

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

**Organisationsbestyrelsesmøde
den 14. januar 2021, kl. 16.00
Mødet blev afholdt digitalt på Teams**

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Lise Buhelt, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Flemming Balle, Pernille Høholt-Larsen, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass og Morten Bekholm, Jeanette Staudorf.

Afbud: Ingen afbud

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, områdechef Finn Larsen (pkt. 1-3 samt 20), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, Ragavan Rudran (pkt. 1-7 samt 13 og 20), Maja Didic (pkt. 1-7 samt 13 og 20)

Gæster: Revisor Pia Søndergaard (pkt. 1-5); Repræsentanter fra Carpow Sej Sander Thorsen og Kristoffer Phillip Nielsen (pkt. 13)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020	3
Sager til beslutning	3
2. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2019/2020	3
3. 3035 Bellahøj III – revideret langtidsplan for 2020/2021	10
4. Godkendelse af SAB's regnskab for 2019/2020	11
5. Godkendelse af revisionsprotokol	11
6. Opfølgning på effektivisering	11
7. Godkendelse af budget for SAB 2021/2022	14
8. Godkendelse af Årsberetning 2020	14
9. Godkendelse af forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde	15
10. Godkendelse af dagsorden for repræsentantskabsmøde 2021 samt udpegning af særlig udpeget repræsentant	15
11. Beslutning vedr. ny udvalgsstruktur for SAB	17
12. Drøftelse af forsøg med digital udsendelse	23
13. Oplæg om el-ladestandere til afdelingerne og beslutning om tilskud	24
14. Status på ejerforeninger	26

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

15. Godkendelse af vedtægter for ejerforeningen Bispebjergghjemmet og ejerforeningen Bonderupgård Plejeboliger	29
16. Input studietur 2021	31
17. Ved Amagerbanen 1 (Ved Amagerbanen 17-23) – Beslutning om nybyggeri af familieboliger	32
18. 3019 Lønstruphuse orientering og beslutning vedr. udskiftning af rør og stigestrenge.....	35
19. 3021 Sallinghus – Beslutning om udlejningsstop og midlertidig udlejning.....	38
20. 3035 Bellahøj III – Kollektivhuset – midlertidig nedlæggelse af 8 ældreboliger i 10 år.....	39
21. 3028 Tingbjerg II og 3031 Tingbjerg V – beslutning om urafstemning	40
22. Tingbjerg – Regnskabsmæssig afslutning af tidligere boligsociale indsatser i Tingbjerg- Utterslevhuse	41
23. Beslutning om Sommerophold i 2020 og 2021	43
Sager til orientering.....	44
24. 3044-På Sporet: Orientering om nedlæggelse af afdelingen	45
25. 3022-Elleparken: Orientering vedr. boligsocial helhedsplan	45
26. 3022 Elleparken og 3008 Fynshuse: Orientering om status på helhedsplaner Fynshuse og Elleparken	46
27. Orientering fra administrationen	47
28. Orientering fra formandskabet.....	48
29. Eventuelt.....	48
30. 3078 – Bispebjergghjemmet: protokollering af mailgodkendelse. Økonomi samt beslutning om urafstemning vedr. opsætning af solceller og kloakseparering af tag og overfladevand	49
31. 3049 - Tusindfryd – ændret finansiering af vinduesrenovering	50

Bilagsfortegnelse

Bilag 1-8: Komprimerede regnskaber	6
Bilag 9: Forklaringer på afdelingernes underskud	6
Bilag 10: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde	6
Bilag 10A: Henvendelse fra afdelingsbestyrelse samt bilag vedr. regnskab for Bellahøj I og II.pdf	6
Bilag 11: Revideret langtidspan for Bellahøj III for 2020/2021	10
Bilag 12: Revideret men ikke underskrevet regnskab for SAB 2019/2020	11
Bilag 13: Råbalancer	11
Bilag 14: Revisionsprotokollat	11
Bilag 15 Opnåede besparelser på de afgrænsede udgifter	13
Bilag 16: Budgetforslag for SAB 2021/2022	14
Bilag 17: Udvikling i dispositionsfonden.....	14
Bilag 18: Organisationsbestyrelsens beretning 2020.....	15
Bilag 19: Økonomisk årsrapport	15
Bilag 20: Forretningsorden.....	15
Bilag 21 Illustration af ny udvalgsstruktur.....	23

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Bilag 22 Skabelon til opgavebeskrivelse.....	23
Bilag 23: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.	29
Bilag 24 – Vedtægter Bispebjergghjemmet.....	30
Bilag 25 – Vedtægter for Boderupgård Plejeboliger	30
Bilag 26: Projektmateriale	35
Bilag 27: Lønstruphuse – opfølgning på tilstand af vandrør.....	38
Bilag 28: Selskabernes deltagelse i KAB's sommerophold 2020	44
Bilag 29: Stillingsoversigt	46
Bilag 30: Ansøgning trækingsret Bispebjergghjemmet energioptimering	50
Bilag 31: Ansøgning trækingsret Bispebjergghjemmet Klimasikring	50
Bilag 32: Byggeregnskab Tusindfryd.....	51

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020

Referatet fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 23. november 2020 godkendes. Referatet godkendes på det førstkommende fysiske møde.

Beslutning

Referatet blev godkendt uden bemærkninger og underskrives ved førstkommende lejlighed.

Sager til beslutning

2. Godkendelse af afdelingernes regnskaber for 2019/2020

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

Underskud i boligafdelingerne

I 2019/20 er der 34 afdelinger med driftsunderskud, der hovedsageligt skyldes manglende renteindtægter:

- Sjællandshuse - 573.909 kr.
- Bispebjerg Terrasser – 439.858 kr.
- Jydeholmen: 119.287,48 kr.
- Humlevænget - 172.307,70 kr.
- Skyttevænget - 893.894,56 kr.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

- Abildgården - 1.583.154,81 kr.
- Stilledal - 10.002,97 kr.
- Langelandshus - 45.682,12 kr.
- Sallinghus - 31.598,91 kr.
- Elleparken - 249.545,30 kr.
- Herlevhuse - 120.976,89 kr.
- Grøndalslund - 80.570,82 kr.
- Bellahøj I – II - 1.288.354,77 kr.
- Tingbjerg I - 2.531.178,10 kr.
- Wittenberghus - 195.456,88 kr.
- Tingbjerg II - 505.053,53 kr.
- Tingbjerg III - 609.561,40 kr.
- Tingbjerg IV - 479.826,06 kr.
- Børnegården i Vanløse - 61.359,95 kr.
- Margrethegaarden – 53.732,92 kr.
- Bellahøj III - 1.847.497,36 kr.
- Brohuset - 49.053,42 kr.
- Tingbjergghjemmet - 42.191,20 kr.
- Utterslevhuse - 6.241,66 kr.
- Sejlhuset - 38.006,08 kr.
- Tusindfryd - 16.567,23 kr.
- Askholm - 127.976,44 kr.
- Lykkebo- 64.222,97 kr.
- Livornoparken - 37.486,89 kr.
- Husum Vænge – 32.957,86 kr.
- Teglværkshavnen - 32.628,15 kr.
- Bonderupgård Plejeboliger - 233.164,62 kr.
- Tingbjergghjemmet, serviceareal - 316.716,56 kr.
- Bispebjergghjemmet - 66.476,86 kr.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Akkumuleret underskud

Der var kun to afdelinger med akkumuleret underskud i 2018/19 over flere år: Kastrupvej Ungdomsboliger og Tingbjergghjemmet Servicecenter. Kun Tingbjergghjemmet har forsat akkumuleret underskud.

Der er 10 afdelinger (9 nye) som i 2019/20 har akkumuleret underskud:

- Bellahøj I – II - 549.331,29 kr.
- Tingbjerg I - 2.531.178,10 kr.
- Tingbjerg III - 223.794,99 kr.
- Tingbjerg IV - 151.306,64 kr.
- Tingbjerg V - 139.355,59 kr.
- Børnegården i Vanløse - 61.437,26 kr.
- Bellahøj III - 1.637.780,98 kr.
- Tingbjergghjemmet - 37.136,66 kr.
- Bonderupgård Plejeboliger - 254.327,62 kr.
- Tingbjergghjemmet, serviceareal - 325.656,00 kr.

Afdelingernes godkendelse af regnskaberne

Der er fortsat en del regnskaber, der endnu ikke er godkendt endeligt af afdelingsbestyrelsen. Administrationen vurderer, at dette for hovedpartens del skyldes tidspres. Enkelte afdelinger har tillige først fået det reviderede regnskab efter udsendelse af denne dagsorden. På mødet vil administrationen orientere om hvilke afdelinger, der endnu ikke aktivt har bekræftet, at de kan godkende regnskabet.

Følgende afdelingsbestyrelser har aktivt tilkendegivet at de ikke kan godkende regnskaberne:

Jyllandshuse – Kan ikke godkende regnskabet idet det i perioden for godkendelse ikke har været digital adgang til de underliggende bilag.

Bispebjerg Terrasser – har endnu ikke godkendt regnskabet, men der er dialog om konkrete udgiftsposter.

Bellahøj I og II – Kan ikke godkende regnskabet grundet følgende udgifter: Ekstraudgifter i forbindelse med ny affaldsordning efter nedlæggelse af affaldsskaktene, udbedring af skimmelsvamp, vinduespolering, skadedyrsbekæmpelse og diverse udgifter.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Askholm – Kan ikke godkende regnskabet da man ikke kan acceptere at udgifterne vedr. afhjælpning af vandindtrængningen i parkeringskælderen ikke finansieres af afdelingens henlæggelser, men ved en overskridelse af medlemsbidraget til gårdlauget, forbrug af gårdlaugets begrænsede midler og ved overskridelser på afdelingens driftsbudget

Sjællandshuse - Afdelingen kan ikke godkende regnskabet i den nuværende form, eftersom regnskabet efterlader bestyrelsen med nogle spørgsmål, som skal afklares først.

Følgende afdelinger/institutioner har ingen bestyrelse hvorfor regnskabet skal godkendes af organisationsbestyrelsen:

Tingbjerg II Børnehave

Strandlodshus Serviceareal

Børnegården

Magrethegården

Boderupgård samt Boderupgård Serviceareal

Bispebjergghjemmet samt Bispebjergghjemmet Serviceareal

Tingbjergghjemmet samt Tingbjergghjemmet Serviceareal

Kastrupvejens Ungdomsboliger

Absalonshuse

Fynshuse

Afdelinger med regnskabsmøder, som ikke har været afholdt, men hvor bestyrelserne har godkendt regnskaberne:

Sjællandshuse

Tingbjerg I-V

Valbyholm

Lønstruphuse

Humlevænget

Stefansgården

Saxobo

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender afdelingsregnskaberne for 2019/2020.

Bilag 1-8: Komprimerede regnskaber

Bilag 9: Forklaringer på afdelingernes underskud

Bilag 10: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde

Bilag 10A: Henvendelse fra afdelingsbestyrelse samt bilag vedr. regnskab for Bellahøj

I og II.pdf

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at regnskaberne er udarbejdet i en ny regnskabsskabelon, hvilket betyder, at flere afdelingsbestyrelser har fået tilsendt det reviderede regnskab sent, og derfor kun har haft kort tid til at godkende regnskabet.

Annette Birkov orienterede om, at processen omkring godkendelse af afdelingernes regnskaber i år er ændret med henvisning til de særlige bestemmelser omkring Covid-19. Organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne og indstiller regnskaberne til godkendelse i repræsentantskabet. Idet det ikke er muligt at holde repræsentantskabsmøde på nuværende tidspunkt, indberettes regnskaberne til Landsbyggefondens og Københavns Kommune før repræsentantskabsmødets endelige godkendelse. Kommunen bliver i denne forbindelse orienteret om hvilke afdelinger, der ikke har godkendt regnskaberne, og som i forlængelse heraf skal godkendes af kommunen. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om regnskabsprocessen til efterretning.

Generelle bemærkninger til regnskaberne:

Annette Birkov gjorde opmærksom på, at langt de fleste afdelinger har haft underskud på grund af manglende renteindtægter i forhold til det budgetterede. John B. Sørensen konkluderede, at der fortsat bør være en konservativ tilgang til rentebudgettering, samt at formandskabet vil viderebringe denne holdning til KAB's bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen opfordrer til, at opstillingen af regnskaberne bliver mere overskuelig fremadrettet således, at det bliver lettere at få et hurtigt overblik over regnskabsafvigelserne. Derudover var der ønske om, at der indskrives kommentarer til regnskabsafvigelser for den enkelte afdeling i noterne ligesom bilaget, der viser forklaringer på afdelingernes underskud bør uddybes yderligere.

Frank Sass stillede spørgsmålstejn ved, om det er rigtigt at sætte huslejen ned det ene år, når man efterfølgende skal sætte den op.

