

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt den 4. februar 2015

**Organisationsbestyrelsesmøde  
den 15. januar 2015, kl. 16.00  
Billedsalen**

<b>Til stede</b>	<i>John B. Sørensen, Kjeld Poulsen, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Ole Lagoni, Mogens Hansen, Frank Sass, Stig Torp Kaspersen, Bjarne Krohn og Said Hussein, Alice Brødbæk</i>
<b>Fra administrationen</b>	<i>Margrete Pump, Lene Vennits, Niels Bonne Rasmussen, Michael Willer-Jensen, Anne Mette F. Svendsen. Maja Didic og Marit Rostgaard-Bruun Gæst: Pia Søndergaard, Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab</i>

**Indholdsfortegnelse**

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2014.....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Godkendelse af afdelingens regnskaber for 2013/14 .....	3
3. SAB's regnskab for 2013/2014 .....	4
4. Revisionsprotokol.....	5
5. Forvaltningsrevision .....	5
6. Budgetforslag for 2015/2016.....	6
7. Årsberetning 2014.....	6
8. Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde .....	7

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

9. Repræsentantskabsmøde 2015.....	7
10. Samarbejdsaftale med Urbania.....	8
11. Opførelse af ungdomsboliger på Eksercerpladsen i Ørestad .....	10
12. Toften II.....	12
13. Hjemfald Herlevhuse.....	14
14. Frasalg af erhvervslokalerne på Lille Torv i Tingbjerg .....	15
15. Finansiering af facade og gulvvarmeregulering i Tingbjerg Børnehave .....	17
16. Dispensation for tab ved fraflytning og forhøjelse af beboerindskud .....	18
17. Udlejningsftalen 2015-2018 .....	19
18. Opfølgning på tilfredshedsundersøgelsen .....	20
19. Kollektiv individuel modernisering i Fynshuse .....	21
20. Følgegruppemedlemmer til helhedsplan for Sallinghus .....	21
21. Flytning af ejendomskontor i Sjællandshuse.....	22
Sager til orientering.....	22
22. Status på nybyggerier .....	22
23. Voldboligerne – status på udskiftning af tag og vinduer .....	26
24. Abildgården – status på udskiftning af varmesystem .....	27
25. Husordensovertrædelser – når kun en enkelt beboer klager .....	28
26. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen .....	29
27. Ny Boligaftale .....	30
28. Aktuel boligpolitisk orientering .....	31
29. Eventuelt.....	31

**Bilagsfortegnelse**

Bilag 1-7: Komprimerede regnskaber .....	3
Bilag 8: Afdelinger med væsentlige over- eller underskud.....	3
Bilag 9: Afdelinger med akkumulerede underskud .....	3
Bilag 10-13: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde .....	3
Bilag 14: Revideret regnskab for SAB 2013/2014.....	5
Bilag 15-20: Råbalancer for Herlev Åhuse, Sølund, Toften II, samt Strandlodsvej familieboliger, plejeboliger og serviceareal .....	5
Bilag 21: Revisionsprotokollat .....	5
Bilag 22: Forvaltningsrevision .....	6
Bilag 23: Læsevejledning til forvaltningsrevision .....	6
Bilag 24: Budgetforslag for SAB 2015/2016 .....	6
Bilag 25: Årsberetning.....	7
Bilag 26: Forretningsorden .....	7
Bilag 27: Foreløbig dagsorden .....	8
Bilag 28: Samarbejdsaftale med Urbania.....	10
Bilag 29: Organogram .....	10
Bilag 30: Rollefordeling.....	10
Bilag 31: Orientering om hjemfald .....	15
Bilag 32: Urevideret byggeregnskab .....	17

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Bilag 33: Notat fra tilfredshedsgrupperne .....21

## 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. november 2014

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

### Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 24. november 2014 godkendes og underskrives.

*Med understregning af at punkt 20 også gælder renovering af stigstreng godkendte organisationsbestyrelsen referatet.*

## Sager til beslutning

## 2. Godkendelse af afdelingens regnskaber for 2013/14

Som **bilag 1-7** foreligger resultatopgørelser for samtlige afdelinger i komprimeret form. Vedlagt som **bilag 8** er en oversigt over afdelinger med væsentlige over- eller underskud og som **bilag 9** afdelinger med akkumulerede underskud.

Som **bilag 10-13** vedlægges de fulde regnskaber for de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse og ikke holder regnskabsmøde: Kastrupvej Ungdomsboliger, Himmerlandshuse, Absalonhus og Bonderupgård Plejeboliger.

Der er enkelte regnskaber, der endnu ikke er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Hvis der fortsat er afdelinger, der endnu ikke har meldt tilbage inden 9. januar 2015, vil deres regnskab blive eftersendt til organisationsbestyrelsens behandling på mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne for 2013/2014.

Bilag 1-7: Komprimerede regnskaber

Bilag 8: Afdelinger med væsentlige over- eller underskud

Bilag 9: Afdelinger med akkumulerede underskud

Bilag 10-13: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde

*Kjeld Poulsen ønskede, at sager til inkasso fremadrettet bliver opgjort pr. m<sup>2</sup>, således at udgiften kan sammenlignes afdelingerne imellem. Lene Vennits oplyste, at administrationen er i gang med at udarbejde en analyse af årsagerne til tab på fraflytninger.*

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

*Lene Vennits præciserede, at kommunen dækker tomgangsleje og mislighold, øvrige tab skal dækkes af afdelingen.*

*På spørgsmål fra Bjarne Krohn om hvorfor så mange afdelinger kom ud med et overskud, oplyste Lene Vennits, at der ikke budgetteres med overskud og at administrationen forsøger at ramme udgiftsniveauet, hvilket kan være vanskeligt på grund af ændringer i afgifter, løbende vedligeholdelse og renteindtægter. Princippet om balanceløse er ufravigeligt.*

*Administrationen vil udarbejde en analyse af årsager til tab ved fraflytninger.*

*Område 1-4: Blev godkendt af organisationsbestyrelsen.*

*Område 5: Administrationen vil på næste organisationsbestyrelsesmøde vende tilbage med afklaring af, hvorvidt Teglværkshavnens overskud skal anvendes til at afvikle underskud.*

*Område 6: Blev godkendt af organisationsbestyrelse uden kommentarer.*

*Område 7: Tab ved fraflytninger er et obs-punkt i afdeling IV og V.*

*Bilag 8: Glumsøparken har større lejeindtægter end budgetteret, idet lejestigningen blev iværksat før lånene blev hjemtaget og disse blev billigere end forudsat.*

*Mindre lønudgifter i forbindelse med oprettelse af driftsfællesskaber er begyndt at slå igennem.*

*Bilag 9: Teglværkshavnens overskud kan henføres til overskud på driften, mindre fællesudgifter samt indtægter fra SAB. Dog har der været tab på p-pladser.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

### 3. SAB's regnskab for 2013/2014

Det reviderede organisationsregnskab for 2013/2014 samt sideaktiviteter foreligger som **bilag 14**. Råbalancer er vedlagt som **bilag 15-20**.

Det reviderede regnskab udviser et overskud på 2.178.537 kr.

#### **Indstilling**

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

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Bilag 14: Revideret regnskab for SAB 2013/2014

Bilag 15-20: Råbalancer for Herlev Åhuse, Sølund, Toften II, samt Strandlodsvej familieboliger, plejeboliger og serviceareal

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

#### 4. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2013 – 31. juli 2014 er vedlagt som **bilag 21**.

##### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen (siderne 3605 – 3615 inklusive) til fremlæggelse for repræsentantskabet i forbindelse med behandling af organisationsregnskabet.

Bilag 21: Revisionsprotokollat

*Hvad angår punkt 3.3, vil administrationen sikre, at forholdet bringes i orden og at det følger KAB's intruks for området.*

*Administrationen udarbejder et beslutningsoplæg, der skal sikre, at beboerdemokraterne fremadrettet kan få dækket rejseudgifter betalt via rejsekort.*

*Lene Vennits oplyste, at alle afdelinger har aflagt regnskab for rådighedsbeløb. Revisionen vil korrigere pkt. side 3612 til rpræsentantskabsmødet.*

*Revisionen oplyste, at det ikke bør give anledning til bekymring, når revisionen skriver "at forholdet bringes i orden i næste regnskabsår" i forbindelse med kommentarer om over/underfinansiering i afdelingerne.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

#### 5. Forvaltningsrevision

Vedlagt som **bilag 22** er en forvaltningsrevisionsrapport, der måler SAB på fire temaer: Økonomiske nøgletal, udlejning og ventelister, beboerklagenævns-sager og personaleadministration.

