at det ikke er ultimo 2025 men 2023. Organisationsbestyrelsen afsatte dermed 40.000 kr. fra arbejdskapitalen til projektet og konkluderede i forlængelse heraf, at der kan være andre afdelinger, som har behov for en lignende indsats, samt at erhvervsstrategien kan indeholdes i programmet for byggeri og renovering.

12. Godkendelse af partnerskabsaftale med Københavns Kommune

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. november 2023, at SAB skal indgå i samarbejdet med to organisationsbestyrelsesmedlemmer i følgegruppe med tilsvarende medlemmer fra 3B og AKB, København. Tine Lange og Bjørn Olsen blev herefter udpeget til at indgå i arbejdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger Bjørn Olsen og Tine Lange til at godkende partnerskabsaftalen.

Sagsfremstilling

På mødet vil de to medlemmer af følgegruppen orientere om arbejdet i følgegruppen samt indholdet i aftalen. Den endelige partnerskabsaftale eftersendes til organisationsbestyrelsens orientering efter godkendelsesprocessen.

Beslutning

Punktet udskydes til organisationsbestyrelsens møde i april.

Emner til drøftelse

13. 30-25 SAB Bellahøj I og II – status

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på det ordinære organisationsbestyrelsesmøde den 11. januar 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Sagsfremstilling

Herunder følger en kort oversigt over aktuelle tematikker i sagen. Sagsfremstillingen vil blive uddybet af en mundtlig orientering på mødet.

Genhusning

Pr. 1. februar mangler 79 husstande at blive genhuset med henblik på at imødekomme det kommunale påbud om, at de tre mest udsatte huse skal være tømt pr. 30. juni 2024. Der har den 29. januar 2024 været afholdt to beboerinformationsmøder om genhusning. Her blev beboerne orienteret om, at KAB jf. gældende lovgivning i slutningen af februar 2024 vil fremsende en opsigelse til de beboere, der på tidspunktet endnu ikke har skrevet kontrakt på en permanent genhusningsbolig. Beboerne vil sammen med opsigelsen modtage et konkret boligtilbud, der lever op til kravene om en passende bolig jf. lovgivningens definition. På mødet blev beboerne samtidigt opfordret til at udvide deres ønsker til boliger, idet SAB ikke vil kunne imødekomme beboernes boligønsker på nuværende tidspunkt, men det på baggrund af de nuværende ønsker alene vil være muligt at imødekomme lovgivningens krav om en passende bolig. Med henblik på at sikre beboerne størst mulig indflydelse på placeringen og karakteren af deres nye bolig, blev de derfor opfordret til at udvide deres ønsker. KAB har samtidigt lavet et elektronisk oversigtskort, der gør det lettere for beboere at se i hvilke afdelinger, der er konkrete boliger ledige.

Direkte målinger på bygningerne

KAB/SAB har den 1. februar 2024 modtaget meddelelse fra det kommunale tilsyn vedr. krav om en uafhængig tredjepartsvurdering af værdien af de af Rune Brincker foreslåede målinger (Henvendelsen er vedlagt som **bilag 18**). Der ønskes en vurdering af, om man i forbindelse med de nye målinger, foreslået af afdelingsbestyrelsen og Rune Brincker til bestemmelse af vindkraften, kan reducere middelværdien af vindkraften eller usikkerheden på vindkraften og dermed opnå en forøgelse af sikkerheden. På mødet vil KAB orientere om tidsplan og øvrige forhold i den forbindelse.

Adgang til bilag i byggesagen

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at der skal gives digital adgang til medlemmer af følgegruppen, som er udpeget af afdelingsbestyrelsen, med krav om underskrift på tro- og loveerklæring om, at der ikke må videregives oplysninger. Afdelingsbestyrelsen har meddelt, at der ikke vil blive underskrevet, da det vil forhindre dem i at gå videre med eventuelle ulovligheder samt at de har almindelig adgang til regnskabsoplysninger.

Afgørelse fra Beboerklagenævnet

KAB har den 7. februar 2024 modtaget afgørelse fra Beboerklagenævnet vedr. klage over repræsentantskabsmødet den 30. august 2023. Konklusionen er indsat nedenfor og afgørelsen i sin helhed er vedhæftet. Nævnet finder, at beslutningen på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde er lovligt vedtaget. For så vidt angår afdelingsbestyrelsens punkt om forskelsbehandling af repræsentantskabsmedlemmer, finder nævnet, at disse forhold ikke har et

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

omfang, så de medfører ugyldighed af beslutningen truffet på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 30. august 2023. I forhold til forskelsbehandling af medlemmer forud for det ekstraordinære møde konkluderer Beboerklagenævnet dog, at de forhold, som afdelingsbestyrelsen har anført, er kritisable, men ikke har et omfang, så det medfører ugyldighed af beslutningen.

Bilag

Bilag 18: Henvendelse fra Københavns Kommune vedr. 3. parts kontrol

Bilag 19: Afgørelse fra beboerklagenævnet

Beslutning

Områdechef Finn Larsen orienterede om, at der aktuelt i Københavns Kommune er en proces vedrørende mulig lukning af institutionerne i Kollektivhuset. Hvis institutionerne fraflytter, er der risiko for, at afdelingen mister en lejeindtægt i størrelsesorden 700.000 kr. om året. Der er hjemfald på institutionerne og KAB er i dialog med Københavns Kommune vedr. mulige løsningsforslag og scenarier. Endelig afklaring forventes i løbet af foråret 2024.

Områdechef Finn Larsen orienterede om muligheden for at anmode Københavns Kommune om at justere påbuddet om ikke at genudleje de tre lave huse i SAB II, der er blevet forstærket. Organisationsbestyrelsen godkendte, at der afsendes en anmodning til tilsynet om justering af påbuddet vedr. de tre lave huse, der er forstærket. Organisationsbestyrelsen godkendte, at boligerne i de tre lave huse i SAB II anvendes til permanent genhusning af beboerne fra de tre høje huse i SAB Bellahøj. Følgegruppen orienteres umiddelbart efter, at anmodning er sendt til Københavns Kommune. Det bemærkes her, at denne proces løber sideløbende med genhusningen.