Bjarne Krohn og Flemming Balle gjorde opmærksom på, at der i regnskaberne var en tendens til underskud på vand, renhold og renovation. Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at administrationen fremadrettet i forbindelse med budgetlægningen og budgetopfølgningen har særlig fokus på disse poster. Annette Birkov orienterede om, at der har været en generel besparelse på udgifterne til renhold herunder løn og orienterede i forlængelse af drøftelsen om, at der i indværende budgetår ligeledes kan forventes underskud på konto 114 renhold i flere afdelinger fordi, der i flere afdelinger har været behov for at afskedige personale, det har afstedkommet øgede lønudgifter i en længere periode. I forlængelse heraf blev det drøftet at underskud på fælles vand i flere tilfælde skyldes, at der i det afsluttede regnskabsår ikke er opsat vandmålere som planlagt. Ligeledes skyldes underskud på renovation i flere tilfælde, at det ikke har været muligt at etablere nye nedgravede affaldsløsninger, hvilket der har været budgetteret med, grundet langsommelig sagsbehandling i Københavns Kommune.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Organisationsbestyrelsen gennemgik regnskaberne for de afdelinger, der på tidspunktet for mødets afholdelse ikke havde ønsket at godkende deres regnskab. Alle afdelinger – bortset fra Bellahøj I og II har dog efterfølgende tilkendegivet, at de kan godkende regnskabet.

Bellahøj I og II: Finn Larsen redegjorde for de forskellige kritikpunkter i henvendelsen fra afdelingsbestyrelsen (Bilag 10A).

Vinduespolering: Afdelingsbestyrelsen kritiserer, at der i budgetåret har været vinduespudsning 2 gange, selvom der kun er budgetteret med vinduespudsning 1 gang. Finn Larsen oplyste, at afdelingen tidligere har haft vinduespudsning om efteråret, men har besluttet at flytte dette til foråret. Derfor har der i overgangsåret været vinduespudsning 2 gange. Afdelingen har således fået ydelsen og bør derfor betale udgiften.

Skadedyrsbekæmpelse: Det er svært at forudsige udgiften til skadedyrbekæmpelse i budgettet, og derfor bruges på skadedyr skyldes at afdelingen i budgetåret har været særlig plaget af dette.

Afdelingen har således fået ydelsen og bør derfor betale udgiften.

Diverse konto: Det store forbrug på diverse kontoen skyldes i alt overvejende grad, at der har været udgifter til opsætning af videoovervågning af ejendomskontoret, hvilket har været nødvendigt, da en ansat er blevet truet af en beboer med en økse. Afdelingen har således fået ydelsen og bør derfor betale udgiften.

Renovation: Affaldsskaktene blev lukket i november 2019, blandt andet fordi det ikke var muligt i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at finde en tilfredsstillende løsning til håndtering af affaldet, der kunne opfylde arbejdstilsynets krav. Tidligere blev affaldet samlet i en stor komprimator, hvor stort set alt affald, usorteret, blev smidt op i. Afdelingen har nu affaldscontainere til de fraktioner affaldet skal sorteres i. Der er opsat flere restaffaldscontainere end afdelingen er normeret til, for at kunne rumme det affald der produceres. Det giver en merudgift. Derudover har der i foråret og sommeren 2020 været øget tilsyn med de midlertidige affaldspladser, hvilket har givet en merudgift. Afdelingen har således fået ydelsen og bør derfor betale udgiften.

Skimmelsvamp: Udgifterne til skimmelsvamp i afdelingen er betydelige hvilket er typisk for denne type ejendom. Herudover kan forholdene tilskrives uhensigtsmæssig beboeradfærd. Afdelingen har således fået ydelsen og bør derfor betale udgiften. Det kan forventes, at Landsbyggefonden i forbindelse med den kommende helhedsplan vil dække en del af de afholdte udgifter. Ellen Højgaard Jensen oplyste, at Landsbyggefonden tidligere har givet tilsagn herom.

Flytte lejemål: Vedligeholdelseskontoen kan ikke anvendes til udbedring af mislighold.

Organisationsbestyrelsen besluttede på baggrund af en gennemgang af de enkelte kritikpunkter at godkende regnskabet for Bellahøj I og II. I forlængelse heraf opfordrede organisationsbestyrelsen til, at administrationen er opmærksom på at opjustere budgettet eksempelvis i forhold til udgifter til skimmel og skadedyr i forbindelse med den foranstående budgetlægning. Organisationsbestyrelsen opfordrede ligeledes til, at de tidligere sager, der har ligget i Tilsynet i op til 4 år, afklares snarest muligt.

Kundedirektør Sanne Kjær oplyste, at KAB vil rette henvendelse til Tilsynet med henblik på at få afsluttet sagerne.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Afdelinger uden bestyrelser:

Finn Larsen oplyste, at Bellahøj III ikke har en fungerende afdelingsbestyrelse, hvorfor organisationsbestyrelsen ligeledes skal godkende regnskabet for denne afdeling.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende regnskabet.

Frank Sass gjorde opmærksom på, at Kastrupvejens Ungdomsboliger for første gang i flere år har et tilfredsstillende regnskab. Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende regnskabet.

Tingbjerg II Børnehave – Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Strandlodshus Serviceareal - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Børnegården Vanløse - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Magrethegården - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Bonderupgård samt Bonderupgård Serviceareal - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne

Bispebjergghjemmet samt Bispebjergghjemmet Serviceareal - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne

Tingbjergghjemmet samt Tingbjergghjemmet Serviceareal - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskaberne

Absalonshus - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Fynshuse - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Afdelinger hvor der ikke har været afholdt regnskabsmøde

Sjællandshuse - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Tingbjerg I-V - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Valbyholm - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Lønstruphuse - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Humlevænget - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Stefansgården - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Saxobo - Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet

Område 1 - Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger

Område 2 - Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger

Område 3 – Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger

Område 4 – Alle regnskaber godkendt – dog med den bemærkning, at der har været betydelige underskud på konto 114 i flere afdelinger, hvilket der bør være opmærksomhed på fremadrettet.

Område 5 – Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger

Område 6 – Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger.

Område 7 – alle regnskaberne blev godkendt dog med den bemærkning, at der var budgetteret med 0 kr. i udgifter til vaskeriet, men at der har været store udgifter til driften heraf. Administrationen oplyste, at udgifter til vand, rengøring og el ikke var indeholdt i kontrakten og derfor skal betales af afdelingen.

Område 8 – Alle regnskaber godkendt uden bemærkninger.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

På baggrund af ovenstående besluttede organisationsbestyrelsen at indstille alle afdelingernes regnskaber til godkendelse i repræsentantskabet.

3. 3035 Bellahøj III – revideret langtidsplan for 2020/2021

Som følge af akkumuleret driftsunderskud på 1.637.780,98 kr., der primært skyldes større udgifter på konto 116 end der har været henlæggelser til, er der behov for at revidere langtidsplanen, så nyt underskud ikke gentages i indeværende budgetår.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revideret langtidsplan for 2020/2021

Sagsfremstilling

I foråret 2020 godkendte organisationsbestyrelsen budgettet 2020/2021 for Bellahøj III med en langtidsplan med et budget på 3.295.000 kr. i budgetåret.

Der er i regnskabsåret 2019/2020 renoveret badeværelser og køkkener i afdelingen. Der udestår 4 badeværelser og 2 køkkener, der renoveres i indeværende og næste 3 budgetår.

Udgiften i 2019/2020 oversteg det afsatte budget, på den baggrund er langtidsplanen blevet revideret, således at det forventede forbrug i 2020/2021 er reduceret til 2.004.000 kr. Langtidsplanen er justeret på en del punkter, men største ændringer er følgende:

Opgaver udskudt:

Ændring af centralvarmeanlæg

Isolering af gavle

Opgaver trukket frem:

Duesikring af altaner

Administrationen vurderer, at udskydelsen af aktiviteterne er forsvarlige og likviditeten på langtidsplanen er igen intakt.

Bilag 11: Revideret langtidsplan for Bellahøj III for 2020/2021

Beslutning

Finn Larsen orienterede om baggrunden for revidering af langtidsplanen – herunder om behovet for due sikring. Organisationsbestyrelsen godkendte den reviderede langtidsplan for 2020/2021 for afdelingen.

Bjørn Olsen bemærkede, at der generelt bør være øget opmærksomhed på langtidsplaner – herunder opmærksomhed på at sikre, at langtidsplanerne knyttes op på tilstandsrapporter for afdelingen.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

4. Godkendelse af SAB's regnskab for 2019/2020

Det reviderede men ikke underskrevne organisationsregnskab for 2019/2020 samt sideaktiviteter som **bilag 12**.

SAB har i regnskabsåret den 1. august 2019 til den 31. juli 2020 et overskud på 722.959 kr. Overskud skyldes færre udgifter end budgetteret til f.eks. personale samt møde- og kursusaktiviteter.

Råbalancer for Hafnia Kollegiet og Sølund eftersendes som **bilag 13**.

Indstilling

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

Bilag 12: Revideret men ikke underskrevet regnskab for SAB 2019/2020

Bilag 13: Råbalancer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte regnskabet uden bemærkninger.

5. Godkendelse af revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2019– 31. juli 2020 vedlægges som **bilag 14**

Indstilling

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

Bilag 14: Revisionsprotokollat

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte revisionsprotokollatet uden bemærkninger.

6. Opfølgning på effektivisering

For at leve op til regeringens effektiviseringsaftale skal SAB i perioden 2014-2020 opnå en besparelse på de afgrænsede driftsudgifter på 8,2 %, svarende til 25,8 mio. kr. I perioden

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

2014-2019 havde SAB realiseret en besparelse på 9,8 mio. kr. og manglede dermed at realisere 16 mio. kr., der skulle realiseres i forbindelse med budgetåret 19/20.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Som opfølgning på regnskabsafslutningen har administrationen udarbejdet et overblik over den samlede besparelse på de afgrænsede driftsudgifter i perioden 2014-2020.

Som **bilag 15** (eftersendes) vedlægges en samlet oversigt over besparelserne på de afgrænsede driftsudgifter. Oversigten vil blive gennemgået på mødet.

For at opnå besparelseskrevet – og som følge af at SAB ved indgangen til budgetåret 2019/20 manglede at realisere besparelser på 16 mio. kr. var der i afdelingernes budgetter for 2019/2020 - med afsæt i SAB's målsætningsprogram samt effektiviseringshandleplan - indarbejdet mulige sparetiltag.

Tiltagene tog blandt andet udgangspunkt i 4 overordnede indsatsområder. Herunder følger en status på arbejdet med de 4 indsatsområder, samt en beskrivelse af fortsat effektiviseringspotentiale indenfor hvert af de enkelte indsatsområder.

Indsatsområde 1: Belysning på fællesarealer skal være led

Der arbejdes løbende med at udskifte al belysning på fællesarealerne til LED, der dog som følge af effektiviseringshandleplanen har været et særligt fokusområde i budgetåret 2019/2020.

Administrationen vurderer at der er et fortsat potentiale i forhold til besparelser på fælles el herunder i forbindelse med udskiftning af belysning, ventilationsanlæg og vaskerier. Området vil derfor fortsat være i fokus.

Indsatsområde 2: Vand skal kunne måles individuelt, så der skal vandmålere op i boligerne

Som en del af effektiviseringshandlingsplanen var der forud for budgetåret 2019/20 planlagt opsætning af måling af individuelt vand i følgende afdelinger: Stilledal, Lollikhuse, Valbyholm, Voldboligerne, Rolandsgården, Wittenberghus, Abildgården, Grøndalslund, Himmerlandshuse, Livornoparken, Husumvænge, Tingbjerg I, II, IV og V.

Der er i løbet af budgetåret 2019/20 opsat individuelle vandmålere i følgende afdelinger: Rolandsgården, Stilledal samt Livornoparken.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Der er igangværende projekter med opsætning af vandmålere i følgende afdelinger: Wittenberghus, Grøndalslund, Himmerlandshuse og Lollikhuse.

Grundet manglende opbakning i beboerdemokratiet samt tekniske udfordringer arbejdes der ikke aktuelt med opsætning af vandmålere på Valbyholm og Voldboligerne.

Administrationen vurderer, at der fortsat er et stort potentiale for besparelser på vand idet der i forbindelse med udskiftning af stigestrenge i afdelingerne fremadrettet vil blive opsat individuelle vandmålere. Følgende afdelinger står overfor renoveringsprojekter indenfor en 5-årig periode hvor der vil blive opsat individuelle vandmålere:

Abildgården, Bispebjerg Terrasser, Jydeholmen, Jyllandshuse, Lønstruphuse, Elleparken, Skyttevænget, Fynshuse, Sallinghus, Tingbjerg II, III, IV og V.

Indsatsområde 3: Skakte skal lukkes, så der skal etableres en anden affaldsløsning

SAB har tidligere besluttet at arbejde for at lukke affaldsskakte i afdelingerne med henblik på dels at sikre øget grad af affaldssortering og dels at spare på mandskabsressourcer.