Der vil blive en mundtlig gennemgang af rapporten på mødet med en benchmarking til andre KAB-administrerede selskaber.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forvaltningsrevisionsrapporten til efterretning og overvejer, om der skal træffes nogen foranstaltninger på baggrund heraf.

Bilag 22: Forvaltningsrevision

Bilag 23: Læsevejledning til forvaltningsrevision

*Anne Mette Svendsen oplyste, at henlæggelsesniveauet bør afspejle to-tre gange det gennemsnitlige (over 10 år) forbrug på langtidsplanen og henlæggelserne bør ses i lyset af afdelingernes vedligeholdelsestilstand.*

*Ole Lagoni bad om at få tabellerne fremsendt som regneark.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

## 6. Budgetforslag for 2015/2016

Der foreligger et udkast til budgetforslag (**bilag 24**), der udviser en budgetreserve på 847.000 kr. og forudsætter en indlånsrente/udlånsrente til afdelingerne til markedsrenten, som er sat til 1,44 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.699 kr. pr. lejemåsenhed, svarende til en nedsættelse af administrationsbidraget på 2,6% i forhold til indeværende års budget.

Der gøres opmærksom på, at der udover nettoadministrationsbidraget opkræves 565 kr. pr. lejemåsenhed til dispositionsfonden, mens opkrævningen til arbejdskapitalen er sat i bero, da beholdningen i arbejdskapitalen ligger over det anbefalede niveau.

### Indstilling

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

Bilag 24: Budgetforslag for SAB 2015/2016

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

## 7. Årsberetning 2014

Udkast til teksten til SAB's årsberetning 2014 er vedlagt som **bilag 25**. En version i layout-udkast med billeder vil blive eftersendt og præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

## **Indstilling**

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

Bilag 25: Årsberetning

*Hvad angår driftsfællesskaber bør det præciseres, hvad der menes med, at kontoret skal op af kælderen. Said Hussein ønskede tilføjet, at der vil ske en erfaringsdeling, når projektet om dialogbaseret beboerdemokrati i Utterslevhuse er tilendebragt.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

## **8. Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde**

Som **bilag 26** vedlægges den gældende forretningsorden for repræsentantskabsmødet.

## **Indstilling**

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

Bilag 26: Forretningsorden

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

## **9. Repræsentantskabsmøde 2015**

Som **bilag 27** vedlægges den foreløbige dagsorden for repræsentantskabsmødet med angivelse af hvilke valg, der skal foretages samt hvilke personer, der er på valg.

Kjeld Poulsen har meddelt, at han genopstiller som næstformand for SAB. Ole Lagoni, Alice Brødbæk og Stig Torp Kaspersen har også tilkendegivet, at de modtager genvalg som bestyrelsesmedlemmer.

Flemming Balle modtager genvalg som medlem med særlig viden om de sagsområder, der til enhver tid er indeholdt i SAB's målsætnings- og handlingsprogram jf. §10, 4 i vedtægterne.

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er den 15. januar 2015, kl. 12. Såfremt der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, vil de blive videregivet til organisationsbestyrelsen.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender punkterne på den foreløbige dagsorden som udgangspunkt for udarbejdelsen af den endelige dagsorden og i øvrigt tager orienteringen til efterretning.

## Bilag 27: Foreløbig dagsorden

*Det blev præciseret, at suppleanterne også har ønsket at genopstille. Organisationsbestyrelsen indstiller alle ordinære medlemmer til genvalg.*

*Omkring de to forslag, der var indkommet fra afdelingerne Wittenberghus og Bellahøj, havde organisationsbestyrelsen følgende bemærkninger:*

*Wittenberghus*

- 1. Ikke muligt i henhold til aftale indgået med Københavns Kommune.*
- 2. Det bør forklares, hvordan ventelisteprikket hænger sammen.*

*Det blev besluttet, at der skal udformes en mere forståelig forklaring på hjemmesiden.*

*Bellahøj*

- 1. Forslaget skal vurderes juridisk.*
- 2. Kan sættes til afstemning.*
- 3. Skal vurderes juridisk*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

**10. Samarbejdsaftale med Urbania**

Urbania er en forening med det formål at skabe en nytænkende boligform i byen. Urbania har haft kontakt til fsb med henblik på en samarbejdsaftale om opførelse af en bæredygtig afdeling. Det "løb ud i sandet" og derfor har Urbania henvendt sig til KAB.

*Vision*

Urbanias vision er at skabe et hus (en boligafdeling), hvis bæredygtighed er på højde med de mest miljø- og ressourceansvarlige boformer. Urbania ønsker at skabe et hus, der understøtter den moderne livsstil i byen. Et hus, der har plads til forskellighed og er inkluderende både for husets beboere og for lokalmiljøet. Urbania vil skabe et hus, der har en arkitektonisk kvalitet, der underbygger det sociale samvær beboerne imellem og udfordrer den traditionelle boform. Urbania ønsker at bo i et urbant, bæredygtigt og socialt bofællesskab, der inspirerer omgivelserne.



SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Urbanias vision spiller på en række centrale punkter – bæredygtighed, fællesskab og fælles ansvar – godt sammen med SAB's målsætningsprogram.

Alle, der kan tilslutte sig Urbanias værdigrundlag, er velkomne til at melde sig ind i UrbaniaCPH. Foreningen har i dag 160 kontingentbærende medlemmer.

### *Bygherre*

Hvis SAB og Urbania indgår en samarbejdsaftale og finder en konkret byggemulighed, så er SAB bygherre med ansvar for projektets gennemførelse. Foreningen Urbania vil have indflydelse på udvikling og realisering af det konkrete projekt, primært gennem følgegruppen. I forbindelse med nybyggerier er der normalt ikke en predefineret interessegruppe som i renoveringssager, hvor afdelingen melder medlemmer ind til følgegruppen. Det vil der være, såfremt der indgås aftale om, at SAB skal opføre en "Urbania afdeling". Dvs at medlemmer af Urbania vil indgå i følgegruppen.

### *Beauvaisgrunden*

Foreningen Urbania har været aktiv i lokalplanprocessen angående Beauvaisgrunden, som ligger på højre side ved indkørslen fra Lyngbyvej til Hans Knudsens Plads.

Overborgmesteren har tilkendegivet, at han bifalder foreningens vision om at bo bæredygtigt i København med en høj grad af social ansvarlighed.

Overborgmesteren har i en mail til Urbanias formand Anders Olsen oplyst, at lokalplanen for "Beauvaisgrunden II" har været på dagsorden i Teknik- og Miljøudvalget mandag den 24. november. Udvalget besluttede, at forvaltningerne skal kigge på lokalplanen igen for at se på muligheden for, om et Urbania boligprojekt kan lade sig gøre. Forvaltningerne har fået frem til februar 2015 til at vurdere planerne på ny.

Advokatkontoret Foldschack & Forchammer er rådgiver for Urbania, tilsvarende er Kuben Management. Der er udarbejdet et udkast til samarbejdsaftale mellem Urbania og SAB. Udkast til samarbejdsaftale er vedlagt som bilag.

### *Økonomi*

De økonomiske forhold for SAB er lig økonomien i andre nybyggerisager. Det betyder også, at alene SAB's medlemmer af følgegruppen oppebærer honorar efter de sædvanlige retningslinjer, idet det er SAB, der har det juridiske ansvar for projektet.