Finn Larsen orienterede om, at der afsendes opsigelser i begyndelsen af den kommende uge med henblik på at muliggøre, at husene kan være tømt inden 30. juni 2024 jf. det kommunale påbud herom. Sammen med opsigelsen fremsendes boligtilbud.

Finn Larsen orienterede om proces vedr. 3. parts vurdering af forslaget om direkte målinger på bygningerne.

Vedr. afdelingsbestyrelsens anmodning om at se bilagene er det KAB's opfattelse, at afdelingsbestyrelsen har ret til at se bilagene, men ikke ret til at få dem udleveret. Der er udarbejdet en erklæring om fortrolighed, som bliver fremlagt på kommende følgegruppemøde til april 2024. Hvis afdelingsbestyrelsens medlemmerne ikke ønsker at underskrive denne fortrolighedserklæring, foreslås det i stedet, at afdelingsbestyrelsen i forbindelse med regnskabsafleggelsen årligt inviteres til at komme ind i KAB og få vist bilagene. Denne løsning lever op til bestemmelserne i driftsbekendtgørelsen. Hvis afdelingsbestyrelsen i forbindelse med bilagsgennemgangen bliver opmærksom på forhold, som den findes kritisable, har afdelingsbestyrelsen som altid mulighed for at gøre organisationsbestyrelsen opmærksomme på disse

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

forhold. Organisationsbestyrelsen har pligt til at handle om forhold, der ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i lovgivningen mv. Dermed er der ved denne løsning mulighed for at imødekomme afdelingsbestyrelsens bekymring for ikke at kunne agere på sådanne forhold.

John B. Sørensen redegjorde for indholdet af Beboerklagenævnets afgørelse vedrørende det ekstraordinære repræsentantskabsmøde i august 2023. Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse heraf, at der med henblik på at undgå eventuel forskelsbehandling eller anklager herom fremadrettet ikke sendes materiale fra afdelingsbestyrelserne til repræsentantskabet forud for møder.

14. Opfølgning på SAB's repræsentantskabsmøde

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde fandt sted onsdag den 24. januar 2024 med deltagelse af 84 stemmeberettigede ved mødets begyndelse. Til sammenligning deltog 74 stemmeberettigede i 2023, 62 stemmeberettigede i 2022 og 59 stemmeberettigede i 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter afholdelsen af repræsentantskabsmødet 2024 med udgangspunkt i det beskrevne i denne indstilling.
- drøfter behovet for eventuel opfølgning og tilpasning til repræsentantskabsmødet 2025.
- beslutter, hvorvidt der fortsat er behov for en arbejdsgruppe særligt vedrørende repræsentantskabsmøder.
- godkender forslag til ny mødedato for repræsentantskabsmødet 2025.

Sagsfremstilling

SAB's ordinære repræsentantskabsmøde i 2024 blev afholdt på KOSMOPOL ved Nørreport modsat de seneste år i KAB-Huset på Enghavevej 81. Den nye lokation var et af flere nye tiltag for at styrke SAB's repræsentantskabsmøder, som en arbejdsgruppe bestående af Lise Buhelt, Pernille Høholt-Larsen og Tine Lange fra organisationsbestyrelsen har arbejdet med i 2023. Blandt andet med inputs fra afdelingsbestyrelserne på og efter afdelingsbestyrelsesseminaret i september 2023 samt på områdemøder i november 2023.

På baggrund af ovenstående har der op til repræsentantskabsmødet 2024 været arbejdet med 3 spor:

- Organisationsbestyrelsens rolle (før, under og efter repræsentantskabsmøder)
- Årsberetning (mundtlig og skriftlig)

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

- Et aktivt og engageret repræsentantskab (praktiske rammer, præsentation af budget, regnskab mm. samt inddragelse af deltagerne).

Efter repræsentantskabsmødet har deltagerne modtaget en elektronisk evaluering. Svarene er anonymiseret og kan ses i **bilag 20**.

Organisationsbestyrelsen bedes drøfte svarene fra den elektroniske evaluering samt evaluere de 3 spor, der her beskrives nærmere.

Organisationsbestyrelsens rolle

Flere organisationsbestyrelsesmedlemmer udleverede navneskilte til deltagerne og bød i den forbindelse velkommen til deltagerne. Derudover var organisationsbestyrelsen også spredt ud på forskellige borde, og flere havde en aktiv rolle i forhold til den mundtlige beretning.

Årsberetning

Den mundtlige beretning var for første gang fordelt på både SAB's formand og på to andre organisationsbestyrelsesmedlemmer. Den skriftlige beretning var for første gang i år digital, men med mulighed for at printe den. Der var i forbindelse med materialet gjort opmærksom på, at man kunne få printet et eksemplar på sit ejendomskontor/servicecenter. Ingen ejendomskontorer/servicecentre har modtaget henvendelser fra repræsentantskabsmedlemmer med ønske om dette.

Et aktivt og engageret repræsentantskab

Et nyt tiltag på repræsentantskabsmødet var en temadrøftelse ved bordene som en del af den mundtlige beretning. Temadrøftelsen havde til formål at skabe inddragelse på selve repræsentantskabsmødet og at få inputs fra deltagerne. Selve temadrøftelsen omhandlede ønsker til graden af involvering i principper for SAB's fremtidige nybyggeri og renovering. Der var mulighed for at sende supplerende inputs efter mødet på kundecentrets mail. Opfølgning på inputs til og efter temadrøftelsen vil blive drøftet videre i blandt andet SAB's byggeudvalg og i andre udvalg.

Elektronisk fremsendelse af materiale

Repræsentantskabsmedlemmerne havde igen i år modtaget et tilbud om at modtage materiale til repræsentantskabsmødet digitalt. 36 medlemmer takkede ja til at modtage materialet i 2024. I 2023 var antallet 16 repræsentantskabsmedlemmer og i 2022 var antallet 23 repræsentantskabsmedlemmer. På repræsentantskabsmødet 2024 blev organisationsbestyrelsens forslag om vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder vedtaget. Dog med et ændringsforslag (beskrevet nærmere længere nede i indstillingen under forslag). Digitalt materiale til repræsentantskabsmøder forventes dermed fremover at ske i langt højere grad end i dag.