Der er truffet beslutning om at lukke affaldsskakte i følgende afdelinger: Stefansgården, Grøndalslund, Husumvænge, Langelandshus, Rolandsgården, Tusindfryd. Desværre er der en generel udfordring med sagsbehandlingen i Københavns Kommune, hvilket betyder, at det eneste projekt, der reelt er gået i gang, er projektet i Grøndalslund. De øvrige projekter afventer fortsat kommunal godkendelse til trods for, at der har været dialog med kommunen om projekterne siden 2019.

Følgende afdelinger har endnu ikke truffet beslutning om lukning af skakte: Bellahøj, Valbyholm, Voldboligerne, Himmerlandshuse samt Tingbjerg (se forslag om urafstemning).

Som konsekvens af ovenstående er der ikke realiseret besparelser i budgetåret 2019/20 inden for dette indsatsområde, men besparelsen vil blive indhøstet fremadrettet.

4) Nye indkøb af maskiner til vaskerier inden for de næste 1-2 år skal indgå i fælles udbud.

Der har været afholdt fællesudbud på vaskerier i perioden hvor det har været relevant herunder i Jyllandshuse/Lønstruphuse/Rebildhuse samt Sjællandshuse og Wittenberghus. Den faktiske besparelse kan dog ikke direkte aflæses i regnskaberne for indeværende budgetår, men det er et område, der vil blive fulgt løbende.

Bilag 15 Opnåede besparelser på de afgrænsede udgifter

Beslutning:

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Annette Birkov orienterede om status på besparelserne med særlig fokus på de fire særlige indsatsområder, som SAB tidligere har besluttet at have fokus på, samt at regeringen, KL og BL netop har indgået aftale om nye besparelseskraav i de kommende år 2020 til 2026.

Organisationsbestyrelsen besluttede at evaluere indsatsen og drøfte nye initiativer på det kommende OB-møde eller i forbindelse med det førstkomende seminar.

7. Godkendelse af budget for SAB 2021/2022

Budgetforslag for SAB 2021/2022 vedlægges som **bilag 16**. Hovedparten af de ordinære udgifter er fastholdt på samme niveau som i sidste års budget. Vi forudsætter ikke nogen væsentlige ændringer i aktivitetsniveau mht. seminarer og efteruddannelse af beboervalgte. Budgettet udviser en budgetreserve på 0. kr. og forudsætter en indlånsrente/udlånsrente til afdelingerne til markedsrenten, som er sat til 0 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.4737 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget stiger med 0,07 % i forhold til indeværende års budget.

Udover nettoadministrationsbidraget opkræves 584 kr. pr. lejemålsenhed til dispositionsfonden, mens der ikke opkræves til arbejdskapitalen, da beholdningen i arbejdskapitalen ligger over det anbefalede niveau.

Pr. 31. juli 2020 ligger den disponible dispositionsfond 16 mio. kr. under det anbefalede minimum. Faldet skyldes at LBF er begyndt at opkræve tilbagebetaling for lån i forbindelse med hjemfaldsordning. I 2019/20 er der betalt 10 mio. tilbage og fremadrettet vil der afdrages 5 mio. årligt alt andet lige. Der foreligger skøn på fremtidig udvikling i dispositionsfondens likviditet som **bilag 17**

Indstilling

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

Bilag 16: Budgetforslag for SAB 2021/2022

Bilag 17: Udvikling i dispositionsfonden

Beslutning

Budgettet har 0 kr. i budgetreserve, da der ikke forventes nettorenteindtægter.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgettet uden bemærkninger.

8. Godkendelse af Årsberetning 2020

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Organisationsbestyrelsens beretning er vedlagt I UDKAST som **bilag 18**. Der tages forbehold for redaktionelle ændringer. En version med layout vil blive præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet. Den økonomiske årsrapport er vedlagt som **bilag 19**.

Indstilling

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

Bilag 18: Organisationsbestyrelsens beretning 2020

Bilag 19: Økonomisk årsrapport

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte årsberetningen og den økonomiske årsrapport med de på mødet faldne bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at årsberetningen skal indtænkes i forbindelse med det igangværende arbejde med kommunikationsstrategien.

9. Godkendelse af forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde

Som **bilag 20** vedlægges forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde.

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

Bilag 20: Forretningsorden

Beslutning

Forretningsordenen blev godkendt uden bemærkninger.

10. Godkendelse af dagsorden for repræsentantskabsmøde 2021 samt udpegning af særlig udpeget repræsentant

Med henvisning til Covid-19 situationen er det planlagte repræsentantskabsmøde den 28. januar 2021 udsat på ubestemt tid. Dog bedes organisationsbestyrelsen allerede nu tage stilling til nedenstående punkter.

Indstilling

Det indstilles,

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

- at organisationsbestyrelsen godkender punkterne på den foreløbige dagsorden som udgangspunkt for udarbejdelsen af den endelige dagsorden
- at organisationsbestyrelsen udpeger Flemming Balle som særligt udpeget repræsentant i organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

Næstformanden og de medlemmer af organisationsbestyrelsen, der er på valg i år, meddelte på sidste organisationsbestyrelsesmøde den 23. november 2020, at de ønskede at genopstille.

Flemming Balles mandat som særligt udpeget udløber ligeledes. Organisationsbestyrelsen skal derfor beslutte, om den fortsat ønsker, at Flemming Balle skal sidde i organisationsbestyrelsen som særligt udpeget medlem. Flemming Balle oplyste på mødet den 23. november 2020, at han stiller sig til rådighed for bestyrelsesarbejdet i den kommende periode.

Den oprindelige frist for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er den 14. januar 2021 kl. 12.00. Hvis der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, vil de blive fremsendt til organisationsbestyrelsen eller medbragt på organisationsbestyrelsesmødet til orientering. Der vil i forbindelse med indkaldelsen til det udsatte møde blive fornyet mulighed for at repræsentanterne kan fremsætte forslag. De forslag der måtte komme her, vil ligeledes blive forelagt organisationsbestyrelsen på et senere tidspunkt før afholdelse af det udsatte møde.

Foreløbig dagsorden

1. Velkomst, valg af dirigent og stemmeudvalg samt godkendelse af forretningsorden og referat fra sidste års repræsentantskabsmøde
2. Aflæggelse af SAB's årsberetning
3. Endelig godkendelse af SAB's og afdelingernes årsregnskab med tilhørende revisionsberetning
4. Godkendelse af SAB's budget
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag
6. Valg af organisationsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af repræsentanter og suppleanter til KAB's repræsentantskab
8. Valg af repræsentanter og suppleanter til repræsentantskabet for BL's 1. kreds
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at administrationen og formandskabet har drøftet muligheden for en vedtægtsændring, der vil give mulighed for digitale repræsentantskabsmøder. Forslaget vil blive behandlet på det kommende møde i organisationsbestyrelsen og kan derefter indarbejdes i dagsordenen.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

*Dagsordenen blev godkendt med nedenstående bemærkning:
Valg af næstformand skal stå som separat punkt.*

11. Beslutning vedr. ny udvalgsstruktur for SAB

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 23. november 2020 at udsætte beslutningen om ny udvalgsstruktur til mødet den 14. januar 2021. Administrationen har efterfølgende og i dialog med formandskabet, udarbejdet nedenstående oplæg til ny udvalgsstruktur. Den nye udvalgsstruktur vil være gældende fra det konstituerende møde i februar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Drøfter og beslutter ny udvalgsstruktur for selskabet
- Beslutter at arbejdet med målsætningsprogrammet skal ske inden for rammerne af den nye udvalgsstruktur
- Med udgangspunkt i målsætningsprogrammet drøfter mulige spor for arbejdet med målsætningsprogrammet i 2021

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen har udtrykt ønske om at forny udvalgsstrukturen med henblik på at sikre en mere udviklingsorienteret og dynamisk tilgang til udvalgsarbejdet samt med henblik på at sikre den nødvendige forbehandling af punkter forud for de ordinære møder.

På baggrund af tidligere drøftelser i organisationsbestyrelsen forslås nedenstående struktur. Se ligeledes **bilag 21**.

Organisationsbestyrelsen:

Ansvarlig for drift og udvikling af boligorganisationen herunder udvikling og implementering af de 7 mål. Nedsætter faste udvalg og ad hoc arbejdsgrupper, der varetager konkrete arbejdsopgaver med udgangspunkt i velbeskrevne og tidsafgrænsede kommissorier og med forankring i og reference til organisationsbestyrelsen. Alle udvalg evalueres og rekonstitueres hvert år i februar. **Bilag 22:** udkast til skabelon for kommissorium

Faste udvalg:

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

Visionsudvalget

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

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

Hvem: Består af 5 medlemmer af organisationsbestyrelsen, hvoraf den til en hvert tid siddende formand er fast medlem. Udvalget består af kundeforskeren og 1 konsulent fra kundecentret.

Frekvens: Mødes fast mellem hvert OB-møde – ca. 4 møder årligt.

Trækningsretsudvalg:

Formål med trækningsretsudvalget: at udarbejde indstillinger til beslutning i OB

Hvem: 3-5 OB-medlemmer + sekretariatsbetjening

Frekvens: Mødes efter behov – ca. 3 uger før det besluttende OB-møde.

Der kan nedsættes yderligere faste arbejdsgrupper efter behov.

Ad-hoc arbejdsgrupper – arbejdende udvalg

Koncept: Nedsættes af organisationsbestyrelsen efter behov og på baggrund af konkret kommissorium – og typisk på baggrund af en vision eller strategisk retning, der er udviklet i visionsudvalget. Arbejder projektorienteret og med udgangspunkt i konkrete opgaver, der er defineret af organisationsbestyrelsen.

Formål: **at iværksætte og implementere konkrete indsatser og projekter.**

Hvem: defineres nærmere af OB i konkret tilfælde men minimum 2 OB-medlemmer samt medlemmer af afdelingsbestyrelser, beboere, eksperter mv. Alle Ad-hoc grupper har sekretariatsbetjening. Frekvens: Efter behov men i hovedreglen eksisterer en ad hoc-gruppe max 1 år og mødes regelmæssigt.

Organisationsbestyrelsen har i 2020 nedsat to ad hoc arbejdsgrupper, der arbejder med afgrænsede problemstillinger og hvis arbejde strækker sig ind i 2021

- Kommunikationsarbejdsgruppe
- Tilfredshedsundersøgelsesarbejdsgruppe

Derudover kan organisationsbestyrelsen – f.eks. i forbindelse med konstitueringen på mødet i februar 2021 - nedsætte øvrige arbejdsgrupper, der kan understøtte målsætningsprogrammet.

Udvalgsstrukturen og målsætningsprogrammet

Repræsentantskabet vedtog i januar 2019 et nyt målsætningsprogram for boligorganisationen. Målsætningsprogrammet består af i alt 7 overordnede mål og nogle konkrete undermål, der dog ikke er udtømmende for indholdet af det overordnede mål.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Målsætningsprogrammet bygger på en stor grad af inddragelse af afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen har fra dets vedtagelse og frem til nu fortsat arbejdet med at implementere målsætningerne med udgangspunkt i en nedefra og op tankegang – f.eks. på seminaret for afdelingsbestyrelser i september 2019, hvor medlemmer fra afdelingsbestyrelserne samarbejdede om at udvikle 3 konkrete projekter, der understøtter et eller flere af målene. De 3 projekter, der blev peget på, var:

Skraldekampagne i afdelingerne

Indsats i forhold til udbredelse af viden og indsigt i psykisk sårbare beboere

Udvikling og anvendelse af uderum på tværs af afdelingerne

Opsummering af arbejdet med målsætningsprogrammet indtil nu

Der er siden efteråret 2019 arbejdet aktivt med alle indsatser. Dog har særligt indsatsen "udvikling og anvendelse af gårdrum på tværs af afdelingerne" været sat på pause grundet Corona. De øvrige to indsatser er fuldt implementerede i forhold til de konkrete indsatser, der lå i de to projekter.

Ved siden af de tre ovennævnte indsatser har organisationsbestyrelsen siden vedtagelsen af målsætningsprogrammet løbende arbejdet med en række indsatser og problemstillinger, der direkte eller indirekte har understøttet målsætningerne.