En samarbejdsaftale med Urbania vil give SAB en unik mulighed for at realisere et boligprojekt med et meget stort fokus på miljømæssig og social bæredygtighed. Københavns Kommune er interesseret i projektet, fordi det kan blive et demonstrationsprojekt, som kan fremstå som et bæredygtighedsvarategn ved indgangen til København.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

**Indstilling**

Da der ser ud til at tegne sig en mulighed for, at SAB inden for en overskuelig fremtid vil kunne blive bygherrer på et "Urbania"-projekt indstilles det, at organisationsbestyrelsen tiltræder samarbejdsaftalen med Urbania.

Bilag 28: Samarbejdsaftale med Urbania

Bilag 29: Organogram

Bilag 30: Rollefordeling

*På forespørgsel blev der orienteret om, at fsb's organisationsbestyrelse ikke havde ønsket at indgå en samarbejdsaftale med Urbania.*

*Urbania har forstået og tiltrådt, at almenboligloven skal følges i forbindelse med opførelse, udlejning mv, men man udfordrer det traditionelle byggeri ved at anvende flere m<sup>2</sup> til fælleslokaler. Lene Vennits præciserede, at dette skal ske på en måde, så Urbania senere vil kunne omdannes til almindelige familieboliger. Ellen Højgaard Jensen fandt, at projektet var interessant og sympatisk, fordi det centrale – og det egentligt nye – er bæredygtigt fællesskab.*

*Der bør ske mindre præciseringer bl.a. om økonomisk ansvar i aftalegrundlaget, som herefter udsendes til organisationsbestyrelsen til fornyet godkendelse.*

**11. Opførelse af ungdomsboliger på Eksercerpladsen i Ørestad**

På bestyrelsesmødet i august måned blev der givet en fyldig orientering om projektet og om omstændighederne i den relativt komplicerede samarbejdsmodel mellem SAB og selskabet Calum Ejendomsinvest. Ligeledes blev der orienteret om den udbyggede og komplicerede garantimodel som pålægger Calum Ejendomsinvest en række vidtgående forpligtelser. På baggrund af orienteringen besluttede bestyrelsen at gå videre med projektet. De konkrete beslutninger gik på at iværksætte et nyt byggeri, etablere en ny afdeling, erhverve grund og byggerettigheder, antage KAB som forretningsfører, fremsendelse af skema A ansøgning, bevilling af 500.000 kr. som risikovilligt udlæg for bygherrerådgivning samt juridisk rådgivning frem til etablering af byggekredit efter godkendt skema A.

*Status januar 2015*

Der blev indsendt skema A ansøgning på 245 ungdomsboliger med tilhørende fælles opholdsarealer ultimo august 2014. Boligstørrelserne har været genstand for megen opmærksomhed, da dette projekt er baseret på boligstørrelser fra 35 m<sup>2</sup> op til de maksimale 50 m<sup>2</sup>, på trods af at kommunen alene ønsker boliger på 35-37 m<sup>2</sup>. Vi har argumenteret for at de større boliger er fornuftige og kan bebos af par, hvilket kommunen har forståelse for og accepteret.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Efter en lang behandlingstid er ansøgningen nu godkendt i de respektive politiske udvalg og senest i Borgerrepræsentationen medio december 2014. Vi har fået en skema A godkendelse tilsendt ved skrivelse af 16. december 2014.

#### *Finansiering og udlæg*

I mellemtiden har vi arbejdet hårdt på at etablere den nødvendige finansiering, da vi allerede kort tid efter skema A's godkendelse skal deponere hele grundkøbesummen inkl. udgifter til byggemodning m.v. alt i alt et beløb af 129 mio. kr. Deponeringen skal stå frem til efter godkendelsen af skema B, hvor den afløses af et byggelån.

For at låne de 129 mio. kr. skal SAB betale en udlånsrente som endnu ikke er endeligt fastsat. For at deponere beløbet modtager SAB tilsvarende en indlåns rente.

Ydermere vil vi fra administrationens side anmode kommunen om at indbetale grundkapitallånet på 10 % af anskaffessummen meget tidligt i forløbet. Dette beløb udgør ca. 31 mio. kr. og vil nedskrive lånebehovet fra 129 mio. kr. til 98 mio. kr.

Hvis der opstår en situation, hvor sagen af den ene eller anden årsag ikke kan opnå skema B godkendelse og må opgives (for højt licitationsresultat eller lign.), vil hele deponeringsbeløbet falde tilbage til långivende bank.

I den periode hvor deponeringen er aktiv, altså fra januar 2015 til endelig afklaring af skema B (forventet juli 2015), skal SAB stå inde for betalingen af de påløbne renter. Tilsvarende vil der opnås en indlånsrente på deponeringskontoen som kan modregnes, men der vil være en resulterende rentemarginal som SAB som selskab må tage risikoen for. Det må vi forvente at långivende bank vil kræve af SAB.

Denne rentemarginal skønnes at blive på mellem 1,5-2,0 % og beregnes af det resulterende deponeringsbeløb på ca. 98 mio. kr. i en periode af ca. ½ år, svarende til mellem 800.000 kr. og 1.000.000 kr.

De samlede udlæg på sagen er således:

- Advokatudgifter til LETT for indgåelse af købsaftale og drøftelse af finansieringsmuligheder m.v. fra april/maj 2014 til og med december 2014, ca. 400.000 kr. Beløbet indfinansieres i sagen såfremt den gennemføres eller afholdes af KAB såfremt sagen ikke gennemføres
- Bygherrerådgiver fra skema A og frem til og med skema B godkendelse ca. 500.000 kr. Beløbet er godkendt som risikovilligt udlæg på SAB's møde den 18. august 2014
- Rentemarginal som nævnt ovenfor på ca. 1.000.000 kr. såfremt sagen må opgives før skema B, ellers indfinansieres det i sagen

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Således forventes det, at SAB's samlede risikovillige udlæg inden skema B udgør ca. 1,5 mio. kr. for en sag med en samlet anskaffelsessum på 313 mio. kr.

#### *Tidsplan*

Følgende er forudsat i aftalen med Calum (gentagelse fra august mødet):

- Godkendelse af skema A i december md. 2014, er opnået
- Programmering og udbudsmateriale udarbejdes frem til marts 2015
- Udbud i totalentreprise marts – april 2015
- Skema B-godkendes august 2015
- Byggestart 1. september 2015
- Byggeri færdigt ultimo december 2016

Tidsplanen skal revideres i januar/februar 2015.

#### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- bevilliger et yderligere risikovilligt udlæg fra arbejdskapitalen på rentemarginalen som nævnt ovenfor i størrelsesordenen 1 mio. kr.
- nedsætter en følgegruppe for sagen
- tager orienteringen til efterretning

*Said Hussein og Bjarne Krohn blev udpeget til at sidde i følgegruppen. Udlægget blev bevilget og organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **12. Toften II**

I 2013 flyttede 10 beboere ind i SAB's nye afdeling Toften. Allerede ved indflytningen ønskede Københavns Kommune at etablere yderligere fem skæve boliger til den nyopførte afdeling. Administrationen har på denne baggrund arbejdet for at skabe det økonomiske og fysiske grundlag for denne udvidelse.

#### *Status*

På baggrund af organisationsbestyrelsens ønske er udvidelsen med de fem nye boliger blevet tilført et fælleshus til beboerne. Erfaringerne fra den eksisterende fælles bygning er, at fællesrummet er for småt og derfor ikke kan rumme de aktiviteter, der kan være med til at styrke afdelingen. Ligeledes har administrationen stillet krav om en øget bemanning til afdelingen, som Københavns Kommune har efterkommet.

Københavns Kommune har igangsat sam-matrikulering af de tilstødende arealer til den eksisterende afdeling. Der er ligeledes foretaget miljøundersøgelser for forurening af grunden, som viser mindre forekomster af forurening, men langt under niveauet af forureningsniveauet i den eksisterende afdeling. Entreprenøren AGJ Pitzner har ligeledes

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

afgivet en samlet pris for håndværkerudgifter, som ligger inden for den samlede økonomiske ramme for projektet.

Det er aftalt med Københavns Ejendomme, at der laves en ny samlet lejeaftale for hele bebyggelsen på minimum 32 år, hvilket er med til at sikre finansieringen.

Kommunen har i øvrigt forpligtet sig til at støtte projektet økonomisk og accepteret den fulde anvisningsret og -pligt til de fem boliger.