Dirigent

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Tinus Lassen fra BL's dirigentkorps var dirigent for første gang på SAB's repræsentantskabsmøde. Inden da var der afholdt et forberedende møde mellem dirigenten, formandskabet og Kundecenter SAB. Kundecentrets vurdering er, at samarbejdet med Tinus Lassen op til repræsentantskabsmødet gik godt, og at selve afviklingen af mødet ligeledes var velfungerende.

Elektronisk afstemning

Der var for 7. år elektronisk afstemning, som en tekniker fra AV-center forestod lige som tidligere år. Som noget nyt blev elektronisk afstemning anvendt ved afstemning om flere punkter på dagsordenen – modsat tidligere år, hvor elektronisk afstemning kun har været anvendt ved personvalgene. Kundecentret vurderer, at elektronisk afstemning fungerer godt ved afstemninger om dagsordenens punkter, og at deltagerne er fortrolige med at bruge det. Elektronisk afstemning bidrager til et retvisende billede af afstemningsresultatet, hvor der efterfølgende ikke kan sås tvivl som ved f.eks. afstemning ved håndsoprækning. Derfor anbefaler kundecentret at fastholde elektronisk afstemning permanent på SAB's ordinære repræsentantskabsmøder.

KOSMOPOL som mødested – service, mad mm.

Der var sandwich og frugt ved ankomst og en 2-retters menu efter mødet. I evalueringen fra repræsentantskabsmødet giver flere udtryk for, at middagen blev serveret for sent. Kundecentret anbefaler, at der ved fremtidige repræsentantskabsmøder ses på mulighederne for at tilrettelægge spisningen på en anden måde.

Kandidatfolder

Organisationsbestyrelsen har i februar 2022 besluttet at gøre kandidatfolderen permanent. I år var folderen i layout med SAB's nye visuelle identitet. Der blev gjort opmærksom på, at alle havde mulighed for at indgå i folderen og få sparring omkring tekst/motivation. Ligesom de seneste år benyttede ingen sig af denne mulighed, hvilket også bør ses i sammenhæng med, at der i de seneste år ikke har været modkandidater til organisationsbestyrelsen.

Forslag

Der var fire forslag til behandling på repræsentantskabsmødet. Et forslag fra organisationsbestyrelsen om vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder samt tre indkomne forslag.

Forslag 1: Vedtægtsændringer for digitalt materiale til repræsentantskabsmøder

På repræsentantskabsmødet 2024 stillede organisationsbestyrelsen forslag om vedtægtsændringer for fremover at sende al materiale til repræsentantskabsmøder elektronisk, medmindre man er fritaget for Digital Post. Forslaget blev vedtaget, men med et ændringsforslag, der betyder, at repræsentantskabsmedlemmer også kan få materialet til

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

repræsentantskabsmøder tilsendt på papir, hvis de skriftligt har bedt om dette. Forslaget med ændringen ser således ud som følgende:

Materiale til SAB's repræsentantskabsmøder sendes fremover elektronisk, medmindre medlemmer skriftligt har bedt om at få materialet tilsendt på papir, eller medlemmer er fritaget for Digital Post fra offentlige afsendere.

Da 2/3 af SAB's repræsentantskab ikke var fremmødt til det ordinære repræsentantskabsmøde 2024, men 2/3 af de fremmødte var for forslaget, blev der jf. SAB's vedtægter § 9 afholdt et bekræftende repræsentantskabsmøde den 1. februar 2024 kl. 16.00 i KAB-Huset. På dette møde blev forslaget vedtaget.

Kundecenter SAB vil opdatere SAB's vedtægter med ændringerne og i samme ombæring opdatere dem med SAB's nye visuelle identitet, sikre at alle henvisninger er korrekte samt tilrette eventuelle stavefejl.

Forslag 2: Evaluering af omlægningen til stordrift i SAB's afdelinger

Forslaget fra Lisa Teruel, Jyllandshuse, blev vedtaget. SAB's nye driftsorganisering, der trådte i kraft den 1. august 2023, blev drøftet i flere sammenhænge på repræsentantskabsmødet. John B. Sørensen bemærkede allerede inden afstemningen om forslaget, at organisationsbestyrelsen tilslutter sig en evaluering og vil igangsætte denne i sommeren 2024. Det er målet at kunne præsentere resultaterne af denne evaluering på repræsentantskabsmødet 2025. Organisationsbestyrelsen skal drøfte evalueringen nærmere i en separat indstilling.

Forslag 3: Organisationsbestyrelsen pålægges som juridisk og økonomisk ansvarlig at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager

Forslaget fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II blev vedtaget. John B. Sørensen bemærkede allerede tidligt på mødet, at organisationsbestyrelsen ønsker at skabe mere transparens i bygge- og renoveringssager samt at inddrage repræsentantskabet i, hvordan der kan skabes transparens, hvorfor dette emne også indgik i temadrøftelsen ved bordene inden behandling af forslag.

Forslag 4: SAB's organisationsbestyrelse skal arbejde for, at der indføres direkte valg til organisationsbestyrelsen

Forslaget fra John Steen Johansen, Bellahøj I og II, blev ikke vedtaget. John B. Sørensen bemærkede indledningsvist, at forslaget nu er blevet stillet mange gange, og at organisationsbestyrelsen forsat ikke bakker op om forslaget.

Beslutning om dato for repræsentantskabsmødet 2025 samt forberedende organisationsbestyrelsesmøde i januar 2025

Organisationsbestyrelsen har i september 2023 besluttet, at næste års ordinære repræsentantskabsmøde finder sted torsdag den 23. januar 2025. På baggrund af erfaringerne i 2024

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

med at holde mødet en onsdag bedes organisationsbestyrelsen drøfte, om næste års repræsentantskabsmøde i stedet skal rykkes frem til onsdag den 22. januar 2025. Hvis ja til dette, vil organisationsbestyrelsesmødet torsdag den 9. januar 2025 blive fastholdt, da det fortsat er tidsnok i forhold til, at organisationsbestyrelsen kan drøfte eventuelt indkomne forslag.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Kundecentret vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse og konklusioner arbejde med eventuelle ændrede indsatser frem mod næste års repræsentantskabsmøde 2025.