Mål (målsætningsprogram)	Initiativer i 2020, der understøtter målsætningen.
SAB skal være et boligselskab med sunde tidssvarende boliger og et godt bomiljø	Affaldssortering – beboerrettet kampagne Træhusbyggeri – deltagelse i udviklingsprojekt og beslutning om konkret træhusbyggeri i Valby Indsatser omkring ombygninger og helhedsrenoveringer i ældre afdelinger og fokus på at sikre varierende boligstørrelser i afdelingerne - f.eks. beslutning om lejlighedssammenlægninger i forbindelse med helhedsplaner i Fynshuse, Skyttevænget og Elleparken. Beslutning om generationernes hus – afprøvning af nyt bo-koncept Deltagelse i "den nye bæredygtighedsklasse" i forbindelse med helhedsplanen i Skyttevænget.
SAB skal arbejde med nærhed og tryghed for beboere og medarbejdere	Arbejde igangsat med henblik på at tydeliggøre ansvar- og kompetencefordeling mellem

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

	organisationsbestyrelse, afdelingsbestyrelser, drift og administration. Udrulles i 2021. Madpakke-møder mellem driften og Københavns Kommunes kontaktpersoner, med henblik på at forbedre indsatsen overfor psykisk sårbare. Tema-aften omkring psykisk sårbare
SAB skal have en velfungerende drift hvor udrulning af ny teknologi udføres med omtanke	Brug af nye værktøjer herunder BeboerApp og Isyn
SAB skal arbejde for at styrke og udvikle beboerdemokratiet	Ansvar- og kompetencefordeling (se også Mål 2) Opstart af ambassadørkorps på Hafnia Kollegiet
SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads	Opkvalificering af medarbejdere i forhold til at håndtere behandling af sager om overtrædelse af husorden. Beslutning om gratis opkvalificering inden for bæredygtighed i 2021
SAB skal være en aktiv spiller på den politiske scene	Deltagelse i flere kronikker i forskellige dagblade i samarbejde med formændene i 3B og AKB København
SAB skal via sociale indsatser skabe trivsel blandt beboerne	Afholdelse af kursus for ansatte vedr. psykisk sårbare beboere Beslutning om deltagelse i ny boligsocial helhedsplan i Elleparken – opstart januar 2021.

Det fremadrettede arbejde med målsætningsprogrammet

På baggrund af de hidtidige erfaringer med at implementere målsætningsprogrammet anbefales det, at der fremadrettet arbejdes med en mere fokuseret tilgang, hvor organisationsbestyrelsen i øget grad udstikker nogle visioner og rammer inden for hvilke, afdelingsbestyrelser og øvrige interessenter får mulighed for fortsat at bidrage til udviklingen og implementeringen af indsatserne. Derved bibeholdes det hidtidige fokus på den lokale forankring i de enkelte afdelinger samtidigt med, at der arbejdes mere strategisk og systematisk med udvikling og implementering af målene.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Arbejdet med målsætningsprogrammet bør fremadrettet fortsat være forankret i organisationsbestyrelsen, der i forbindelse med den årlige konstituering kan formulere en eller flere visioner for det kommende års arbejde med målsætningsprogrammet.

Visionsudvalget kan på den baggrund drøfte og udvikle forslag til konkrete indsatser, der efterfølgende besluttet i organisationsbestyrelsen – og eventuelt konkretiseres og implementeres med udgangspunkt i et dertil nedsat ad hoc-udvalg.

I 2020 er der allerede planlagt og besluttet flere indsatser, der støtter op om målsætningsprogrammet. Derudover har organisationsbestyrelsen mulighed for at drøfte en eller flere overordnede visioner for det kommende år, som efter konstitueringen i februar kan videreudvikles i visionsudvalget med henblik på efterfølgende beslutning og konkretisering i organisationsbestyrelsen.

Overblik over planlagte og mulige strategiske indsatser i 2021, som understøtter målsætningsprogrammet.

- Tilfredshedsundersøgelse: Understøtter mål om at styrke og udvikle beboerdemokratiet, målet om at skabe nærhed og tryghed for medarbejdere og beboere samt målet om at sikre en velfungerende drift (besluttet)
- Kommunikationsindsats: Understøtter mål om at styrke og udvikle beboerdemokratiet samt at SAB skal være en aktiv og synlig politisk medspiller (Besluttet)
- Dialog med afdelingsbestyrelserne omkring ansvar og roller. Understøtter mål om at styrke og udvikle beboerdemokratiet, målet om at skabe nærhed og tryghed for medarbejdere og beboere samt målet om at sikre en velfungerende drift (Besluttet)
- Forsøg med digital udsendelse til beboerne. Understøtter mål om at sikre en velfungerende drift hvor ny teknologi tages i brug med omtanke samt målet om at styrke og udvikle beboerdemokratiet. (Besluttet men mangler plan for udrulning mv.)
- Udbredelse af ladestandere og eventuelt delebiler. Understøtter målet om at SAB skal være et boligselskab med sunde tidssvarende boliger og et godt bo miljø samt målet om at ny teknologi skal tages i brug med omtanke (Til beslutning på indeværende møde)

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

- Deltagelse i projekt støttet af Realdania, der med udgangspunkt i erfaringerne fra AlmenBolig+. Formålet med projektet er, at undersøge og udvikle rammerne for beboernes deltagelse og engagement i udviklingen og driften af afdelingerne – herunder at belyse om værktøjer fra AlmenBolig+ kan indarbejdes i drift af almindelige almene afdelinger. Understøtter målet om at styrke og udvikle beboerdemokratiet samt målet om at sikre en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke samt målet om at skabe tryk og trivsel blandt beboerne (Forslag fra administrationen)
- Drøftelse af finansieringsmodel for sociale indsatser i afdelinger med et boligsocialt behov. I dag finansierer afdelingerne selv deltagelse i f.eks. boligsociale helhedsplaner samt sociale viceværter. Hvordan kan organisationsbestyrelsen i øget grad bakke op om at sikre de sociale balancer i afdelingerne f.eks. igennem økonomisk medfinansiering af sociale indsatser. Indsatsen understøtter målet om, at SAB skal være en ansvarlig og attraktiv arbejdsplads samt målet om, at SAB via sociale indsatser skal skabe trivsel blandt beboerne. (Forslag fra administrationen)
- Indsats i forhold til at fremme socialøkonomiske virksomheder i boligafdelingerne – hertil en strategi for udlejning af SAB's erhvervslokaler og revitalisering af erhvervslejemålene. Indsatsen understøtter målet om, at SAB via sociale indsatser skal skabe trivsel blandt beboerne. (Forslag fra administrationen)
- Skabe øget synlighed for selskabet f.eks. gennem deltagelse i arrangementer som Folkemødet, Golden Days og i andre sammenhænge. Understøtter målet om at være en aktiv spiller på den politiske scene samt målet om at styrke og udvikle beboerdemokratiet. (Forslag fra administrationen)

Administrationen vil i 2021, udover de indsatser som allerede er besluttet og nævnt herover samt yderligere indsatser organisationsbestyrelsen måtte beslutte, have særlig fokus på at sikre driften fremadrettet f.eks. igennem øget fokus på rekruttering, fastholdelse og medarbejderudvikling samt evaluering og fortsat udvikling af driftsfællesskaberne. Derudover vil der blive fulgt op på brugen og anvendelsen af de digitale værktøjer herunder BeboerApp, Iopgaver og Isyn.

Kommunikation

I forbindelse med den mundtlige beretning på repræsentantskabsmødet kan formanden fortælle om de indsatser, der er iværksat i 2020 og som understøtter målsætningsprogrammet samt om de indsatser, der er planlagt i 2021 samt orientere om den nye udvalgsstruktur.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen skal konstitueres på mødet i februar 2021 med udgangspunkt i den besluttede udvalgsstruktur.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Bilag 21 Illustration af ny udvalgsstruktur

Bilag 22 Skabelon til opgavebeskrivelse

Beslutning

Udvalgsstrukturen blev godkendt med den ændring, at én af de særligt udpegede repræsentanter skal være fast medlem af trækningsretsudvalget.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at strukturen skal evalueres i løbet af 2022.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de konkrete forslag, som er beskrevet i indstillingen alle skal bearbejdes i visionsudvalget med henblik på at organisationsbestyrelsen efterfølgende kan træffe beslutning om de enkelte indsatser og prioriteringen heraf.

12. Drøftelse af forsøg med digital udsendelse

Organisationsbestyrelsen godkendte den 16. september 2019 igangsætning af pilotprojekt vedr. digital udsendelse af mødemateriale og indkaldelser til afdelingsmøder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning og drøfter den videre proces herunder succeskriterier for pilotprojektet.

Fremstilling

Det pilotprojekt, som organisationsbestyrelsen godkendte i september 2019, skulle omhandle følgende afdelinger: Grøndals Ældreboliger, Astersrækkerne, Strandlodshus, Eksercerpladsen samt fremtidige afdelinger.

Pilotprojektet kunne ikke igangsættes umiddelbart efter vedtagelsen grundet udfordringer med at overholde lejeloven. Lejeloven er efterfølgende blevet ændret og SAB har fremadrettet mulighed for at anvende de nye regler, der fremgår af lov om leje af almene boliger § 5, stk. 2.

Det betyder, at al kommunikation vedrørende lejeforholdet herunder indkaldelse til afdelingsmøder fremadrettet kan ske både med digital og med almindelig post. Undtaget herfra er påkravsskrivelser, opsigelsesskrivelser og indsigelser mod opsigelser, jf. lov om leje af almene boliger §§ 89 og 90, stk. 2, som ifølge loven fortsat skal sendes med almindelig post.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

I forhold til den nye afdeling Hafnia Kollegiet er der i lejekontrakterne, som er udsendt i november/december 2020, indskrevet, at al kommunikation til beboeren vil foregå digitalt. I forhold til de øvrige afdelinger, der var mål for pilotprojektet samt Fresiahus, har administrationen aftalt med de pågældende bestyrelser, at al kommunikation fremadrettet kan foregå digitalt.

Videre proces

Det anbefales, at pilotprojektet, på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse på mødet, igangsættes i januar 2021 i de nævnte afdelinger og evalueres i maj 2021 med henblik på, at ordningen kan udbredes til flere afdelinger. I denne forbindelse kan der eventuelt nedsættes en ad hoc arbejdsgruppe.

KAB /SAB er som administrator og udlejer ikke forpligtiget til at søge afdelingsbestyrelsernes godkendelse før ordningen om digital udsendelse iværksættes. Dog anbefaler administrationen, at der forud for en eventuel udbredelse af ordningen søges opbakning i de enkelte afdelingsbestyrelser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at administrationen skal udarbejde et oplæg til succeskriterier. Beslutning om igangsættelsen af indsatsen udskydes til organisationsbestyrelsesmødet 24. februar 2021.

13. Oplæg om el-ladestandere til afdelingerne og beslutning om tilskud

KAB har indgået et strategisk samarbejde med foreningen Carpow, der etablerer og udbyder el-ladestandere til boligforeninger

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Tager orienteringen til efterretning
- Beslutter at yde et tilskud på 10.000 kr. pr. afdeling, som i løbet af 2021-22 træffer beslutning om at etablere ladestandere i afdelingen.

Sagsfremstilling

Flere og flere beboere efterspørger muligheden for at etablere el-ladestandere i boligafdelingerne med henblik på, at beboerne kan oplade deres egne el-biler. Carpow er et fællesjet andelsselskab, der tilbyder el-ladestandere til boligforeninger. På mødet vil Saj Sander Thorsen fra Carpow introducere til Carpows forretningsmodel samt praktiske og økonomiske forhold omkring etablering af el-ladestandere i SAB's afdelinger.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Med henblik på at fremme udbredelsen af el-ladestandere i SAB's afdelinger forslås det, at organisationsbestyrelsen yder et tilskud på 10.000 kr. pr. afdeling, der i løbet af 2021-22 træffer beslutning om at etablere el-ladestandere i afdelingen. Organisationsbestyrelsen skal være opmærksom på, at der vil være nogen afdelinger, der pt. ikke kan gøre brug af muligheden grundet praktiske forhold – f.eks. i situationer hvor afdelingen ikke råder over egne parkeringspladser og i afdelinger, hvor der parkeres på offentlig vej. KAB er dog ved at undersøge, om det er muligt at lave standeren tilgængelig for offentligheden uden at selskabet kommer i klemme med momsen, så afdelingen kan søge kommunen om ret til at opstille en ladestander på offentlig vej og evt. lade strømmen til offentligheden finansiere driften af standeren.

Da ladestanderne gerne skulle komme så mange til gode som muligt, skal der orienteres om, at KAB har etableret et samarbejde med delebilsforeningen Tadaa, som tilbyder delebilsordninger til boligforeninger. Ordningen kan tilpasse den enkelte boligafdelings ønsker. Det kræver et vist behov for en delebil, før ordningen kan løbe rundt økonomisk. Administrationen vurderer dog umiddelbart ikke, at tilbuddet på nuværende tidspunkt er økonomisk og praktisk attraktivt for SAB's boligafdelinger, idet der i København er mange udbydere af delebiler og som dermed vil være i konkurrence med ordningen. Administrationen anbefaler derfor, at de afdelinger, der måtte ønske det, får lavet en afklaring af behovet, inden der indgås en aftale med Tadaa.

Såfremt organisationsbestyrelsen ønsker yderligere oplysninger om tilbuddet vil administrationen fremsende yderligere information, der eventuelt kan drøftes på et kommende møde.

Økonomi

Prisen på opstilling af ladestandere afhænger af de konkrete forhold i afdelingen, herunder om stik kan etableres i væg, eller om ledninger skal føres i terræn. Det anslås, at prisen for den enkelte stander vil være mellem 15-25.000 kr. Såfremt der etableres flere ladestandere i en afdeling, vil prisen pr. stk. være mindre.