#### *Økonomi*

Københavns Kommune har godkendt den samlede økonomi og projektets disponering af boligernes fælles faciliteter og øvrige arealer.

Af nedenstående omkostninger fremgår de udgifter, der vil være forbundet med gennemførelsen af projektet.

Teknisk rådgivning	250.000 kr.
Byggesagshonorar	177.243 kr.
Administrative omkostninger	495.250 kr.
Håndværkerudgifter	4.462.962 kr.
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b>5.385.455 kr.</b>

#### *Finansiering*

Et af de væsentligste grundlag for gennemførelse af projektet er, at Socialministeriet er interesseret i at støtte projektet med 400.000 pr. bolig samt 400.000 for fælleshus, som det fremgår nedenfor.

Socialministeriet	2.400.000 kr.
Kommunens bidrag	1.381.731 kr.
Beboerindskud (21.700 kr. pr. bolig)	107.905 kr.
<b>Realkreditlån 30 år.</b>	<b>1.314.470 kr.</b>

Yderligere tilfører SAB 170.000 kr. i gavetilskud fra SAB, som er overført fra Toften I (det første projekt).

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

*Husleje*

I denne beregning indgår en besparelse på personaleomkostningerne, fordi Københavns Kommune stiller en social vicevært til rådighed for afdelingen.

Årlige ydelse på lån pr. m <sup>2</sup> / år.	407 kr.
Årlig ydelse på driftsudgifter pr. m <sup>2</sup> / år.	482 kr.
I alt pr. m <sup>2</sup> / år.	889 kr.
<b>I alt leje / måned for pr. bolig</b>	<b>2.890 kr.</b>

*Tidsplan*

Det er forventningen, at entreprenøren allerede kan starte sin produktion i marts måned 2015. Projektet forventes afleveret og klar til indflytning omkring 1. august. 2015.

**Indstilling**

Under forudsætning af en endelig godkendelse og støttetilsagn fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter indstilles det,

- at organisationsbestyrelsen godkender projektets økonomi og indhold
- at administrationen på denne baggrund kan igangsætte AGJ Pitzner som totalentreprenør.

*Niels Bonne Rasmussen oplyste, at den fremtidige husleje vil beløbe sig til 3150 kr. pr. md., hvilket skyldes, at der forventes større driftsudgifter. Huslejen vil således matche de øvrige boliger.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

**13. Hjemfald Herlevhuse**

På linje med "Københavnraftalen" fra 2000 er der nu lavet en samlet aftale for Københavns omegnskommuner. Det er en kompliceret sag, der har været forhandlet gennem flere år.

Aftalen ligner meget den, der blev indgået i 2000 og som var meget omfattende for SAB som helhed. Som eneste SAB-afdeling er Herlevhuse omfattet af den nye aftale. Aftalen giver en "rabat" på 80,5 % i forhold til listeprisen.

Hjemfaldsbeløbet, der aktuelt for Herlevhuse er opgjort til 21.440.000 kr., bliver finansieret ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån. Ydelserne betales løbende af SAB's dispositionsfond og der opkræves et bidrag hertil i afdelingen. Dette bliver enten 2, 3, 4, kr. eller 10, 20, 30 kr. pr. kvadratmeter pr. år, indfaset over tre år.

Det "underskud", der fremkommer på arrangementet, finansieres løbende ved optagelse af lån i Landsbyggefonden. Efter at lånet er afviklet, betaler beboerne fortsat til afvikling således, at dispositionsfonden i princippet friholdes for betalinger. Dette kan ændre sig, hvis

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

dispositionsfonden får store midler til rådighed. Ganske som i den eksisterende Københavneraftale. Der er således ikke direkte økonomiske konsekvenser for SAB's dispositionsfond, arbejdskapital eller andet.

Den endelige godkendelse af aftalen skal træffes af øverste myndighed – SAB's repræsentantskab. Den generelle delegation af kompetence til erhvervelse eller salg af fast ejendom omfatter ikke denne godkendelse.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen og beslutter at indstille den til repræsentantskabets godkendelse.

Bilag 31: Orientering om hjemfald

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og indstillede den til repræsentantskabets godkendelse.*

## **14. Frasalg af erhvervslokalerne på Lille Torv i Tingbjerg**

Innovater A/S har kontaktet KAB, fordi de er interesseret i at erhverve SAB's erhvervslokaler beliggende på Ruten 6 m.fl. Innovater ønsker at nedrive erhvervsbygningen og opføre nye erhvervslokaler, et større til en dagligvarekæde og nogle mindre til de levedygtige detailbutikker, som ligger på adressen i dag. Da den eksisterende bygning indeholder et selskabslokale, skal der for købers regning opføres et nyt selskabslokale, som overdrages vederlagsfrit til boligorganisationen/afdelingen. Innovater har accepteret dette.

*Om Innovater*

Innovater A/S udvikler og udbyder ejendomsprojekter i Danmark, hvor det primære fokus er på detailhandelsbranchen inden for dagligvarebutikker.

Innovater har i KAB-regi indgået en betinget købsaftale på et stykke jord i Lundegården i Ballerup – opførelse af butikker afventer endelig vedtagelse af lokalplan.

Pt. er Innovater bl.a. i gang med følgende projekter:

- I samarbejde med Momentum Research & Development udvikling af 1. etape af Kulturhavn Gilleleje. Byggeriet omfatter ca. 5.000 m<sup>2</sup>, fordelt på butikker til Irma, Fakta, Nordea, Danbolig, lægecenter, tandlægehus og FDB Møbler. På 2. sal er 6 penthouse-ejerlejligheder solgt
- opførelse af en butik til Irma på ca. 759 m<sup>2</sup> på Nærumvænge Torv. Butikken kommer til at læne sig op ad den nye flagskibsbutik i Axelborg, København V, som åbnede i august 2014 med betjent slagterafdeling og nedkølet osteafdeling.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

*Areal, pris mv.*

Det samlede areal, som overdrages, hvis handlen gennemføres, er ca. 5.210 m<sup>2</sup> med en forventet byggetilladelse til opførelse af 1.600 etage m<sup>2</sup>. Hvis der kan opnås tilladelse til en højere bebyggelsesprocent, skal der erlægges en tillægskøbesum. Købesummen forventes at blive omkring 6,5 mio. kr., herfra skal trækkes ca. 1,5 mio. kr. til opførelse af et selskabslokale til 80 personer. Dvs. at SAB's salgsprovenu bliver ca. 5 mio. kr., herfra skal trækkes diverse salgsomkostninger. SAB har tilkendegivet, at en del af dette salgsprovenu kan tilfalde afdelingen. Handlen er som nævnt betinget af, at SAB samtidig med underskrivelse af den betingede købsaftale indgår aftale om, at Innovater opfører et nyt festlokale. Festlokalet vil blive mellem 150 og 175 m<sup>2</sup> med en have på ca. 100 m<sup>2</sup>, toiletter og køkken. Afdelingen vil få indflydelse på udformning og indretning.

Da Innovater erhverver grunden med bygninger, er det Innovaters ansvar at opsig/genhuse de eksisterende lejere.

*Afhændelse*

Afhændelse af matriklen - del nr. 2 af matr. nr. 3549 Ruten 6 m.fl. – som er ca. 5.210 m<sup>2</sup>, kræver organisationsbestyrelsens tilslutning samt kommunal og ministeriel godkendelse.

Det er væsentligt, at projektet har opbakning i afdelingen. Derfor har der været en dialog om eventuelt frasalg med den fælles afdelingsbestyrelses forretningsudvalg. De er positive overfor et salg.

Afhændelsen bør ikke virke som en hæmsko for partnerskabsaftalen om udvikling af Tingbjerg. Derfor skal der indskrives en "fortætningsklausul" i købsaftalen.

På købers side er handlen betinget af, at servitutter, forurening mv. ikke er til hinder for købers projekt samt at der foreligger en bindende aftale med køber og den påtænkte dagligvarekæde.

*Potentialerne*

Butikstorvet på Ruten er nedslidt og afdelingen har ikke henlagt tilstrækkeligt med midler til vedligeholdelse/renovering.