Bilag

Bilag 20: Elektronisk evalueringssvar fra deltagerne

Beslutning

Lasse Welander-Haahr præsenterede evalueringen. Organisationsbestyrelsen drøftede efterfølgende resultatet af evalueringen samt organisationsbestyrelsens egen opfattelse af mødets forløb.

På baggrund af drøftelsen besluttede organisationsbestyrelsen at arbejde videre med formatet, samt at genoptage drøftelsen om repræsentantskabsmødet på organisationsbestyrelsesmødet i september 2024.

Organisationsbestyrelsen besluttede at fremsende evalueringen til medlemmerne af repræsentantskabet til orientering.

Organisationsbestyrelsen besluttede at undersøge, om der er interesse for at kursus vedrørende boligorganisationens økonomi. Målgruppen for kurset er organisationsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Hvis der er interesse, afholdes kurset i sidste kvartal 2024.

Organisationsbestyrelsen besluttede at repræsentantskabsmødet i 2025 afholdes onsdag den 22. januar, samt at Tinus Lassen spørges, om han kan være dirigent igen.

15. Status på driften af afdelingerne

På repræsentantskabsmødet var der flere repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne, der kom med kritik i forhold til driften af afdelingerne. Efterfølgende er der ligeledes modtaget en skriftlig henvendelse fra afdelingsbestyrelserne i Husum Nord vedrørende bekymringer omkring arbejdsmiljøet i afdelingerne.

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter rammerne for evalueringen af driftsfællesskaberne jf. beslutningen på repræsentantskabsmødet.

Sagsfremstilling

På mødet vil kundechef Louise Lind med udgangspunkt i de otte driftsområder give en kort orientering om status på driften herunder orientere om eventuelle opmærksomhedspunkter og udfordringer.

Organisationsbestyrelsen bedes i forlængelse heraf og med baggrund i det forslag, der blev besluttet på repræsentantskabsmødet drøfte rammerne for den evaluering, der skal udarbejdes af driften jf. beslutningen på repræsentantskabsmødet. Det foreslås, at evalueringen forankres i drifts- og trivselsudvalget.

Videre proces

På baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser vil Kundecenter SAB udarbejde et oplæg til indhold og økonomi, som kan drøftes og besluttes på organisationsbestyrelsens møde i april 2024.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om status på driften i hvert af de 8 driftsområder. De relevante områdeambassadører supplerede fremstillingen på baggrund af eventuelle input fra afdelingsbestyrelserne. Generelt set opleves der, at der er en sikker og stabil drift. Organisationsbestyrelsen fastslog på baggrund af drøftelsen, at der fortsat skal styres på opgaver og ikke timer. Kundechef Louise Lind orienterede om, at der enkelte steder arbejdes med at undersøge mulighed for udlicitering af grønne opgaver. Dette skyldes blandt andet, at det kan være svært at rekruttere kvalificeret arbejdskraft til grønne opgaver. Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og konkluderede, at der kan arbejdes med udlicitering af driftsopgaver, men at dette skal ske i dialog med afdelingsbestyrelserne, samt at der skal være et økonomisk ræsonnement.

Organisationsbestyrelsen drøftede rammerne for evaluering af de nye driftsområder og besluttede i den forbindelse at arbejdet med at forberede evalueringen forankres i udvalget for drift og trivsel. Kundechef Louise Lind orienterede i forbindelse med punktet om, at 3B igennem de senere år har fået udarbejdet en beboertilfredshedsmåling via AktivBo, samt at Kundecenter SAB er i dialog med AktivBo omkring muligheden for at tilpasse konceptet til SAB's behov. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Det forventes, at organisationsbestyrelsen på mødet i april kan præsenteres for et samlet koncept for evaluering af driften jf. repræsentantskabsmødets beslutning.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

16. Organisationsbestyrelsens seminar den 8.-9. marts 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2023 i forbindelse med godkendelse af mødeplanen at afholde et seminar den 8.-9. marts 2024. Seminaret afholdes på Scandic Glostrup.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter temaerne for seminaret i 2024.

Sagsfremstilling

Kundecenter SAB foreslår, at seminaret i overvejende grad fokuserer på udarbejdelse af SAB's program for nybyggeri og renoveringer jf. den tidsplan, som blev præsenteret på seneste organisationsbestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde. Repræsentanter for udvalget vil på mødet fremlægge et forslag til konkret indhold til programmet.

Forslaget vil tage udgangspunkt i de input, der kom på repræsentantskabsmødet samt de efterfølgende drøftelser, som arbejdsgruppen har haft på mødet den 3. februar 2024. (**bilag 19**) Specifikke emner som drøftes på seminaret under overskriften "Når SAB bygger og renoverer" kunne være:

- Politik for tildeling af egen trækningsret
- Principper og krav til eventuel igangsætning af nybyggerier
- Arbejdet med digitalisering af bygningsmassen – digitalt bygningseftersyn herunder samspil med politik omkring henlæggelser.

Herudover kan der, hvis organisationsbestyrelsen ønsker det, være mulighed for at drøfte et eller flere emner. fx:

- Krav og forventninger til SAB's nye hjemmeside
- Arbejdet med social drift og implementeringen heraf.

Videre proces

Kundecenter SAB vil udarbejde det endelige program på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelser og beslutninger.

Bilag 21: Input fra gruppearbejde

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og besluttede, at der på seminaret skal arbejdes med programmet for byggeri og renovering, samt med hjemmeside og SoMe strategi. Ellen

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Højgaard gjorde opmærksom på, at det er vigtigt, at der kommer et strategisk afsæt for drøftelserne omkring de digitale kommunikationsplatforme.

17. SAB-studietur den 2.-4. oktober 2024 og KAB-studietur 2024

Organisationsbestyrelsen besluttede i september 2023 i forbindelse med godkendelse af mødeplanen at afholde en studietur fra onsdag den 2. oktober til fredag den 4. oktober 2024. Organisationsbestyrelsen afsatte på mødet den 11. januar 2024 130.000 kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter, hvorvidt studieturen skal gennemføres i 2024 set i lyset af, at KAB også har studietur for organisationsbestyrelser i 2024.
- beslutter rammerne for studieturen, hvis det besluttes at gennemføre denne.
- beslutter, om SAB skal deltage i KAB turen i maj eller september 2024, samt at medlemmerne af organisationsbestyrelsen tilkendegiver, om man påtænker at deltage (ikke bindende tilkendegivelse).