De afdelinger, der gør brug af tilbuddet, vil blive medlemmer af foreningen CarPow. Et eventuelt overskud tilfalder ikke afdelingen men foreningen.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at yde tilskud til etablering af ladestandere vil administrationen orientere alle afdelingsbestyrelser om muligheden inden udgangen af januar. Ligeledes kan repræsentantskabet orienteres på mødet den 28. januar 2021.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

I de afdelinger hvor der udvises interesse vil driftschefen foretage en besigtigelse sammen med Carpow med henblik på at vurdere hvor mange ladestandere, der skal opstilles, placeringen af disse samt udgifterne hertil.

Efterfølgende vil der blive udarbejdet et egentligt forslag, der forelægges afdelingen til beslutning på de ordinære budgetmøder i foråret.

Beslutning

Kristoffer Phillip Nielsen fra Carpow orienterede om Carpow samt om muligheden og vilkårene for brug af selskabets løsning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Pernille Høholt og Morten Bekholm spurgte ind til forsikringsforholdene. Det blev oplyst, at det er afdelingerne der ejer standerne og derfor også er ansvarlig for udbedring af hærværk og slitage. Den eksisterende bygningsforsikring dækker skader på el-ladestandere – også de der er placeret på offentlig vej.

Organisationsbestyrelsen drøftede forslaget om at give tilskud til afdelingerne til opstilling af el-ladestandere. Organisationsbestyrelsen besluttede at yde tilskud på 10.000 kr. pr. afdeling i 2021 og 2022. Udgiften bevilliges fra arbejdskapitalen.

Organisationsbestyrelsen konkluderede, at der skal være særlig fokus på kommunikation af beslutningen både til afdelingerne og til offentligheden.

14. 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.

Udover ejerforeninger er der i tilknytning til en række af SAB's afdelinger også grundejerforeninger og gårdlaug. SAB's repræsentation i disse følger 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 23**.

SAB's repræsentation i ejerforeninger følger ligeledes et sæt godkendte vedtægter, hvor afsættet for samarbejde mellem de forskellige ejerlejlighedsejere inden for samme matrikel omhandler

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

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.

Grundet situationen med COVID-19 har afholdelsen af generalforsamlinger i ejerforeningerne været præget af en række udskydelser tilsvarende øvrige mødeafvikling i SAB. Det skal bemærkes, at nogle af ejerforeningernes budgetår følger kalenderåret, mens andre af SAB's ejerforeninger følger SAB med et forskudt kalenderår.

Indstilling

Det indstilles,
at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Ejerforeninger med repræsentation af Københavns Kommune

For SAB's ejerforeninger, hvori Københavns Kommune indgår som ejer, er der indgået aftaler om administration efter KAB's "lille grundmodul". Som følge af dette bliver den årlige generalforsamling afholdt uden fysisk fremmøde, men med mailgodkendelse af budget og regnskab. Denne 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.

Samtlige budgetter for 2020/2021 er godkendt uden bemærkninger.

Ejerforeningernes regnskab 2019/2020 vil efter godkendelse af KAB's revisor blive fremsendt til godkendelse i Københavns Kommune efter ovenstående metode.

E/F Teglværkshavnen

E/F Teglværkshavnen består af 61 SAB lejligheder, 10 private ejere og 51 lejligheder ejet af Heimstaden. Administrator for ejerforeningen er NEWSEC. I ejerforeningens bestyrelse er der 2 repræsentanter fra SAB/KAB og 2 fra de private ejere. Driften i afdelingen fungerer fint med egen direkte ansat medarbejder. Kommende ordinære generalforsamling afholdes i februar 2021.

E/F Brohuset og E/F Sejlhuset

For hver af afdelingerne Brohuset og Sejlhuset er der etableret en ejerforening med repræsentanter fra SAB og 3B. KAB er administrator for begge ejerforeninger. Brohuset består af 123 boliger fordelt med 62 SAB lejligheder og 61 3B lejligheder. Sejlhuset består af 118 boliger fordelt med 64 SAB lejligheder og 54 3B lejligheder.

I begge ejerforeninger er der et velfungerende samarbejde med 3B om driften i ejerforeningen. På afdelingsniveau efterspørges i Brohuset et tættere samarbejde mellem SAB's og 3B's afdeling i

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

forhold til kommende tiltag mv. Både SAB's og 3B's administration er derfor opmærksomme på at understøtte dette.

Generalforsamling har været afholdt i Brohuset med godkendelse af budget 2020/2021 samt regnskab 2018/2019. Generalforsamling planlægges afholdt i Sejlhuset primo 2021.

E/F Strandlodshus

E/F Strandlodshus består af 93 SAB lejligheder, 26 plejeboliger, én børneinstitution samt erhverv. KAB er administrator for ejerforeningen.

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

Der har været stor udskiftning i Københavns Kommunes repræsentant i ejerforeningen og kommunen har ikke været repræsenteret på de seneste møder i ejerforeningen. Kommunen har dog godkendt budget, regnskab mv. forud for mødets afholdelse.

Generalforsamling har været afholdt i september 2020 med godkendelse af budget 2021 samt regnskab 2019.

E/F Fælleden (Eksercerpladsen)

E/F Fælleden består af 251 ungdomsboliger (SAB), 10 private ejerlejligheder samt 3 erhvervslejligheder. KAB er administrator for ejerforeningen. Der er godkendt en administrationsaftale for ejerforeningen og udpeget medlemmer til ejerforeningens bestyrelse, således at der nu både er repræsentation for erhvervsejerlejlighederne, ejerboliger samt SAB's ungdomsboliger ved KAB.

På seneste generalforsamling i september 2020 er budget 2020 samt regnskab 2018-2019 godkendt, ligesom der er godkendt fordelingsnøgler for ejerforeningens udgifter. Et aktuelt fokus i ejerforeningens bestyrelse er på serviceniveau og udgiftsfordeling blandt ejerforeningens parter. Næste generalforsamling i ejerforeningen afholdes i foråret 2021, hvor bl.a. budget 2021 skal godkendes.

Ejerforening Kastrupvej

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

Administrationen har på baggrund af flere års driftsunderskud i afdelingen fokus på afdækning af mulige driftsbesparelser. Der er her bl.a. fokus på administrationshonorar til ekstern administrator, kommende vedligeholdelsesbehov samt fastsatte fordelingsnøgler ift. vedligeholdelsesudgifter i ejerforeningen. Som opfølgning på afholdt generalforsamling i maj 2020 med godkendelse af budget 2020 og regnskab 2019 planlægges et opfølgende møde med den eksterne administrator i januar 2021 med henblik på drøftelse af ovenstående problemstillinger.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

E/F Sølund

Samtlige ejendomme i ejerforeningen Sølund – Ungdomsboliger, børnehave og plejeboliger ejes i dag af SAB. Det nye Sølund, som netop er blevet endelig godkendt, bliver opført i 2 etaper. Det betyder, at den nuværende ejerforening vil fungere undervejs i opførelsen af Det nye Sølund og når byggeriet står færdigt, vil den nye ejerforening træde i kraft. Generalforsamling afholdes elektronisk. Dette vil også ske fremadrettet.

E/F Fresia Hus

Fresiahus indgår i en ejerforening mellem AKB, København og SAB. Vedtægterne for Fresiahus er godkendte og tilskrives at ejerforeningen har to medlemmer – et fra hvert selskab.

Organisationsbestyrelsen har besluttet, at den til enhver tid siddende formand i SAB Fresiahus sidder i ejerforeningen.

Bilag 23: SAB's repræsentation i grundejerforeninger mv.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Godkendelse af vedtægter for ejerforeningen BispebjergHjemmet og ejerforeningen Bonderupgård Plejeboliger

Indledning

Folketinget vedtog den 9. juni 2020 en ny lov om ejerlejligheder.

Som konsekvens heraf skal ejerlejlighedsforeninger enten have egne tinglyste vedtægter eller følge normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger.

I KAB er holdningen, at vi i KAB-fællesskabet hellere vil have udarbejdet vedtægter for ejerlejlighedsforeninger, som er tilpasset de almene boligorganisationer, end at foreningerne skal tilpasse sig normalvedtægterne. I normalvedtægterne er bl.a. krav ift. at regnskabsåret skal følge kalenderåret, særlige krav til bestemmelser i foreningens husorden mm.

SAB har flere afdelinger der indgår i ejerlejlighedsforeninger og som endnu ikke har fået tinglyst ejerforenings vedtægter. Der er derfor igangsat en proces med henblik på tinglysning. Er ejerforeningernes vedtægter ikke tinglyste inden januar 2022, skal ejerforeningen følge normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger. På nuværende tidspunkt er vedtægterne klar til godkendelse for hhv. BispebjergHjemmet og Bonderupgård Plejeboliger.

Indstilling

Det indstilles,

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

- at organisationsbestyrelsen godkender vedtægter for ejerlejlighedsforeningerne Bonderupgård Plejeboliger og Bispebjergghjemmet
- at organisationsbestyrelsen godkender den "lille" administrationspakke/lille grundmodul for KAB's administration af ejerlejlighedsforeningerne Bonderupgård Plejeboliger og Bispebjergghjemmet.

Sagsfremstilling

En ejerlejlighedsforening eksisterer, når der er to eller flere ejerlejligheder i foreningen f.eks. et serviceareal som én selvstændig ejerlejlighed samt en boligdel (uanset antal af beboelseslejligheder) som en anden selvstændig ejerlejlighed.

For SAB vedrører dette aktuelt Bispebjergghjemmet og Bonderupgård Plejeboliger.

Administrationsmodel og økonomi

For både Bispebjergghjemmet og Bonderupgård Plejeboliger er SAB ejer af den samlede bygning, hvor der udlejes et serviceareal til Københavns Kommune. For denne type af ejerforeninger anbefaler administrationen, at denne type af ejerlejlighedsforeninger tilkøber KAB's lille grundmodul for ejerforeninger, hvor der afholdes en elektronisk generalforsamling og diverse godkendelser af referater, budget og regnskab foregår pr. mail.

Pris for det lille grundmodul for ejerforeninger udgør i alt 15.000 kr. ekskl. moms, jf. KAB's priskatalog 2021.

Videre proces

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse af vedtægterne vil KAB's juridiske afdeling varetage den videre proces med tinglysning, herunder indhentning af underskrifter fra SAB's formandskab på foreliggende vedtægter.

Herudover fortsætter den videre proces med tinglysning af vedtægter for SAB's ejerlejlighedsforeninger, f.eks. Tingbjergghjemmet og Fresiahus. Disse vedtægter vil senere blive forelagt til organisationsbestyrelsens godkendelse.

Bilag 24 – Vedtægter Bispebjergghjemmet

Bilag 25 – Vedtægter for Bonderupgård Plejeboliger

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægter for ejerlejlighedsforeningerne Bonderupgård Plejeboliger og Bispebjergghjemmet.

Organisationsbestyrelsen godkendte den "lille" administrationspakke/lille grundmodul for KAB's administration af ejerlejlighedsforeningerne Bonderupgård Plejeboliger og Bispebjergghjemmet.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

16. Input studietur 2021

Organisationsbestyrelsens studietur i 2020 blev aflyst grundet Corona-krisen. Datoerne for studieturen i 2021 er den 5-7. maj.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre studieturen med udgangspunkt i det program, der var planlagt for turen i 2020.
- nedsætter en arbejdsgruppe, der kan færdiggøre og tilrette programmet på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 19. november 2019 program for studieturen i 2020. Turen blev ikke gennemført grundet Corona. Turen er dog stadig relevant i forhold til SAB's arbejde med f.eks. bæredygtighed og det forslås derfor, at der planlægges en studietur i 2021 med udgangspunkt i samme program.

Program

Dag 1 – formiddag

Bæredygtigt byggeri - Brug af affald og genanvendelse af materialer i nybyggeri.

Vi besøger nogle af Lendagergruppens bæredygtige byggerier i Ørestaden.

Circle House LAB i Blox – Vi hører om partnerskaber mellem Realdania og MUDP, som arbejder med at udvikle løsninger og standardiseringer af Circle House.

Dag 1 – eftermiddag

Ventilation - Novenco i Næstved

- Iværksætter og nytænkning

- Den bæredygtige mursten

Transport til Odense

Overnatning i Odense

Dag 2 - formiddag

Rammer/betingelser for bæredygtigt byggeri og indkøb i DK

Besøg i Miljøstyrelsen

Dag 2 - eftermiddag

Byudvikling – fra udsat byområde til?

Besøg i Vollsmose - Kommunens og boligorganisationens strategi for Vollsmose

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Overnatning Odense

Dag 3 - formiddag

Alternative affaldsløsninger – mobilsug og andre løsninger

Byvandring i Odense

Videre proces

Der nedsættes en lille arbejdsgruppe, der i samarbejde med administrationen kan planlægge studieturen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at flytte studieturen til efteråret 2021. Administrationen kommer med forslag til dato til beslutning på mødet i februar. Det blev i tillæg til ovenstående drøftet at organisationsbestyrelsen i forbindelse med studieturen kan besøge et eksempel på generationernes hus.