Udlejningen af lejemålene er ikke stabil – nye forretninger har generelt en kort levetid, hvilket bevirker tomgangsleje. Enkelte forretninger – slagteren, frisøren m.fl. er levedygtige og dem skal der værnes om i projektet. Lille Torv er indgangen til Tingbjerg og det ville være dejligt, hvis området kunne få en "ansigtsløftning" i form af nye mere attraktive butikker.

Afdelingen mister lejeindtægter, men samtidig reduceres udgifterne (balancelaje).

Der har været iværksat en række tiltag for at se, om man kunne tiltrække nye næringsdrivende, hvilket har været vanskeligt indenfor de givne rammer. Dette projekt kan derfor være den gnist, der skal til, for at starte revitaliseringen af Tingbjergs byliv.



SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der indgås en betinget købsaftale med Innovater.

*Købsaftalen skal forhandles endeligt på plads og kommunen samt ministeriet skal godkende denne.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte, at der kan indgås betinget købsaftale.*

## **15. Finansiering af facade og gulvvarmeregulering i Tingbjerg Børnehave**

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2014 behandlede organisationsbestyrelsen det ureviderede byggeregnskab for facade og gulvvarmeregulering i Tingbjerg Børnehave. Indstillingen var, at SAB skulle godkende et midlertidigt lån fra arbejdskapitalen til dækning af udgifterne, indtil forhandlingerne med kommunen om at stille garanti for et realkreditlån var afsluttet. Det var imidlertid organisationsbestyrelsens holdning, at sagen måtte afklares med kommunen og at der alternativt måtte optages et banklån med deraf følgende huslejekonsekvens. Punktet blev dermed udskudt til senere afklaring.

Kommunen har imellemtiden meddelt, at den ikke kan stille garanti for et lån.

### *Byggeregnskab*

Ifølge byggeregnskabet pr. 20. september 2013 er den samlede anskaffelsessum på 1.720.231 kr. Håndværkerudgifter udgør 1.629.256 kr. Påregnet finansiering for byggesagen er 625.000 kr. af afdelingens henlæggelser, egenfinansiering på 12.073 kr. og resten af beløbet på 1.083.158 kr. skal nu finansieres med et banklån. Så snart der er optaget et banklån, vil regnskabet blive revideret.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der optages et banklån til dækning af den ufinansierede del af udgifterne svarende til 1.083.158 kr. samt at organisationsbestyrelsen godkender det ureviderede regnskab.

Bilag 32: Urevideret byggeregnskab

*Der skal foretages en mindre korrektion, idet der køres med underskud. Beløbet vil således blive afskrevet over 10 år og uden rente.*

*Med ovenstående kommentarer godkendte organisationsbestyrelsen indstillingen.*

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

**16. Dispensation for tab ved fraflytning og forhøjelse af beboerindskud**

Folketinget vedtog i marts 2013 en ny lov, hvorefter boligorganisationens dispositionsfond skal dække tab ved fraflytning, der samlet set overstiger 313 kr. (2013-sats) pr. lejemålsenhed. På organisationsbestyrelsesmødet den 24. april 2013 besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle søges dispensation for denne lov med henvisning til en lav beholdning i dispositionsfonden.

Vi har modtaget svar på ansøgningen fra Københavns Kommune, hvorefter der gives dispensation indtil den 31. juli 2016, hvorefter SAB har mulighed for at søge på ny. En betingelse for dispensationen er dog, at SAB udnytter sin kompetence efter den almene lejelovs § 48, stk. 2 til at forhøje beboerindskud for de lejemål, hvor beboerindskuddet er lavere end beløbet opgjort efter den almene lejelovs § 48, stk. 2. Beløbet er i 2015 fastsat til 229 kr. pr. m<sup>2</sup> og reguleres en gang årligt efter nettoprisindekset.

Beboerindskuddet foreslås således reguleret til 229 kr. pr. m<sup>2</sup> for alle lejemål i SAB, der er opsagt pr. den 1. marts 2015 eller opsiges derefter. Reguleringen vil kun have virkning for lejemål, hvor indskuddet ikke allerede overstiger 229 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Beboerindskuddet i SAB er i dag 200 kr. pr. m<sup>2</sup> i de fleste afdelinger bortset fra i de nyere afdelinger, hvor afdelingens samlede beboerindskud skal udgøre 2 % af anskaffelsessummen. Nedenfor ses eksempler på konsekvensen for lejemål af forskellig størrelse i tre forskellige afdelinger. En ældreboligafdeling, en familieboligafdeling af ældre dato og en familieboligafdeling af nyere dato. I den sidste kolonne vises, hvor mange måneders husleje, der kan dækkes af det nye indskud.

## Valbyholm

m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr. pr. m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr.	Nyt indskud pr. m <sup>2</sup>	Nyt indskud i kr.	Forskel	Leje pr. mdr.	antal mdr. der kan dækkes af nyt indskud
86,9	206	17.919	229	19.900,10	1.981	7809	2,5
76,0	206	15.671	229	17.404,00	1.733	6953	2,5
67,1	206	13.836	229	15.365,90	1.530	6250	2,5
58,8	206	12.125	229	13.465,20	1.341	5598	2,4
48,7	206	10.042	229	11.152,30	1.110	4805	2,3

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

## Skyttevænget

m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr. pr. m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr.	Nyt indskud pr. m <sup>2</sup>	Nyt indskud i kr.	Forskel	Leje pr. mdr.	antal mdr. der kan dækkes af nyt indskud
67	200	13.400	229	15.343,00	1.943	4851	3,2
64	200	12.800	229	14.656,00	1.856	4472	3,3
58	200	11.600	229	13.282,00	1.682	4273	3,1
57,3	200	11.460	229	13.121,70	1.662	3964	3,3
53,3	200	10.660	229	12.205,70	1.546	3964	3,1

## Sejlhuset

m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr. pr. m <sup>2</sup>	Nuværende indskud i kr.	Nyt indskud pr. m <sup>2</sup>	Nyt indskud i kr.	Forskel	Leje pr. mdr.	antal mdr. der kan dækkes af nuværende beboerindskud
104,8	367	38.490	0	0,00	0	9546	4,0
101,6	367	37.314	0	0,00	0	9495	3,9
99	367	36.360	0	0,00	0	9345	3,9
93,8	367	34.450	0	0,00	0	8820	3,9

**Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regulering af beboerindskud til 229 kr. pr. m<sup>2</sup> fra den 1. marts 2015 og at beboerindskuddet fremadrettet reguleres en gang årligt efter nettoprisindekset.

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

**17. Udlejningsftalen 2015-2018**

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2015 traf organisationsbestyrelsen beslutning om hovedparten af de punkter i udlejningsaftalen, det er overladt til de enkelte boligorganisationer at træffe beslutning om, heriblandt spørgsmålet om andelen af fleksibel udlejning for hver enkelt afdeling.

Vi har imellemtiden fået en tilbagemelding fra kommunen om, at de indstiller at andelen for Bellahøj I-II hæves fra 3/9 til 4/9 fleksibel udlejning på baggrund af den uro, der har været i

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

området over sommeren. Forvaltningskommissionen har behandlet spørgsmålet og indstiller at organisations betyrelsen følger kommunens anbefaling.

Vi har ydermere fået besked om, at organisationsbestyrelsen kan beslutte fordelingen mellem de to beboergrupper, der indgår i A-kriteriet for fleksibel udlejning: Personer i beskæftigelse og studerende.

Der vil blive en nærmere uddybning på mødet.

### Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- fastlægger andelen af fleksibel udlejning for Bellahøj I-II til 4/9
- drøfter og beslutter, hvilken fordeling, der skal ske mellem de to grupper, der indgår i A-kriteriet for fleksibel udlejning.