Sagsfremstilling.

Til orientering afholder KAB seminar den 13. maj 2024 i forbindelse med KAB-studietur den 22.-25. maj 2024 og seminar den 26. august 2024 i forbindelse med KAB-studietur den 4.-7. september 2024. Det har tidligere været praksis, at SAB afholdt studietur i det kalenderår, hvor der ikke var KAB-studietur for organisationsbestyrelser.

På mødet bedes organisationsbestyrelsen drøfte:

- Skal den planlagte SAB-studietur i 2024 gennemføres?
- Hvilken af de to KAB-studieture (maj eller september) skal SAB deltage i?

Hvis studieturen gennemføres som planlagt i oktober 2024, bedes organisationsbestyrelsen drøfte:

- et tema for studieturen og/eller hvilke typer af projekter, aktiviteter mv., det kan være relevant at besøge.
- hvorvidt studieturen skal være til egne afdelinger og/eller en kombination med besøg til andre projekter i hovedstadsområdet, en tur til en anden del af Danmark eller en tur til udlandet.
- hvorvidt der er relevant, at driftschefer og konsulenter fra Kundecenter SAB ligeledes deltager i 2024. På seneste studietur i 2022 deltog samme kreds, ligesom denne kreds deltog i "studieturen til egne afdelinger" i oktober 2023.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Videre proces

Kundecenter SAB vil på mødet i april 2024 fremlægge et konkret oplæg til studieturen på baggrund af organisationsbestyrelsernes drøftelser på mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at aflyse SAB's studietur i efteråret 2024, samt at de medlemmer, der ønsker at deltage i KAB's studietur frit vælger mellem forårs og efterårs turen.

18. Lige nu i SAB – orientering til beboere forud for afdelingsmøderne

Blandt opgaverne i kommunikationsstrategien for "Fælles om et stolt og synligt SAB" er at styrke kendskabet blandt beboerne til selskabet SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender "Lige nu i SAB"

Sagsfremstilling

I lighed med sidste år foreslår Kundecenter SAB, at der i forbindelse med materialet til afdelingsmøderne udsendes "Lige nu i SAB", som er et nyhedsbrev til beboerne. Formålet med nyhedsbrevet er at gøre beboerne bevidste om selskabet SAB og de politikområder, organisationsbestyrelsen arbejder med, og som har betydning for beboerne og afdelingerne. Nyhedsbrevet skal ligeledes være med til at gøre beboerne opmærksomme på forårets afdelingsmøder.

Videre proces

Nyhedsbrevet formidles til beboerne sammen med det øvrige materiale til forårets afdelingsmøder.

Bilag

21A: LIGE NU I SAB - tekstudkast til februar 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte "Lige nu i SAB"

Emner til orientering

19. Fælles om et stolt og synligt SAB – nyhedsbrev

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Blandt opgaverne i kommunikationsstrategien for "Fælles om et stolt og synligt SAB" er at videreudvikler nyhedsbrevet "Nyt i SAB" til afdelingsbestyrelserne. Nu er nyhedsbrevet udgivet i sit nye format tre gange.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det digitale nyhedsbrev blev lanceret i november 2023 og er efterfølgende udsendt i december 2023 og i januar 2024.

Den primære målgruppe for nyhedsbrevet fra organisationsbestyrelsen er beboervalgte i selskabet. De kan regne med at få nyhedsbrevet en gang om måneden, undtagen i juli – og ervedover efter behov.

Sekundære målgrupper er medarbejdere i SAB og udvalgte medarbejdere i KAB. De får det samme nyhedsbrev tilsendt for at kunne følge med og holde sig orienteret i organisationsbestyrelsens budskaber og fokusområder og fra forskellige vinkler støtte op om spørgsmål eller ønsker fra beboervalgte, som nyhedsbrevet kan afføde.

Nye beboervalgte bliver løbende føjet til som modtagere af nyhedsbrevet, men også beboere kan få nyhedsbrevet. Arbejdsgruppen tilkendegiver, at det er en måde at brede viden og indsigt i det beboerdemokratiske arbejde ud til flere.

Statistik for de første tre udgivelser

Beboervalgte – ca. 270 modtagere:

	Åbningsrate – i %	Klikrate – i %
November	74,2	12,5
December	67,4	13,0
Januar	74,2	15,5

Medarbejdere – ca. 50 modtagere:

	Åbningsrate – i %	Klikrate – i %
November	95,7	25,5
December	94,1	13,7
Januar	92,3	25,0

Da nyhedsbrevet er målrettet modtagere i og omkring selskabet, er åbnings- og klikrater i den høje ende forventelige. Men i den videre udvikling af nyhedsbrevet er det relevant at følge med i, hvad modtagerne klikker på og dermed viser interesse for.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Økonomiske konsekvenser

Bevillingen på 45.000 kr. over arbejdskapitalen i april 2023 dækker udviklingen af en template og support og videreudvikling indtil videre.

Det videre forløb

Nyhedsbrevet skal:

- formidle, hvad der rører sig i SAB, og hvor det politiske fokus er, for at skabe en fælles viden og forståelse.
- understøtte bestyrelsernes arbejde lokalt og på tværs ved at lægge op til diskussion, vise veje videre og åbne muligheder.
- bidrage til modtagernes følelse af at være del af et beboerdemokratisk fællesskab i SAB.

Nyhedsbrevet skal løbende videreudvikles baseret på feedback, statistik og med øje for formålet som beskrevet ovenfor, så nyhedsbrevet fungerer som selvstændig kommunikationskanal.

Når en ny hjemmeside er på plads, får organisationsbestyrelsen yderligere muligheder for at folde formidlingen ud, og nyhedsbrevet vil naturligt linke til hjemmesiden. Til den tid skal fokus være på, at de to kanaler fungerer både selvstændigt og i samspil med hinanden.

Når hjemmesiden er realiseret, anbefaler arbejdsgruppen, at bestyrelsen drøfter, hvordan nyhedsbrevet kan evalueres af alle beboervalgte.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

20. Fælles om et stolt og synligt SAB – velkomsthilsen til nye beboere

Blandt opgaverne i kommunikationsstrategien for "Fælles om et stolt og synligt SAB" er udviklingen af en velkomsthilsen til nye beboere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Som ny beboer i SAB modtager man formelle dokumenter fra KAB og forskellig praktisk information og evt. andet fra det lokale kontor.