17. Ved Amagerbanen 1 (Ved Amagerbanen 17-23) – Beslutning om nybyggeri af familieboliger

Indledning

Organisationsbestyrelsen godkendte i februar 2019 iværksættelse af udviklingsprojekt på "Ved Amagerbanen 17-23". Et projekt på 5.731 etm. med 69 familieboliger i varierende størrelse. Byggeriet opføres efter en delegeret bygherremodel med AG Construction som delegeret bygherre.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, hvorvidt der kan indsendes Skema A til Københavns Kommune.

Indstilling

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsens godkendelse:

- at der kan indgås et samlet aftalekompleks efter den delegerede bygherremodel med AG Construction indenfor den givne økonomiske ramme
- at grundlag for Skema A-ansøgning godkendes
- at der indgås en forretningsføreraftale med KAB
- at der kan igangsættes, arbejder for yderligere 300.000 kr. frem mod Skema B, og at 50 % af byggesagshonoraret kan udbetales frem mod Skema

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Sagsfremstilling

Projektet på 5.731 etm. på "Ved Amagerbanen 17-23" planlægges gennemført som en delegeret bygherremodel med AG Construction (tidligere ejer var NREP og AG Gruppen i fællesskab, nu har AG Gruppen/AG Construction overtaget hele projektet), da ejendommen er en del af et større ejerlejlighedskompleks med parkering i kælder, fælles gårdrum/gårdmiljø, private lejeboliger (familieboliger) samt erhverv/butik i den private del. Det samlede byggeri består af 6 ejerlejligheder, hvor kun den almene ejerlejlighed samt hotelejerlejlighed mangler at blive opført.

Projektet har været længe undervejs, men der er indsendt og godkendt prækvalifikationsansøgning til Københavns Kommune.

Byggeriet består af 69 familieboliger. I stueetagen ligger fælleslokale og i kælderen ligger depotrum. Fra fælleslokalerne er der direkte udgang til privat udeareal. Ejendommen er pligtigt medlem af ejerforeningen samt områdets grundejerforening og derfor kan alle fællesfaciliteter i gårdrummene samt de landskabelige kiler i området benyttes. **Se bilag 26**

Byggeriet er udformet i henhold til lokalplanen. Københavns Kommune og SAB's følgegruppe har bidraget konstruktivt i den endelige løsning.

Samarbejdsmodel

Projektet gennemføres som en delegeret bygherremodel med AG Construction (grundsælger), da ejendommen bliver en del af et større byggeri. Her er det formelt Samvirkende Boligselskaber, der er bygherre, men en lang række af bygherrens opgaver, ansvar og risici bliver uddelegeret til den private part AG Construction.

KAB er byggeforretningsfører på opgaven og der tilknyttes en ekstern bygherrerådgiver.

Det samlede aftalekompleks bestående af:

- Delegeret Bygherreaftale
- Købs- og Samarbejdsaftale

Disse dokumenter er under udarbejdelse og forventes at kunne fremsendes til underskrift i januar 2021.

Økonomiske konsekvenser

Skema A-budget for etablering af projektet

Grundudgifter inkl. tilslutning 22.396.000 kr.

Entrepriseudgifter 114.279.500 kr.

Rådgiverhonorar 1.000.000 kr.

Byggesagshonorar 3.310.700 kr.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Gebyrer	2.154.000 kr.	
Administrative omkostninger		<u>5.275.430 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum inkl. moms		<u>148.415.630 kr.</u>

Den samlede anskaffelsessum overholder det gældende rammebeløb for familieboliger.

Finansiering

Grundkapital, 8 %	11.873.250 kr.
Beboerindskud, 2 %	2.968.380 kr.
Realkreditlån, 88 %	<u>133.574.000 kr.</u>
Samlet finansiering i alt inkl. Moms	<u>148.415.630 kr.</u>

Husleje familieboliger

Samlet leje pr m ²	1.214 kr.
Bolig 52 m ²	5.270 kr.
Bolig 80 m ²	8.100 kr.
Bolig 100 m ²	10.120 kr.

Den delegerede bygherre har ansvaret for, at økonomien overholdes.

Det blev på organisationsbestyrelsesmødet i februar 2019 godkendt, at arbejder for maks. 300.000 kr. inkl. moms indtil indsendelse af Skema A kunne iværksættes. Dette beløb er stadig gældende.

Derudover vil der, jf. KAB's prisblad, frem til Skema B-godkendelse blive faktureret 50 % af det samlede byggesagshonorar (estimeret til 1.414.200 kr.). Dertil kommer yderligere udgifter til juridisk bistand på 200.000 kr. inkl. moms samt udgifter til ekstern rådgiver på 100.000 kr. inkl. moms – i alt yderligere arbejder for 300.000 kr. inkl. moms.

Ovennævnte omkostninger indgår som en del af den samlede anskaffelsessum i byggeriet. Såfremt byggeriet mod forventning ikke kan realiseres, indestår SAB's dispositionsfond for afholdte udgifter jf. ovenstående.

Tidsplan

Administrationen vil fremsende Skema A-ansøgningen medio januar 2021. Ifølge den kommunale tidsplan forventes Skema A at være godkendt i april 2021.

Forventet tidsplan:

Indgåelse af aftalekompleks	januar 2021
Indsendelse af Skema A	januar 2021
Skema A-godkendelse	april 2021

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Skema B-godkendelse

september 2022

Byggestart

oktober 2022

Aflevering

december 2023

Skema C

Medio 2024

Det videre forløb

Der arbejdes videre på optimering af projektets etage- og lejlighedsplaner, aptering samt færdiggørelse af byggeprogram.

Der vil blive udarbejdet en forretningsføreraftale, der fremsendes til underskrift.

Administrationen vil løbende orientere organisationsbestyrelsen om det videre arbejde.

Derudover sker det videre arbejde i tæt samarbejde med den af SAB udpegede følgegruppe.

Kommunikation

Boligorganisationen vil løbende blive orienteret om sagen

Bilag 26: Projektmateriale

Bilag 26A: Opfølgning på OB mødet

Bilag 26B: Skema A opdelt budget

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at der kan indgås et samlet aftalekompleks efter den delegerede bygherremodel med AG Construction

Organisationsbestyrelsen godkendte grundlag for Skema A-ansøgning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der indgås en forretningsføreraftale med KAB

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan igangsættes, arbejder for yderligere 300.000 kr. frem mod Skema B, og at 50 % af byggesagshonoraret kan udbetales frem mod Skema B.

Alle ovennævnte godkendelser er betinget af, at BYG fremsender en oversigt over hvilke udgifter, der er indeholdt i rådgiverydelsen, samt at organisationsbestyrelsen godkender dette. Administrationen har efter mødet udarbejdet en detaljeret beskrivelse af den delegerede bygherremodel herunder udgiftsfordelingen. Opfølgningen er indsat som bilag 26 A og 26 B. Beskrivelsen er efterfølgende godkendt på mail. Det samlede punkt er dermed godkendt.

18. 3019 Lønstruphuse orientering og beslutning vedr. udskiftning af rør og stigestrange

Beboerne i Lønstruphuse forkastede ved urafstemningen i november 2020 forslag om udskiftning af faldstammer og stigestrange. Administrationen ønsker på baggrund af installationernes ringe

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

tilstand, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvordan det bedst muligt sikres, at installationerne i afdelingen fremtidssikres.

Indstilling

- Det indstilles, at organisationsbestyrelsen
- Tager orienteringen til efterretning
- Beslutter hvorvidt organisationsbestyrelsen vil genrejse forslaget om udskiftning af faldstammer og stigestrenger på det kommende ordinære møde i afdelingen

Sagsfremstilling

Siden 2014 har der været en løbende drøftelse af udskiftning af rør og faldstammer i Lønstruphuse. Baggrunden for drøftelsen er, at de eksisterende installationer er nedslidte, hvilket blandt andet resulterer i, at flere beboere oplever, at vandet er brunt og grumset fordi det varme brugsvand indeholder bioslim.

Organisationsbestyrelsen godkendte i efteråret 2020, at der kunne iværksættes en urafstemning i afdelingen om projektet. Urafstemningen blev gennemført i november 2020. Resultatet var 55 stemmer imod og 54 stemmer for. Dermed faldt forslaget.

Efter urafstemningen har administrationen iværksat undersøgelser af vandkvaliteten, ligesom administrationen har bedt en ekstern rådgiver om at komme med en vurdering af rørenes tilstand og restlevetid. Rapporten er bilagt denne indstilling som **bilag 27**

I forhold til vandrørene konkluderes det i rapporten at "der i alle rørprøver konstateres tydelige og forholdsvis omfattende indvendig rustdannelse i vandrørene. Der kan konstateres forskel i omfang af rustdannelse, men alle udtagne prøver er med igangværende rustproces. De mindst korroderede prøver viser igangværende rustproces i hele rørets indvendige diameter, og med en rustproces så fremskreden at rustflager kan falde af ved vandstrømning. I de værst korroderede rørprøver er konstateret direkte hul med en diameter på ca. 5-7 mm, og med kraftig indvendig rustdannelse, hvor den indvendige rørdiameter vurderes reduceret med 50-60 %. Denne reduktion vil med sikkerhed medføre utilstrækkeligt vandtryk længere ude i strengen".

I forhold til faldstammerne beskrives det i rapporten at "ud fra vores tidligere visuelle besigtigelser af faldstammer, er der mange steder konstateret direkte hul i faldstammer, hvor slag trækker ud. Ud fra den visuelle vurdering, kan det fastslås at huller opstår fra inderside af rørene.

I forhold til vandkvaliteten har rådgiveren ikke kunne konstatere de misfarvninger af drikkevandet, som beboerne har konstateret. I stedet viste rapporten, at der er Legionella i det varme brugsvand. Dog under kritisk værdi, under 1000 pr. liter i de lejemål, hvor

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

vandprøverne blev taget. Driften har iværksat nødvendige tiltag, så Legionella er fjernet og beboerne er blevet orienteret.

Rådgiver skriver desuden at *"Det er imidlertid vores vurdering at vandrørens tilstand, som konstateret i forbindelse med de destruktive prøver, vil give afskalninger, og også misfarvninger til vandet, hvorfor beboernes observationer sandsynligvis er korrekte, og er forårsaget af rust i vandrørene. Analyserne af de foretagne stikprøver på vandkvaliteten på koldt og varmt vand, viser at vandkvaliteten overholder vandbekendtgørelsens krav til rent drikkevand"*.

I rapporten konkluderes det slutteligt at, *"det er vores klare opfattelse at levetiden på både vandrør og faldstammer er opbrugt og at disse bør udskiftes snarest muligt, da der i modsat fald vil kunne forventes jævnlige nye og værre gennemtæringer med vandskader til følge"*.

Driften deler rådgivers opfattelse af rørens tilstand. Driften har i mange år lavet lappeløsninger på vand og faldstamme system for at undgå unødigt omkostning for afdelingen, når installationerne alligevel trænger til en total udskiftning. Denne lappeløsning kan driften ikke længere forsvare og vil efter der er stemt nej begynde at udskifte dele af installationen hver gang, der opstår fejl på installationerne. Det betyder, at der er behov for et løft af afdelingens henlæggelser, så KAB vil anbefale, at afdelingen henlægger min. 250.000 kr. om året, hvilket betyder en årlig huslejestigning på 5,2%. Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at henlæggelserne i afdelingen er, er i den lave ende i forhold til det anbefalede niveau – dog ikke under det anbefalede niveau.

Driften har i december 2020 været nødt til at etablere udstyr, der gør det muligt at gennemskylle de varme brugsvandsrør, så bioslim og misfarvet vand én gang om ugen bliver fjernet. Dette har en økonomisk og miljømæssig konsekvens. Der bruges ca. 1m³ vand ved hver gennemskylning, som ryger direkte i kloakken og ca. 50 kr. hver uge, samt en mandetime.

Afdelingen har tidligere fået skiftet circon-ventiler til typen, der måler på tryk og ikke reagerer på varme, så driften er i stand til at sende over 60 grader varmt vand igennem systemet for at undgå Legionella. Det betyder, at der er betydelig større chance for skoldning hos den enkelte beboer, selvom driften har varslet til alle beboere om dette. Ved at hæve temperaturen på varmegvandsbeholderen til 60 grader, er der en betydelig udgift forbundet med dette. Det er svært at sætte beløb på dette, men hver eneste grad man hæver varmegvandsbeholderen med, har økonomisk påvirkning.

På ovenstående baggrund er det således både rådgivers og driftens vurdering – ud fra et økonomisk, sundhedsmæssigt og miljømæssigt perspektiv - at den nuværende løsning ikke er holdbar og at stigestrenger og faldstammer bør skiftes hurtigst muligt.