*Fleksibel udlejning for Bellahøj I & II. Blev godkendt.*

*Der blev omdelt et notat med forskellige forslag til udmøntning af fleksibel udlejning: På grund af sags kompleksitet blev der truffet en foreløbig beslutning om, at A-kriteriet (fordelingen mellem beskæftigede og studerende) og B-kriteriet (fordelingen mellem seniorer og skilsmisseramte) fordeles således:*

**A-kriterium:**

*1/2 Beskæftigelse*

*1/6 Uddannelse*

**B-kriterium:**

*1/6 Senior*

*1/6 Skilsmisse*

*Endelig beslutning træffes på næste organisationsbestyrelsesmøde.*

## 18. Opfølgning på tilfredshedsundersøgelsen

I 2012 blev der gennemført en tilfredshedsundersøgelse i SAB blandt afdelingsbestyrelsesmedlemmer. I løbet af 2013 arbejdede to arbejdsgrupper med at udlede anbefalinger med udgangspunkt i undersøgelsens resultater. Arbejdsgrupperne anbefalede at organisationsbestyrelsen skulle følge op på de iværksatte initiativer og vurdere om de er passende. Det blev desuden foreslået at gennemføre en ny undersøgelse i 2016. Anbefalingerne blev præsenteret og godkendt af repræsentantskabet på repræsentantskabsmødet i januar 2014.

Vedlagt som **bilag 33** er notatet fra arbejdsgrupperne. De anbefalede initiativer er markeret med rødt. Opfølgningen er markeret med blå.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, om de iværksatte initiativer er passende, om der er initiativer, der skal yderligere fokus på og hvordan dette skal ske.

Bilag 33: Notat fra tilfredshedsgrupperne

*Markvandingsbegrebet blev detaljeret forkåret og gennemgået. Det blev besluttet, at der for at fremme ensartethed i afviklingen af og forståelsen af processen fra markvandringerne til budgettet, udarbejdes en beskrivelse af hele processen i pixibogsform.*

*Med disse kommentarer tog organisationsbestyrelsen orienteringen til efterretning.*

## **19. Kollektiv individuel modernisering i Fynshuse**

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 13. januar 2014, at der kunne iværksættes kollektive individuelle moderniseringer i Fynshuse. Der er efterfølgende søgt tilladelse hos kommunen.

Kommunen svarede, at SAB i forbindelse med styringsdialogen havde oplyst, at der påtænkes gennemført en helhedsplan for Fynshuse og kommunen er derfor ikke sikker på, at det er hensigtsmæssigt med en mindre reovering forud for helhedsplanen.

Det indstilles derfor, at stille planerne om kollektiv individuel modernisering midlertidigt i bero, indtil en eventuel helhedsplan er nærmere afklaret.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at stille planerne om kollektiv individuel modernisering i Fynshuse midlertidigt i bero.

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

## **20. Følgegruppemedlemmer til helhedsplan for Sallinghus**

På organisationsbestyrelsesmødet den 24. november 2014 blev spørgsmålet om udpegning af følgegruppemedlemmer udsat med henblik på at afklare, hvorvidt der var et specifikt ønske fra afdelingsbestyrelsen om, at organisationsbestyrelsen deltager.

Til helhedsplanen i Sallinghus er der nu fra den siddende følgegruppe udtrykt et sådan ønske om, at organisationsbestyrelsen udpeger en deltager til følgegruppen.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen udpeger et følgegruppemedlem.

*Ole Lagoni og John B. Sørensen blev udpeget til at sidde i følgegruppen.*

## **21. Flytning af ejendomskontor i Sjællandshuse**

Sjællandshuse ønsker at flytte sit ejendomskontor, som betjener i alt fire afdelinger. Ejendomskontoret har tidligere været beliggende i en et-værelses lejlighed på H.V. Rolstedsvej 7, st. tv., men ønskes flyttet til en to-værelseslejlighed i H.V. Rolstedsvej 12, st. th. Den primære grund til, at ejendomskontoret ønskes flyttet er, at H.V. Rolstedsvej 12, st. th. er beliggende over afdelingens vaskeri, hvilket har givet anledning til støjgener for den tidligere beboer i lejemålet.

Kommunen har bedt om, at organisationsbestyrelsen godkender denne flytning, som samtidig betyder en ommærkning af lejemålene fra erhvervslejemål til boliglejemål og omvendt.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at Sjællandshuse kan flytte sit ejendomskontor, som beskrevet ovenfor.

*Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.*

## **Sager til orientering**

### **22. Status på nybyggerier**

SAB har givet start kapital til en række nybyggerier. Det forventes at der dukker yderligere byggemuligheder op. For at sikre at organisationsbestyrelsen løbende kan følge med i byggerierne vil organisationsbestyrelsen løbende blive forelagt en status.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

## Kommunalt godkendte projekter – med bevilliget grundkapital

### Herlev Åhuse


3054-1 HerlevÅhuse		Nybyggeri	
	Langdyssen 54 B, 2730 Herlev. Samlet anlægsbudget	28.490.848 kr.	Beskrivelse 12 familieboliger
	Boligtal Samlet areal		
<b>Projektets partnere</b>		<b>Forventet tidsplan</b>	
Bygherrerådgiver	Domina	Skema A tilsagn	sep-13
Hovedentreprenør	H. Skjode Knudsen	Skema B tilsagn	sep-13
Projektleder	Michael Nielsen-Elgaard	Byggestart	okt-14
		Aflevering	jun-15
		Skema C tilsagn	dec-15

Den oprindelige entreprenør er gået konkurs og kan ikke færdiggøre byggeriet. Der er nu foretaget et nyt udbud og fundet en ny entreprenør. Det betyder at Entreprenørfirmaet H. Skjode Knudsen A/S overtager entreprisen og viderefører sagen fra oktober md. 2014 og frem til sommeren 2015 hvor det forventes færdigt. Sagen er suppleret med finansiering fra garantistiller samt SAB.

Følgegruppe: Alice, Mogens og Frank

3000-5		Samvirkende Boligselskaber	
3000-5 Projekt Toften (IIU)		Nybyggeri	
	<b>Basiseboliger</b> Toften 28-32, 2720 Vanløse. Samlet anlægsbudget	5.900.000 kr.	Beskrivelse Etablering af 10 boliger med fælleshuse
	Boligtal Samlet areal	10 402	
<b>Projektets partnere</b>		<b>Forventet tidsplan</b>	
Bygherrerådgiver	Domina	Skema A tilsagn	nov-00
Totalentreprenør	AGK Pitzner	Skema B tilsagn	jøn-11
Projektleder	Jesper Birn Lindeberg	Byggestart	nov-12
		Aflevering	apr-13
		Skema C tilsagn	jan-14

Beboerne flyttede ind i maj 2013. Den forestående 1-års gennemgang skal snart gennemføres. Det er nu forventningen, at projektet kan udvides med 5 boliger.

3001-5 Toften II		Nybyggeri	
	<b>Basiseboliger</b> Islevbrovej, Husum Samlet anlægsbudget	5	Beskrivelse Op til de eksisterende skæve boliger i Toften, ønskes opført 5 boliger med tilhørende fælleshuse. Byggeriet opføres som en selvstændig afdeling, der efter opførelsen skal lægges sammen med den eksisterende afdeling.
	Boligtal Samlet areal	100	
<b>Projektets partnere</b>		<b>Forventet tidsplan</b>	
Bygherrerådgiver	Domina	Skema A tilsagn	dec-15
Totalentreprenør	AGJ Pitzner	Skema B tilsagn	dec-15
Projektleder	Jesper Birn Lindeberg	Byggestart	mar-15
		Aflevering	sep-15
		Skema C tilsagn	dec-15

Toften II

Start kapital: 170.000 kr. overført fra Toften I


Følgegruppe: Ole, Kjeld og Flemming sad i følgegruppe for Toften I

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

## Valby Gårdhavehuse

3084-6 Valby Gårdhavehuse		Nybyggeri	
	<b>Familieboliger</b> - v/Gr. Kege Landevej, 2500 Valby. Samlet anskaffelsessum: <b>205.000.000 kr.</b> Boligtal: <b>83</b> Samlet areal: <b>8978</b>	<b>Beskrivelse</b> Gårdhavehusene opføres på fodboldbaneområdet som grænser op til Gl. Kege Landevej, Grøntorvet og old. Elleparken. Boligene opføres efter gårdhave princippet, således at 4 boliger danner en grænse omkring en fælles gårdhave. Der opføres 83 familiebøliger + fælleshus. Boligene veksler mellem bolli	
	<b>Projektets partnere</b> Totalrådgiver: <b>Domus</b> Hovedentreprenør: <b>Ikke valgt</b> Projektleder: <b>Nicolaj Kann Møhr</b>	<b>Forventet tidsplan</b> Skema A tilsagn: <b>jan-15</b> Skema B tilsagn: <b>jun-15</b> Byggestart: <b>aug-15</b> Aflevering: <b>dec-16</b> Skema C tilsagn: <b>jun-17</b>	

Udviklingen af dette projekt er sket i samarbejde mellem SAB/KAB og Københavns Kommune. Lokalplansforslaget er næsten færdigt, KK forventer at vedtage lokalplanen for området i december 2014. Projektet er en nytænkning af de bynære rækkehuse i kombination med gårdhavehuse. Bebyggelsen bliver en af de første i en større omdannelse af det gamle industriområde bag Elleparken til boligområder.