Nu er en hilsen fra SAB klar til nye beboere. Den byder velkommen i selskabet med en lille gave, der kan hjælpe beboerne med at komme på plads – et målebånd. Samtidig fortælles ganske kort om selskabet og det beboerdemokratiske fællesskab, man bliver en del af.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Målebåndet er med SAB-logo og blev indkøbt i forbindelse med kampagnearrangementerne i de otte områder i september 2023, hvor selskabets nye identitet og logo blev lanceret.

Selve hilsenen bliver printet lokalt i SAB-områderne i Boligservice. Velkomsthilsenen og gaven vil blive lagt i boligen eller givet personligt til den eller de nye beboere.

Se velkomsthilsen til nye beboere i **bilag 22** som udkast.

Det videre forløb

SAB's hilsen til nye beboere indgår i en velkomstpakke, der skal udvikles. Der indtænkes bl.a. en inspirationsguide til afdelingsbestyrelser i forhold til at byde nye beboere i afdelingen velkommen.

Bilag

Bilag 22: Velkomsthilsen til nye beboere i SAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

21. FN verdensmål

SAB har igen deltaget i den fortløbende kortlægning af den almene sektors bidrag til verdensmålene, som BL – Danmarks Almene Boliger står for.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB er en del af den almene sektor, som i regi af BL har en række mål om at blive grønnere, om bæredygtige byer og boligtryghed. BL's tilbagevendende kortlægninger skaber data og viden om boligselskabernes individuelle og ikke mindst samlede bidrag til verdensmålene og ikke mindst udvikling på udvalgte parametre.

Få udviklingen kort fortalt i **bilag 23**: Vores bidrag – den almene sektor 2023.

Der begynder at tegne sig nogle tendenser for sektoren:

- Flere selskaber forholder sig aktivt til verdensmål, miljø og klima, selvom det fortsat er de færreste selskaber, der som SAB (i grundfortællingen) har indarbejdet verdensmålene i visioner og strategier.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

- Flere års fokus på energi og energistyring afspejler sig i en positiv udvikling, fx flere individuelle vandmålere, mere CTS-styring mm., ligesom energieffektiviseringer prioriteres af allerflest selskaber, når der renoveres. Det gælder også SAB.
- Bæredygtige valg fylder generelt mere i alment nybyggeri, og udviklingen tyder på, at der afprøves forskellige veje for at udvikle en mere bæredygtig praksis. Flere selskaber formulerer principper for bæredygtighed i nybyggeri, ligesom SAB er i gang med i forhold til både renovering og nybyggeri.

Se meget mere i **bilag 24**: Vores bidrag – SAB 2023

Det er fjerde gang siden 2019, at BL udfører kortlægningen. I 2023 har 42 % af almene boligselskaber i Danmark deltaget i kortlægningen, i alt 210 selskaber. Til sammen repræsenterer de 61 % af de almene boliger, i alt 363.500 boliger.

Det videre forløb

Vores bidrag 2023 kortlægger data om SAB og de øvrige selskaber, der kan være med til at kvalificere og udvikle selskabets arbejde med fx:

- Politik for byggeri og renovering
- Social drift
- De fire fokusområder i strategien for effektivisering 2021-2026.

Bilag

Bilag 23: Vores bidrag – den almene sektor 2023

Bilag 24: Vores bidrag – SAB 2023

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

22. 30-86 SAB Astersrækkerne – orientering vedr. afgørelse om ejendomsskat

Organisationsbestyrelsen blev i november 2023 orienteret om, at SAB har fået medhold i klage over ejendomsskatten i Astersrækkerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

KAB har den 31. januar 2024 modtaget tilbagebetalingsoplysningerne fra Københavns Kommune, og som det fremgår, er grundskylden nedsat til 392.271,60 kr. i hvert af skatteårene 2021-2023. Der er tidligere betalt 679.592,00 kr. i grundskyld i hvert af årene. Grundskylden

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

er således nedsat med årligt 287.320,40 kr., hvilket medfører, at der skal tilbagebetales i alt 861.961,20 kr. ekskl. renter for skatteårene 2021-2023. Dertil kommer afsavnsrenter, der ifølge skattebilletterne udgør 74.128,65 kr. Tilbagebetalingen udgør således i alt 936.089,85 kr. inkl. renter. Honoraret til advokat, der har kørt sagen for SAB, skal fraregnes det endelige beløb.

Videre proces

Det resterende beløb vil blive tilbageført til SAB, og der vil på mødet i april 2024 blive udarbejdet en samlet opgørelse og orientering til organisationsbestyrelsen over de udgifter, SAB har haft i forbindelse med Astersrækkernes ejendomsskatter.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Status på ejerforeninger

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 vedligehold af de fælles bygningsdele. I disse er det administrationen 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 med et forskudt kalenderår.

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 25**.

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

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 – fx børnehave eller vuggestue. For disse ejerforeninger er der indgået aftaler om administration efter KAB's "lille grund modul". 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, E/F Askholm II.

På generalforsamling den 30. januar 2024 blev alle regnskaber for 2022/2023 samt budgetter for 2024/2025 godkendt.

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, at disse ejerforeninger ligeledes skal administreres ud fra "det lille grundmodul".

KAB's juridiske afdeling har efter SAB's godkendelse af vedtægter varetaget den videre proces med tinglysning af vedtægterne, der er afsluttet i november 2021. Aktuelt udestår stadig at få de konkrete driftsaftaler og lejekontrakter på plads med Københavns Kommune. Dette kan begrundes med, at Københavns Kommune er uenig i fordeling af fx administrationsomkostninger.

Kundecentret vil i løbet af foråret indlede endnu en dialog med Københavns Kommune.

Når disse 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. Kommende ordinære generalforsamling afholdes i februar 2024.

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.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

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

Ejerforeningens budgetår følger kalenderåret. Generalforsamling har været afholdt i maj 2023 med godkendelse af budget 2024 samt regnskab 2022. Kommende generalforsamling afholdes i udgangen af maj 2024.