Økonomiske konsekvenser

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Som beskrevet herover vil udgiften til vedligeholdelse af de eksisterende anlæg være 250.000 kr. om året, hvilket kan finansieres ved at øge afdelingens henlæggelser og dermed vil det indebære en årlig huslejestigning på ca. 5,2%. Derudover vil der være ekstraudgifter til vand samt udgifter til mandskab, som betyder, at der er andre opgaver i afdelingen, som ikke bliver løst.

Den samlede anskaffelsessum for udskiftning af stigestreng og faldstammer anslås i henhold til det projekt, som afdelingen har stemt ned ved urafstemning, til at være 13.369.141 kr. og vil medføre en samlet huslejestigning på 15,23%.

Bilag 27: Lønstruphuse – opfølgning på tilstand af vandrør

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at rejse forslaget ved det ordinære afdelingsmøde i 2022 hvis afdelingen ikke forinden selv har taget initiativ til at genfremsætte forslaget.

19. 3021 Sallinghus – Beslutning om udlejningsstop og midlertidig udlejning

Sallinghus står overfor en kommende helhedsplan med forventet byggestart marts 2022. For at begrænse udgifter til genhusning indstilles det, at der straks iværksættes udlejningsstop og igangsættes tidsbegrænset udlejning frem til byggearbejderne igangsættes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at der iværksættes udlejningsstop og igangsættes tidsbegrænset udlejning frem til igangsætning af byggearbejder forventeligt marts 2022.

Sagsfremstilling

I 2019 blev skema A godkendt for den forestående helhedsplan i Sallinghus. KAB og de tilknyttede rådgivere, NOVA5 arkitekter og Orbicon, rådgivende ingeniører, er pt. i gang med supplerende undersøgelser og registreringer frem mod projektering og beskrivelse af projektet frem mod et endeligt udbud til entreprenører.

Med henblik på at sikre en god genhusningsproces, herunder at antal beboere der skal genhuses begrænses, er det fornuftigt at iværksætte udlejningsstop i afdelingen og efterfølgende udleje boligerne på tidsbegrænsede kontrakter.

Videre proces

Den overordnede tidsplan er:

2020: Yderligere planlægning, projektering, udbud, licitation

Februar 2021: Udlejningsstop og efterfølgende udlejning af boliger på korttidskontrakter

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Marts 2021: Igangsætning af genhusningsproces - interviews med beboere mm.

Oktober 2021: Indsendelse af skema B

Marts 2022: Opstart byggeplads, marts 2022

Juni 2023: Aflevering

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at der iværksættes udejningsstop og igangsættes tidsbegrænset udlejning frem til igangsætning af byggearbejder forventeligt marts 2022.

20. 3035 Bellahøj III – Kollektivhuset – midlertidig nedlæggelse af 8 ældreboliger i 10 år

Bellahøj III – Kollektivhuset er opført med 80 ældreboliger, hvor Københavns Kommune har 100 % anvisningsret og tilhørende serviceareal.

Siden opførelsen har der været anvist af forskellige afdelinger under socialforvaltningen i Københavns Kommune.

Aktuelt er der en godkendelse til at kollektivhuset kan rumme 72 beboere i målgruppen.

Da det etablerede serviceareal ikke kan rumme det nødvendige antal funktioner, er der gennem tiden inddraget i alt 8 boliger til supplerende servicearealer.

Der skal indgås en aftale med Københavns Kommune om disse 8 boliger herunder tilladelse til, at de nedlægges som ældreboliger i 10 år.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at 8 ældreboliger nedlægges midlertidigt i 10 år frem til udgangen af 2030.

Sagsfremstilling

Det drejer sig om følgende 8 lejemaal hvor Københavns Kommune i de 4 første har sammenlagt boligerne ved nedtagning af lejlighedsskel og oprindelige badeværelser og køkkener er nedlagt.

- 30-35-62, nr. 44B 6. 2
- 30-35-63, nr. 44B 6. 3
- 30-35-78, nr. 44B 10. 2
- 30-35-79, nr. 44B 10. 3

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

I de næste er der ikke foretaget ændringer.

- 30-35-61, nr. 44B 6. 1
- 30-35-64, nr. 44B 6. 4
- 30-35-77, nr. 44B 10.1
- 30-35-80, nr. 44B 10. 4

For at kun servicere de 72 boliger i Kollektivhuset, Bellahøj 44 A+B er der behov for en personalenormering på 28 medarbejdere inklusive ledelse, hvilket skaber et behov for et minimum af 17 kontorpladser.

For at overholde de arbejdsmiljømæssige krav, skal personalet samtidig tilbydes frokoststue, opbevaringsplads til personlige ejendele samt hvilerum m.m.

For at sikre en faglig forsvarlig varetagelse af brugere af Kollektivhusets støtte-, trygheds- og kontaktbehov er det nødvendigt, at ovennævnte faciliteter ligger i direkte tilknytning til boligmassen.

For at imødekomme dette har det været nødvendigt at inddrage i alt 8 ældreboliger til servicearealer m.m. (svarende til ca. 360 m²).

Kollektivhuset er af socialtilsynet godkendt til 72 pladser, der kan derfor ikke anvises flere borgere til tilbuddet end dette. Efter inddragelse af de 8 ældreboliger er der 72 pladser og de 8 lejemål ville derfor alligevel ikke kunne udlejes til borgere visiteret til Kollektivhuset.

Økonomiske konsekvenser

Københavns Kommune betaler balanceleje for de 8 ældreboliger, hvorfor der ikke er omkostninger for afdelingen i forbindelse med den midlertidige nedlæggelse.

Det videre forløb

Såfremt indstillingen godkendes, ansøges Københavns Kommune om tilladelse til at nedlægge ældreboligerne midlertidigt i 10 år.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at 8 ældreboliger nedlægges midlertidigt i 10 år frem til udgangen af 2030 – og som følge heraf, at Københavns Kommune søges om tilsvarende tilladelse.

21. 3028 Tingbjerg II og 3031 Tingbjerg V – beslutning om urafstemning

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

I Tingbjerg er der blandt et stigende antal beboerne stor efterspørgsel på mere sortering af affald. En ny nedgravet affaldsløsning med centralsug for Tingbjerg-Utterslevhuse er ikke, som tidligere forventet umiddelbart forestående, bl.a. fordi beslutningsprocessen angående udlæg til rådgiver/udbud af opgaven i fsb har trukket ud. Der vil derfor gå yderligere nogle år førend en ny affaldsløsning kan realiseres.

Indstilling

Det indstilles,

at organisationsbestyrelsen godkender gennemførelsen af en urafstemning i afd. II og V om lukning af affaldsskakte.

Sagsfremstilling

I forbindelse med overgang til affaldssortering i flere fraktioner i Tingbjerg fra 2021, foreslår afdelingsbestyrelsen i Tingbjerg derfor at – der på baggrund af tidligere tilkendegivelser fra SAB afd. II og afd. V - stilles forslag om at lukke affaldsskaktene i disse afdelinger så også restaffald varetages i gadeplan.

Dette vil medføre:

- Bedre og mere effektiv affaldssortering
- Renere kælderrum
- Forbedrede arbejds- og sikkerhedsforhold for driftsmedarbejderne
- Mindskede udgifter til rengøring

På grundlag af den aktuelle situation med COVID 19 ønsker afdelingsbestyrelsen, at forslaget sendes til urafstemning blandt beboerne i afdelingerne. Konkret forslag til afstemning og beboerinfo vil senere blive udarbejdet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte gennemførelsen af en urafstemning i afd. II og V om lukning af affaldsskakte.

22. Tingbjerg – Regnskabsmæssig afslutning af tidligere boligsociale indsatser i Tingbjerg-Utterslevhuse

I forbindelse med tidligere boligsocial indsats i Tingbjerg samt udarbejdelse af helhedsplan mangler der finansiering til dækning af underskud.

Indstilling:

Det indstilles,

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning, som indebærer, at SAB bidrager med 80.598,19 kr. fra arbejdskapitalen til lønudgiften i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplan
- at SAB dækker underskuddet på 49.664,16 kr. i forbindelse med tidligere gennemførte sociale indsatser. Underskuddet dækkes af arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Dækning af lønudgifter til udarbejdelse af helhedsplan:

Organisationsbestyrelsen tiltrådte på bestyrelsesmødet den 15. september 2015, at der pr. 1. november 2015 blev ansat en ny projektleder til at udarbejde en boligsocial helhedsplan for Tingbjerg-Utterslev Huse gældende fra 1. juli 2016 – 30. juni 2020.

Landsbyggefonden tilbød at dække lønudgiften i seks måneder, mens de resterende to måneder frem til helhedsplanens start den 1. juli 2016 skulle dækkes af fsb og SAB, med mindre det lykkedes at finde restmidler i den tidligere helhedsplan til at finansiere udgiften.

Da det efterfølgende viste sig, at der ikke var resterende midler i den gamle helhedsplan, måtte udgiften fordeles mellem fsb og SAB. SAB's andel af udgiften udgør 80.598,19 kr.

Inddækning af underskud i tidligere gennemførte boligsociale indsatser:

Sideløbende med den boligsociale helhedsplan i Tingbjerg 2013-2016 blev der gennemført en række særskilte boligsociale projekter, der ikke var finansieret af Landsbyggefonds midler, men af bevillinger fra Tingbjerg-Husum Partnerskabet i 2015 og 2016 samt diverse kommunale bevillinger og en enkelt statslig pulje.

Da lederen af den daværende boligsociale helhedsplan gik på pension i efteråret 2016, var en række af disse særskilte projekter stadig aktive, mens andre var afsluttet.

Efter at de sidste af projekterne var blevet afsluttet, blev der ved udgangen af 2017 udarbejdet en resultatopgørelse for projekterne, som viste, at der samlet set var et underskud.

Efterfølgende har KAB via dialog med diverse bevillingsgivere søgt at begrænse dette underskud og det er lykkedes i et vist omfang. Københavns Kommune har indvilget i at betale ca. 44.000 kr. og styregruppen for Tingbjerg-Husum Partnerskabet har godkendt, at tidligere bevilgede midler blev omdisponeret, så et overskud i to gennemførte projekter kunne anvendes til at reducere underskuddet i andre projekter.

Tilbage resterer dog fortsat et underskud på 99.328,32 kr., som foreslås dækket af fsb og SAB i forening. SAB's andel udgør 49.664,16 kr.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning,

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB bidrager med 80.598,19 kr. fra arbejdskapitalen til lønudgiften i forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplan

Organisationsbestyrelsen godkendte, at SAB dækker underskuddet på 49.664,16 kr. i forbindelse med tidligere gennemførte sociale indsatser. Underskuddet dækkes af arbejdskapitalen.

23. Beslutning om Sommerophold i 2020 og 2021

Sommerophold i KAB-fællesskabet 2020 og 2021

KAB har i 2020 afholdt to sommerophold for familier og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2021 og boligorganisationerne har igen mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads
- at organisationsbestyrelsen beslutter at tilbyde pladser til op til 50 beboere fra SAB og i forlængelse heraf afsætter op til 52.500 kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

Sagsfremstilling

Under hensyn til COVID-19 og forsamlingsforbud lykkedes det at gennemføre de to sommerophold i 2020 til stor glæde for i alt 55 familier (192 deltagere) i KAB-fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens 3 familier deltog med egenbetaling.

I 2021 forventer KAB igen at kunne tilbyde 2 sommerophold til børnefamilier i KAB-fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Opholdene afholdes igen på Pindstrupcentret, som ligger mellem Randers og Århus. Der vil være plads til omkring 120 deltagere på hvert ophold, men det afhænger af, om der stadig vil være forsamlingsforbud og andre restriktioner i forbindelse med COVID-19 til den tid.

Senioropholdet blev også i 2020 afholdt på Rude Strand Højskole i Østjylland. Det lykkedes ligeledes at gennemføre senioropholdet, hvor 54 deltog med fokus på forholdsregler relateret til COVID-19. Turen gav en flot deltagerevaluering. Det har ikke været muligt at booke højskolen i 2021. Derfor arbejdes der p.t på at finde et andet sted, hvor senioropholdet kan holdes. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: Transport, udflugter og foredrag m.v.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Det er KAB's administration, der i sidste ende fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2020 deltog 44 beboere fra SAB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomiske konsekvenser

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2021. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. I forbindelse med fordelingen af pladser vil der blive taget højde for at alle boligorganisationer, som har tildelt pladser og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil få tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.850 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.800 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. per person per døgn) *	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2021 og deadline for tilmelding er i april 2021, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Bilag 28: Selskabernes deltagelse i KAB's sommerophold 2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads

-Organisationsbestyrelsen besluttede at tilbyde pladser til op til 50 beboere fra SAB og i forlængelse heraf afsætter op til 52.500 kr. fra arbejdskapitalen til formålet.