Start kapital: 100.000 kr.

Følgegruppe: Flemming og Ellen

## Valby Idrætsskollegie

3085-6 Valby Idrætsskollegie		Nybyggeri	
	<b>Ungdomsboliger</b> Julius Andersens Vej, 2450 København SV Samlet anlægsbudget: <b>149.220.400 kr.</b> Boligtal: <b>137</b> Samlet areal: <b>5.480 m2</b>	<b>Beskrivelse</b> 137 ungdomsboliger Særlige bæredygtighedsiltag Solceller på taget	
	<b>Projektets partnere</b> Totalrådgiver: <b>Ikke valgt</b> Hovedentreprenør: <b>Ikke valgt</b> Projektleder: <b>Mikkel Heje Pedersen</b>	<b>Forventet tidsplan</b> Skema A tilsagn: <b>jan-15</b> Skema B tilsagn: <b>Okt-15</b> Byggestart: <b>Nov-15</b> Aflevering: <b>Feb-17</b> Skema C tilsagn: <b>Jul-17</b>	

Københavns Kommune har udvalgt dette projekt i den Åbne Kvote konkurrence fra august 2013. Der indgås en samarbejdsftale om at realisere projektet mellem Samvirkende Boligselskaber og Københavns Kommune. Projektet indeholder flere typer og størrelser af moderne ungdomsboliger, herunder et element af handicapvenlige boliger. Skema A forventes godkendt januar 2015. Skitseprojekt udarbejdet af Mango.

Start kapital: 50.000 kr.

Følgegruppe: Flemming og Said



SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

*Sølund*

3094-3 Sølund - Modelplejecenter	Nybyggeri		
	<b>Ældreboliger</b>	<b>Beskrivelse</b>	
	Ryesgade 22, 2200 København N.	340 plejeboliger inkl. serviceetier, 147 ungdomsboliger, offentlig P-kælder, daginstitution, erhverv	
	Samlet anlægsbudget	1.200.000.000 kr.	
	Boligtal	488	
	Samlet areal	37000	
<b>Projektets partnere</b>		<b>Forventet tidsplan</b>	
Totalrådgiver	Ikke valgt	Skema A tilsagn	dec-16
Hovedrepræsentant	Ikke valgt	Skema B tilsagn	mar-18
Projektleder	Vibeke Gravlund	Byggestart	maj-18
		Aflevering	jan-21
		Skema C tilsagn	dec-21

BFR godkendte den 18. september 2014, at det eksisterende Sølund skal rives ned, og at der skal opføres 70 % plejeboliger og 30% ungdomsboliger, en daginstitution og 80 offentlige P-pladser i en p-kælder. KAB/SAB samarbejder i øjeblikke med Københavns Kommune om gennemførelse af en særlig borgerinddragelse af naboer, de nuværende beboere på Sølund: ungdoms- og ældreboliger.

Start kapital: SAB har skudt 1 mio. kr. ind i udarbejdelse af konkurrenceprogram – en del af dette materiale kan genanvendes i nyt konkurrenceforslag

Følgegruppe: Kjeld og Frank

Andre bemærkninger: Der afholdes tre borgerworkshop om Sølund primo 2015

*Ekserserpladsen – ungdomsboliger*

Skema A godkendt – aftale med Calum underskrevet

Start kapital 500.000 kr.

**Projekter i støbeskeen***Ny etage på Jyllandshus*

Familie og ungdomsboliger – ny afdeling

Start kapital: 250.000 kr.

Følgegruppe: John og Stig

Andre bemærkninger: Kommunen har endnu ikke besluttet om der kræves ny lokalplan.

Hvis dette er tilfældes, så kan vi forvente skema A primo 2016. Hvis ikke så i foråret 2015.

Sagen har ikke været behandlet på afdelingsmøde.

*Grønttorvet*

Familieboliger (etage og blok)

Start kapital: 75.000 kr.

Følgegruppe: Flemming og Frank

Andre bemærkninger: Lokalplan forventes vedtaget i august. Skema A primo september 2015.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

*Nordhavn*

Start kapital: 75.000 kr.

Følgegruppe: ej nedsat

Andre bemærkninger: Der forventes at blive stor konkurrence om at opføre almene boliger i Nordhavn.

## **Eventuelt kommende projekter**

*Urbania*

Bæredygtige familie og ungdomsboliger

Andre bemærkninger: Kommunen skal tage stilling til et nyt lokalplan forslag for Beauvais grunden medio februar 2015.

## **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **23. Voldboligerne – status på udskiftning af tag og vinduer**

Voldboligerne har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 13. november 2013 vedtaget at igangsætte et projekt med henblik på at udskifte vinduerne og det nedslidte tegltag.

Formålet med projektet er at få udskiftet det godt 60 år gamle tegltag, hvis levetid er tæt på udløb. I forbindelse med udskiftning af taget skal isoleringen i etagedækket mellem boligerne på 5. sal og loftrummet forbedres.

Alle udvendige vinduer og døre skal udskiftes. Vinduerne er relativt nye og er monteret i forbindelse med ombygningen i 1991. Vinduerne er dog fra starten udført på en uhensigtsmæssig måde, således at alle de gående rammer "hænger", hvilket betyder, at de er svære at lukke og at de er meget utætte. Afdelingen bruger uforholdsmæssigt store summer på løbende at udbedre vinduerne, dog uden at en holdbar løsning har kunnet tilvejebringes.

Den samlede anskaffelsessum for projektet er på 25.160.250 kr. Der er ansøgt og bevilget midler fra SAB's trækingsret på organisationsbestyrelsens møde den 14. juni 2013, hvor organisationsbestyrelsen besluttede at støtte projektet med 12,6 mio. kr. (svarende til 2/3 for vinduer og 1/3 for tag) i egen trækingsret. Resten af beløbet skal finansieres af frie henlæggelser og realkreditlån.

*Hvornår kan arbejdet gå i gang?*

Der er afholdt licitation i november måned. Resultatet af denne licitation blev positivt og det forventes, at projektet kan gennemføres inden for det godkendte budget. Der er indledt

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

forhandlinger med den vindende entreprenør med henblik på indgåelse af entreprisekontrakt i løbet af december måned.

Landsbyggefonden har godkendt, at der anvendes midler fra egen trækingsret. Der er således modtaget tilsagn for både skema A og B. Der afventes nu Københavns Kommunes endelige godkendelse af finansiering og huslejekonsekvens.

Indretning af byggeplads og tømning af loftrum med videre startes primo januar. Selve byggeprojektet startes op 1. marts og forventes afsluttet ultimo oktober 2015.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **24. Abildgården – status på udskiftning af varmesystem**

På ekstraordinært afdelingsmøde d. 27. marts 2014 vedtog afdelingen at igangsætte udskiftning af varmesystemet.

Varmesystemet i Abildgården er gammelt og utidssvarende. Det er et såkaldt 1-strengs system og mange radiatorer er placeret uhensigtsmæssigt midt i boligerne og ikke ved vinduerne, hvor de gør mest gavn. Der har fra mange beboeres side også længe været et stort ønske om at få etableret radiatorer i badeværelser og køkken.

På den baggrund har arkitektfirmaet White Arkitekter i samarbejde med Danakon Ingeniørfirma udarbejdet et forslag til renovering af hele varmesystemet.