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 maj 2023 blev budget 2023 samt regnskab 2022 godkendt. Et aktuelt fokus i ejerforeningens bestyrelse er på serviceniveau og udgiftsfordeling blandt ejerforeningens parter. Der var en del kritikpunkter især fra ejerboligejere mht. vedligeholdelse samt manglende kommunikation omkring 1 og 5 års eftersyn.

Der er planlagt et informationsmøde for alle ejerlighedsejere om det afholdte 5-års eftersyn samt den igangværende garantisag. Næste generalforsamling i ejerforeningen planlægges afholdt i april 2024.

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 Advokat, der nu varetager administrationen af ejerforeningen. I den nye organisering varetager Jan Joensen fortsat administrationsopgaven for ejerforeningen samt sidder som repræsentant i bestyrelsen.

Administrationen har på baggrund af flere års driftsunderskud i afdelingen et fortsat fokus på afdækning af mulige driftsbesparelser. Der er her bl.a. fokus på det fastsatte administrationshonorar til ekstern administrator indeholdende en årlig regulering på 5 %, kommende vedligeholdelsesbehov samt fastsatte fordelingsnøgler i forhold til vedligeholdelsesudgifter i ejerforeningen. På generalforsamling i juni 2023 blev mulighederne drøftet. Resultatet heraf var, at administrator ikke var interesseret i at ændre i de fastsatte fordelingsnøgler eller ændre i den bestående administrationsaftale, hvorfor administrationsaftalen fortsætter uændret. Administrationen har taget tilbagemeldingen til efterretning og vil herudfra arbejde videre med at afdække tiltag, der kan nedbringe afdelingens udgiftsniveau.

På den ordinære generalforsamling i juni 2023, blev budget 2023 og regnskab 2022 godkendt. Kommende generalforsamling forventes afholdt i juni 2024.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

E/F Sølund

Samtlige ejendomme i ejerforeningen Sølund – ungdomsboliger, børnehave og plejeboliger ejes af SAB. 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.

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 SAB Fresiahus sidder som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen. Ejerforeningen administreres af AKB, København.

Den stiftende generalforsamling blev afholdt den 4. marts 2021, hvor KAB blev valgt som administrator. Derudover blev der præsenteret oplæg til fælles afklaring af regler for tagterrasse og fælleslokale samt forretningsorden.

Bilag

Bilag 25: Oversigt over ejerforeninger mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Tingbjerg Byudvikling – status på udviklingspuljen

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg.

Administrationen giver organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt dvs. februar-mødet (budgetopgørelse pr. 31. december) og til mødet i september (budgetopgørelse pr. 30. juni).

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning.

Sagsfremstilling

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

endvidere administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år. Udgifter i de mellemliggende perioder for de halvårslige budgetopfølgninger, afholdes udelukkende indenfor det senest godkendte budget. Ekstraordinære eller afvigende udgifter vil blive indstillet efter behov.

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med fsb, udgør det opdaterede budgetoverslag for SAB "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden, og dækker hele perioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kommune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %, skal være gennemført.

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum.

Opsummering

Balancen udgør pr. 31. december 2023 ca. 5,3 mio. kr. idet der er indgået ca. 21 mio. kr. og brugt 15,7 mio. kr.

SAB har besluttet, at der skal budgetteres med 8 mio. kr. i byudviklingsbudgettet til at dække en del af de ekstraordinære udgifter til opførslen af Eilersminde Plejehjem (tilbagebetaling af byggeretter). Denne udgift fremgår nu særskilt af budgettet. Der er imidlertid pt. ikke likviditet til at bogføre udgiften.

Innovater har overført et tilskud på 600.000 kr. til materielgård (erstatningsbeløb for nedrevet). Beløbet skal bruges til medfinansiering af ny materielgård.

Den ekstra udgift på 8 mio. kr. reducerer det samlede forventede overskud i budgettet til 4,3 mio. kr. baseret på indtægter fra etape 1, fratrukket de budgetterede udgifter. Beløbet skal bruges til medfinansiering af nyt affaldssystem. Det er væsentligt mindre end tidligere forventet.

For gennemgang af budgettets poster henvises til bilag.

Videre proces

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i september 2024.

Økonomi

Administrationen ser i øjeblikket ind i en række scenarier for finansiering af parkering i konstruktion, og fastholder på den baggrund, at der ikke kan forventes at tilgå udviklingspuljen yderligere provenu, som følge af frasalgene i etape 2, da parkeringsudgifterne her vil blive modregnet købsprisen. Forklaringen er, at der i byudviklingen/salgsaftaler er taget

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

udgangspunkt i, at parkering anlægges i terræn. Hvor dette ikke er muligt, kan Investor fratrække merudgiften ved anlæg af p-pladser i konstruktion.

Dette har vist sig væsentligt dyrere end oprindelig estimeret. Udgifterne/mindre indtægterne skal fordeles relativt på fsb og SAB i forhold til byggeretter. Der arbejdes videre på finansiering, men pt. af forsigtighedsmæssige årsager indregnes ikke provenu for etape 2, som endvidere afventer affredning og anlægslov, og som af disse årsager også er usikre.

Kommunikation

Status på byudviklingsøkonomien vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (fsb og KAB). Der er behov for en meget stram økonomistyring, herunder fokus på de administrative udgifter.

Bilag

Bilag 26: Økonomisk status på Byudviklingspuljen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om informationsmøde i Jyllandshuse vedr. kommende renoveringsplaner. Louise Lind oplyste, at der på det ordinære afdelingsmøde den 5. marts er stillet forslag om, at den kommende huslejestigning som følge af renoveringen maks. må være 1000-1500 kr. pt. måned, og at afdelingen som følge af få henlæggelser ikke forventes at kunne gennemføre både tag og vindues renovering inden for denne huslejestigning. Organisationsbestyrelsen drøftede sagen, og besluttede at meddele afdelingen, at hvis forslaget vedtages skal der alene arbejdes videre med at forberede en tagrenovering.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at indkøbsportalen er under udrulning i SAB, og at erfaringerne fra det første driftsområde er gode.