Sager til orientering

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

24. 3044-På Sporet: Orientering om nedlæggelse af afdelingen

SAB's repræsentantskab besluttede på mødet i januar 2019 at nedlægge afdelingen "på Sporet". Baggrunden for beslutningen var, at afdelingen fra starten har været opført som en midlertidig afdeling samt at DSB ikke har ønsket at forny lejekontrakten for det grundstykke, hvor de i alt 12 boliger målrettet socialt udsatte var beliggende.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Beboerne fraflyttede afdelingen ved udgangen af september 2020 og efterfølgende er bygningerne nedrevet og bortskaffet. Københavns Kommune har afholdt alle udgifter til genhusning samt nedrivning og bortskaffelse.

Økonomi

Administrationen vil i de kommende måneder udarbejde en samlet opgørelse over afdelingens økonomi. Det forventes, at der vil være et mindre overskud i afdelingen, som vil blive tilført SAB's dispositionsfond. Den endelige opgørelse vil blive fremlagt for SAB's organisationsbestyrelse til beslutning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. 3022-Elleparken: Orientering vedr. boligsocial helhedsplan

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 20. november 2019 at indsende en prækvalifikationsansøgning vedrørende en boligsocial indsats i Elleparken.

Organisationsbestyrelsen besluttede samtidigt, at afdelingen selv dækker medfinansieringen, som på daværende tidspunkt var anslået til at være i størrelsesordenen 50-100.000 kr. årligt alt afhængigt af den endelige helhedsplan og den tilhørende finansiering. Afdelingen har godkendt finansieringen på et ekstraordinært afdelingsmøde i september 2020.

Landsbyggefonden og Københavns Kommune har efterfølgende godkendt det samlede projekt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Den Boligsociale helhedsplan er opstartet i januar 2021 og løber til og med 2024. **Bilag 29** viser en oversigt over de stillinger og kompetencer, som er indeholdt i helhedsplanen herunder en angivelse af hvilke ressourcer, der er tilknyttet Elleparken.

I forhold til Elleparken vil der være særlig fokus på indsatsen overfor psykisk sårbare og voksne udsatte beboere. Når den fysiske helhedsplan går i gang, vil der være dialog med den boligsociale helhedsplan om dette med henblik på, at de to processer kan understøtte hinanden bedst muligt. Der er afsat midler til en beboerkoordinator i den fysiske helhedsplan. Det forventes, at denne vil blive ansat med udgangspunkt i driften.

Økonomi

Afdelingens medfinansiering beløber sig til 346.443 kr. over 4 år, hvilket svarer til en årlig udgift på 86.610 kr. på driftsbudgettet.

Bilag 29: Stillingsoversigt

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. 3022 Elleparken og 3008 Fynshuse: Orientering om status på helhedsplaner Fynshuse og Elleparken

Organisationsbestyrelsen godkendte de fysiske helhedsplaner for Elleparken og Fynshuse den 23. november 2020. Borgerrepræsentationen har i december 2020 godkendt de fysiske helhedsplaner for Fynshuse og Elleparken som en del af de fremrykkede helhedsplaner. Helhedsplanerne skal ligeledes godkendes i afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Elleparken: Det planlagte afdelingsmøde den 15. december 2020 blev aflyst grundet Corona-restriktioner. Projektet har været til urafstemning i afdelingen i perioden 15.-21. december 2020. 43% af husstandene i afdelingen deltog i urafstemningen.

Resultatet af urafstemningen blev

For helhedsplanen: 178 stemmer

Imod helhedsplanen: 50

Ugyldige: 1

Dermed er helhedsplanen godkendt af afdelingen. Der er ligeledes den 21. december 2020 modtaget endeligt tilsagn fra Landsbyggefonden.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Rådgiver ydelsen udbydes i starten af 2021, hvorefter den videre planlægning og projektering frem imod skema B vil finde sted i løbet af 2021 og 2022.

Byggestart forventes af finde sted i starten af 2023 og projektet forventes gennemført i 2027.

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at iværksætte udlejningsstop i afdelingen, når helhedsplanen er vedtaget. Ledige boliger udlejes på midlertidige kontrakter frem til foråret 2022, hvorefter boligerne efter behov tages fra til genhusning af beboere fra Skyttevænget og andre SAB-afdelinger under renovering.

Fynshuse: Det ekstraordinære afdelingsmøde med godkendelse af helhedsplanen samt tilknyttede økonomi var planlagt til afholdelse den 17. november 2020. Grundet restriktioner til mødeafholdelse i forbindelse med situationen med COVID-19 var det ikke muligt at finde et egnet lokale tæt på Fynshuse. Mødet blev derfor aflyst og udskudt til afholdelse i 2021.

I perioden frem til det kommende ekstraordinære afdelingsmøde i 2021 søges der bl.a. afklaring på kommunes krav ift. tillægsskøbesum som følge af etablering af nye tagboliger. Herudover søges en afklaring på de økonomiske konsekvenser af den eksisterende hjemfaldspligt på den nedlagte institution i afdelingen. Der arbejdes pt. med en model, hvor der både etableres fælleslokale samt boliger i den nedlagte institution.

Etablering af nyt fælles ejendomskontor for driftsfællesskabet

SAB's organisationsbestyrelse er tidligere ansøgt om tildeling af trækningsret til omdannelse af den tidligere børneinstitution til et nyt ejendomskontor i tilknytning til etablering af et nyt driftsfællesskab. Der pågår dog en proces med afklaring af andre muligheder eks. brug af det nuværende ejendomskontor i sammenhæng med ejendommens erhvervslokale i stueetagen. Byggestart for helhedsplanen forventes fortsat at ske i 2022. Efter afdelingens vedtagelse af helhedsplanen vil der blive igangsat udlejningsstop, hvorefter boligerne vil blive udlejet på midlertidige kontrakter frem til byggestart.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Beslutning

Annette Birkov orienterede om udtalelse fra Kammeradvokaten i forbindelse med sagen om døre og vinduer i Sjællandshuse. Det forventes at organisationsbestyrelsen kan orienteres om klageskrift til Voldgiftsnævnet på mødet i februar.

Annette Birkov orienterede om, at Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har godkendt lokalplanen for Vejlands Kvarter. Borgerrepræsentationen behandler lokalplanen den 21. januar 2021.

Annette Birkov orienterede om, at bestyrelsesuddannelsen er udskudt til efteråret grundet Covid-19. Louise Lind orienterede om, at ambassadørerne flytter ind på Hafniakollegiet fredag den 15. januar og at de resterende beboere forventes at flytte ind d. 1. februar.

Orienteringen blev taget til efterretning.

28. Orientering fra formandskabet

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, at de første private rækkehuse i Tingbjerg netop er udbudt til salg. Frank Sass gjorde opmærksom på, at det er vigtigt at være opmærksom på at få alle fejl og mangler registreret i forbindelse med 5-års gennemgangen.

Orienteringen blev taget til efterretning.

29. Eventuelt

Flemming Balle ønsker at få oplyst, hvad der er indeholdt i KAB's byggesagshonorar idet han er uforstående overfor hvorfor SAB i forbindelse med Hafniakollegiet er stillet i udsigt, at der vil være en ekstraudgift til KAB's varmetekniker, der har brugt ca. 37 timer ekstra på sagen. Efter mødet har administrationen fremsendt en redegørelse til følgegruppen i den specifikke sag.

Det blev nævnt, at Folketingets behandling om afskaffelse af tillægskøbesum er udsat. Sanne Kjær oplyste, at det er uafklaret om udsættelsen får praktisk betydning for boligorganisationerne – men at der i alle aftaler med kommunen indskrives et forbehold for tillægskøbesum indtil Folketinget har behandlet sagen.

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Pernille Høholt orienterede om, at beboerne i Tingbjerg tror, at indtægten for frasalg i Tingbjerg går til beboerne.

Frank Sass opfordrede til, at indledningen til dagsordenspunkterne gøres kortere, så det er lettere at finde indstillingen.

Gry Abrahamsen orienterede om, at der er gennemført 23 interviews i regi af tilfredshedsundersøgelsen. Der mangler stadig nogle deltagere og organisationsbestyrelsen opfordres til at pege på beboere og eller beboervalgte, som kan være relevante.

30. 3078 – Bispebjergghjemmet: protokollering af mailgodkendelse. Økonomi samt beslutning om urafstemning vedr. opsætning af solceller og kloakseparering af tag og overfladevand

SAB godkendte på organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2020 trækingsret til to projekter i Bispebjergghjemmet, hhv. energioptimering ved opsætning af solceller samt klimasikring ved kloakseparering af tag og overfladevand.

Der blev konkret bevilget:

- 2/3 dels trækingsret til klimasikring i Bispebjergghjemmet – i alt 3.333.333 kr.
- 1/2 dels trækingsret til energioptimering ved opsætning af solceller i Bispebjergghjemmet – i alt 2.000.000 kr.

./. Ansøgningerne om trækingsret er vedlagt som **bilag 30 og 31**.

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse af projekterne har Landsbyggefonden godkendt tildelingen af trækingsret til ovenstående tiltag.

Udestående er nu at afdelingen træffer beslutning om sagerne og godkender den tilknyttede økonomi. Herefter vil Københavns Kommune blive ansøgt om godkendelse, hvorefter projekterne kan blive igangsat.

Finansiering af begge projekter vil ske ved brug af egne opsparede midler samt optagelse af realkreditlån. Gennemførelsen af projekterne vil betyde følgende huslejestigning:

- Opsætning af solceller - huslejestigning på 8,20 kr. pr. m2 pr. år
- Kloakseparering af tag og overfladevand – huslejestigning på 8,54 kr. pr. m2 pr. år.

Den samlede huslejestigning udgør 16,74 kr. pr. m2 pr. år. Den nuværende husleje udgør 1320,90 kr. pr. m2, hvormed det vil betyde en samlet huslejestigning på 1,27 %.

I forhold til opsætning af solceller skal det bemærkes, at Bispebjergghjemmet er et plejehjem med høj aktivitet og brug af strøm i dagtimerne. For afdelingen vil der derfor være en stor

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

miljø- og energimæssig gevinst ved opsætning af solceller på afdelingens tag. Ved opsætning af solceller er det forventningen, at solcelleanlægget kan dække ca. 60 % af afdelingens strømforbrug.

Bispebjergghjemmet er et plejecenter, hvor det grundet den aktuelle situation med COVID-19 ikke vurderes sundhedsmæssigt forsvarligt at samle beboerne til et fælles afdelingsmøde. Administrationens vurdering er derfor, at der i denne aktuelle situation er behov for at gennemføre en urafstemning blandt beboerne om godkendelsen af økonomi samt igangsætning af de to projekter.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender en huslejestigning på i alt 16, 74 kr. pr. m² pr. år, svarende til 1,27 % for igangsætning af projekt vedr. opsætning af solceller samt projekt vedr. kloakseparering af tag og overfladevand
- at organisationsbestyrelsen godkender, at der fremsendes ansøgning til Københavns Kommune om finansiering med realkreditlån
- at organisationsbestyrelsen godkender gennemførelsen af en urafstemning i Bispebjergghjemmet.

Godkendelserne er med forbehold for, at et flertal blandt beboerne stemmer ja til projekterne ved urafstemningen.

Bilag 30: Ansøgning trækningsret Bispebjergghjemmet energioptimering

Bilag 31: Ansøgning trækningsret Bispebjergghjemmet Klimasikring

Beslutning

Alle indstillinger godkendt uden bemærkninger.

31. 3049 - Tusindfryd – ændret finansiering af vinduesrenovering

SAB godkendte på organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2019

udskiftning af vinduer og altan-/terrassedøre i afdelingen Tusindfryd. Renoveringen blev igangsat grundet afdelingens utidssvarende vinduer med det formål at reducere afdelingens varmetab og løse afdelingens udfordringer med indeklimaet bl.a. i form af trækgener, kondens på vinduer mv.

Vinduesrenoveringen er nu afsluttet og der er derfor udarbejdet vedhæftede byggeregnskab (Bilag 32).

SAB

Møde den 14. januar 2021

Udsendt den 29. januar 2021

Byggeregnskabet viser, at der var budgetteret med udgifter på i alt 1.820.000 kr., hvor det samlede regnskab viser udgifter for i alt 1.427.369 kr. Renoveringen er derved blevet 392.631 kr. billigere end budgetteret.

Med det forventede budget var der indregnet et realkreditlån. Da renoveringen er blevet billigere end budgetteret er der alligevel ikke behov for realkreditlån, da afdelingen kan finansiere renoveringen ved afskrivning over egne midler over en periode på ca. 9 år. Hverken med – eller uden lånefinansiering vil det få nogen huslejekonsekvens for beboerne.

Med den nuværende situation, hvor der alligevel ikke er behov for at hjemtage et realkreditlån, kan der opnå en besparelse på i alt 57.000 kr. til udgifter som låneomkostninger, revisionshonorar mv.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender, at vinduesudskiftningen finansieres ved lån i egne midler i stedet for et realkreditlån.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt uden bemærkninger

Bilag 32: Byggeregnskab Tusindfryd