Kundechef Louise Lind orienterede om, at bestyrelserne i Brohuset og Sejlhuset ikke har ønsket at godkende regnskaberne, idet der udestår en korrektion vedrørende lønudgifter.

26. Orientering fra formandskabet

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om den videre proces omkring helhedsplanen for Humlevænge, der forventes at komme i udbud til sommer.

Frank Sass orienterede om udfordringer vedr. nedsat ydelsesstøtte i nybyggede afdelinger.

27. Eventuelt

Beslutning

Intet at referere.

28. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af Kundecentret.

Der optages ikke referat fra drøftelserne.

29. 30-58 SAB Valbyholm – Nedlæggelse af boliger til servicearealer i ny afdeling samt ændringer i ejerforeningen Valbyholm

Grundet lovændringer er der behov for at foretage ændringer omkring 5 lejemål i afdelingen, der i dag anvendes som servicearealer til opgangsfællesskab i Valbyholm. Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om dette den 21. november 2022. Desuden ønsker Københavns Kommune at lave en opdeling af deres eksisterende ejerlejlighed i Valbyholm Ejerforening, så de kan frasælge kælderareal til en ny ejer. Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om dette den 26. april 2022. Siden da har KAB arbejdet videre på mulige løsninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- at der nedlægges 5 boliger for i stedet at gøre dem til serviceareal
- at ovenstående oprettes som afdeling kaldet Valbyholm Serviceareal
- at give mandat til, at Kundecenter SAB fortager det nødvendige videre arbejde i forbindelse med ovenstående

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Sagsfremstilling

I Valbyholm er der i dag opgangsfællesskab v/ Københavns Kommune. I den forbindelse har der siden 2014 været midlertidigt nedlagt 5 boliger til brug som servicearealer. Godkendelsen af den midlertidige nedlæggelse af almene ældreboliger til serviceareal i afdeling Valbyholm var i 2014 begrundet i udlejningsproblemer i afdelingen på grund af vigende efterspørgsel fra ældre borgere. Nogle af de overskydende ældreboliger blev i stedet anvist til handicappede borgere. Den nye brugergruppes behov for kommunal hjælp blev imødegået ved nedlæggelse af ældreboliger til brug for servicearealer.

Løsningsmodellen - midlertidig nedlæggelse af boligerne - blev valgt, fordi den daværende lov om ejerlejligheder var til hinder for en ejerlejlighedsopdeling af de nedlagte boliger til serviceareal. Lov om ejerlejligheder er senere blevet ændret, og loven hindrer ikke længere, at servicearealerne udskilles i en selvstændig ejerlejlighed. Det fremgår desuden af bekendtgørelse om drift af almene boliger § 119, stk. 3, at almene boliger maksimalt kan nedlægges midlertidigt i 10 år.

Dermed er det ikke muligt at forlænge den nuværende 10-årige dispensation til den midlertidige nedlæggelse af boliger til servicearealer, der udløber i april 2024. Skal anvendelsen til serviceareal fortsættes, skal der ske en varig nedlæggelse af boligerne med henblik på udskillelse i en ny ejerlejlighed, der skal overdrages til en servicearealafdeling.

Kundecenter SAB anbefaler dette, da opgangsfællesskabet bidrager positivt til fællesskabet i Valbyholm, hvilket de øvrige beboere også giver udtryk for.

Københavns Kommune er ligeledes interesseret i at fortsætte den nuværende løsning.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil den nye afdeling Valbyholm serviceareal indgå i den eksisterende ejerforening Valbyholm.

I samme ombæring med at udskille servicearealerne til en ny afdeling, der indgår i ejerforeningen Valbyholm, foretages der også øvrige ændringer i ejerforeningen efter ønske fra Københavns Kommune.

Den nuværende ejerforening består af 2 ejere:

- Ejerlejlighed 1 - SAB ældreboligafdeling
- Ejerlejlighed 2 – Serviceareal Københavns Kommune, Valbyholm 17 st. + kælderetage

Københavns Kommune ønsker at få opdelt ejerlejlighed 2 i henholdsvis 1 ejerlejlighed bestående af arealet i stueetagen og 1 ejerlejlighed bestående af arealet i kælderetagen. Dette med begrundelse i udlejningsvanskeligheder med det nuværende samlet areal bestående af stueetagen og kælderetagen.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

Ved at opdele i 2 ejerlejligheder ønsker kommunen at kunne sælge kælderarealet til en ny ejer.

Den fremtidige ejerforening vil derfor bestå af 4 ejere:

- Ejerlejlighed 1 - SAB ældreboligafdeling
- Ejerlejlighed 2 - Københavns Kommune, Valbyholm 17, st.
- Ejerlejlighed 3 - Ny kommende ejer, Valbyholm 17, kld.
- Ejerlejlighed 4 – Ny SAB-afdeling - Valbyholm Serviceareal

Ændringerne i ejerforeningen Valbyholm behandles på en ekstraordinær generalforsamling – forventeligt primo marts. Her vil det blive foreslået at lave en påtegning til de nuværende vedtægter, hvor § 3 skal tilrettes med korrekt fordelingstal. **BILAG 27** – Vedtægter Ejerforeningen Valbyholm.

Den nuværende tinglyste driftsaftale (**BILAG 28** – Driftsaftale Ejerforeningen Valbyholm) aflyses, så den fremadrettet bliver mere dynamisk.

Ved nedlæggelse af boliger skal der formelt ske en tilbagebetaling til kommunen af den oprindelige grundkapital, som kommunen har indskudt. Til gengæld kan der ydes et tilskud på maksimalt 40.000 kr. pr. bolig til etablering af serviceareal.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

KAB vil forestå det videre arbejde.

Bilag

Bilag 27: Vedtægter ejerforeningen Valbyholm, tinglyst 2011

Bilag 28: Driftsaftale, tinglyst 2014

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der nedlægges 5 boliger for i stedet at gøre dem til serviceareal.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at ovenstående oprettes som afdeling kaldet Valbyholm Serviceareal.

Organisationsbestyrelsen gav mandat til, at Kundecenter SAB fortager det nødvendige videre arbejde i forbindelse med ovenstående.

Referat

SAB

Møde den 21. februar 2024

Udsendt den 26. februar 2024

30. Status vedr. helhedsplanen i 30-21 SAB Sallinghus (fortroligt)