Den samlede anskaffelsessum lyder på 21.638.498 kr. SAB besluttede på sit organisationsbestyrelsesmøde den 18. februar 2014 at støtte projektet med 14,4 mio. kr. i trækingsret svarende til 2/3, mens resten af beløbet skal finansieres af afdelingens egne henlæggelser og lån.

*Hvornår kan arbejdet gå i gang?*

Der er afholdt licitation i november måned. Resultatet af denne licitation blev positivt og det forventes, at projektet kan gennemføres inden for det godkendte budget. Der er indledt forhandlinger med den vindende entreprenør med henblik på indgåelse af entreprisekontrakt i løbet af december måned.

Landsbyggefonden har godkendt, at der anvendes midler fra egen trækingsret. Der er således modtaget tilsagn for både skema A og B. Københavns Kommune har ligeledes godkendt finansiering og huslejekonsekvens.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Det forventes, at de indledende arbejder på loft og i kældre påbegyndes primo januar og at arbejdet i selve boligerne startes op primo marts.

Arbejdet forventes afsluttet ultimo november 2015.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **25. Husordensovertrædelser – når kun en enkelt beboer klager**

En almen boligorganisation har pligt til at drive sine boligafdelinger forsvarligt herunder sørge for, at gældende regler overholdes.

Det indebærer også, at boligorganisationen skal sanktionere, hvis husordenen overtrædes. Beboere kan kræve afslag i huslejen, hvis boligorganisationen fuldstændig lader stå til og ikke behandler berettigede henvendelser om brud på husordenen, jf. almenlejeloven § 80.

Det er dog vigtigt at se disse regler i sammenhæng med almenlejeloven § 91, hvorefter man kun kan sanktionere væsentlige overtrædelser. Disse regler suppleres af straffelovens regler om æreskrænkelser og injurier, som indebærer, at udlejeren ikke må fremsætte uberettigede påstande om beboere – det betyder, at når man henvender sig til en beboer på baggrund af en klage, så skal man være sikker i sin sag.

KAB skal i behandlingen af en klage over brud på husordenen manøvrere mellem disse regler. Det kan være meget svært at bedømme, hvorvidt en klage er berettiget eller ej, når blot en enkelt beboer er underskriver. Enhver beboer kan skrive en klage på [husorden@kab-bolig.dk](mailto:husorden@kab-bolig.dk) og dermed starte en sag.

Juraområdet modtager ca. 500 henvendelser om året af denne karakter. Vi forsøger at vurdere hvert enkelt tilfælde så korrekt som muligt ud fra ovenstående dilemma.

Når man skal sanktionere brud på husordenen, startes ofte med en henstilling til den, der klages over. Det betyder, at Juraområdet skriver til den påklagede, at han f.eks. skal holde op med at larme. Selv om dette er en mild sanktion, udløser den ofte reaktion fra den påklagede om, at der er tale om en uberettiget henvendelse. Ofte modtager vi også bekymrede henvendelser om, hvorvidt henstillingen betyder, at man nu bliver smidt ud af boligen. Vi er bekendt med et enkelt tilfælde, hvor en beboer har anlagt injuriersag mod en boligorganisation/administrationsorganisation for at have sendt en henstilling til en beboer, som denne mener, er uberettiget.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Det er derfor meget vigtigt, at vi har den fornødne dokumentation for at kunne afgive en henstilling/advarsel. I modsat fald risikerer boligorganisationen at få problemer efterfølgende. Det er derfor, vi som udgangspunkt beder klager om at få andre til at være medunderskrivere på klagen. På samme måde vil det være nærmest umuligt at få beboerklagenævnet til at behandle en sag med kun en enkelt klager, idet det er boligorganisationen, der skal bevise, at der er tale om en overtrædelse af husordenen.

Der kan være situationer, hvor det er meget svært for klageren at skaffe medunderskrifter, f.eks. fordi der kun er to boliger i huset og dermed kun en enkelt beboer, der er generet. Det forsøger vi at tage hensyn til i vores sagsbehandling. Det er dog vores erfaring, at der ofte også vil være problemer i forhold til andre beboere, eller at man kan få en anden beboer eller en gæst til at bevidne overtrædelsen ved at være til stede i lejemålet.

I alvorlige sager med vold kan der være tale om andre former for dokumentation, f.eks. politianmeldelser eller rapporter fra skadestuen, som tilsammen er med til at give et billede af situationen.

Konklusionen er derfor, at det i enkelte sager kan være muligt at agere på baggrund af en henvendelse fra en enkelt beboer. Enten fordi det er absolut umuligt for klageren at have vidner til overtrædelsen, eller fordi der er andre former for beviser. Vi vil lave en tilføjelse om dette i de breve, hvor vi beder om flere underskrifter.

I andre tilfælde må vi fortsat opfordre til flere underskrifter på klagerne. I disse sager kan det være bedre, at ejendomskontoret tager sig af sagen og henvender sig til beboeren mundtligt eller skriftligt.

Som en forsøgsordning har KAB indført muligheden for konfliktmægling. Dette vurderes som et godt middel i situationer, hvor kun en enkelt beboer klager over en anden, eller andre situationer, hvor det er svært at bedømme, hvem der har ret. Vi vil fremover tilbyde konfliktmægling i situationer, hvor vi ellers er nødt til at afvente flere klagere.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **26. Orientering om lancering af Psykiatrilinjen**

Den 15. august lancerede KAB et nyt tiltag, som er blevet efterspurgt blandt beboere og ejendomsfunktionærer. Det er en telefonisk rådgivningslinje, som ejendomsfunktionærer og beboere kan ringe til for at få sparring og rådgivning i forbindelse med beboere med psykisk sygdom. Telefonen besvares af fagpersonale fra Psykiatrifonden og der er åbent på hverdage

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

mellem kl. 09.00 – 22.00. I tidsrummet kl. 16.00 – 22.00 dog kun for akutte henvendelser. Det er gratis for ansatte og beboere i KAB administrerede selskaber at benytte linjen.

Psykiatrilinjen er et forsøg under KAB's projekt "En hånd til alle" og kører indtil videre fra 15. august 2014 til 15. august 2015.

I uge 33 blev der sendt information om linjen ud til samtlige ejendomskontorer, organisationsbestyrelsesformænd og afdelingsformænd.

KAB indsamler løbende statistik på brugen af linjen og til foråret 2015 vil vi evaluere linjen og undersøge om det er en ydelse, der skal implementeres efter projektets udløb.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **27. Ny Boligaftale**

Der er indgået en **ny boligaftale**. Det er overordnet set et godt resultat. Det er en bred politisk aftale (mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Det Konservative Folkeparti), der giver ro og klarhed om boligpolitikken de næste år.

Med aftalen afsættes en renoveringsramme på:

- 4,2 mia. kr. i hvert af årene 2015 og 2016
- 2,6 mia. kr. i 2017
- 2,5 mia. kr. i 2018
- 2,3 mia. kr. i hvert af årene 2019 og 2020

Af de årlige rammer skal mindst 400 mio. kr. anvendes til forbedret tilgængelighed. Af den samlede ramme frem til 2020 kan anvendes indtil 350 mio. kr. til gennemførelse af vidtgående projekter til energieffektivisering. Derudover skal der i slutningen af 2016 ske en vurdering af køen til Landsbyggefonden og konjunktursituationen.

Der fastsættes en boligsocial ramme på 465 mio. kr. årligt i perioden 2015-2018. Af denne ramme kan op til halvdelen bruges til huslejenedsættelser. Følgende tre indsats vil blive prioriteret:

- Tryghedsskabende indsats
- Indsats, der bryder den negative sociale arv
- Indsats med entydig ledelse.

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

Desuden omfatter aftalen en række initiativer vedrørende praktik- og lærlingepladser ved renovering og nybyggeri, samarbejde med socialøkonomiske virksomheder, infrastrukturændringer samt mulighed for nedrivning og nybyggeri.

Med afsæt i rapporten fra MBBL "Den almene boligsektors effektivisering" bliver der nedsat en arbejdsgruppe, der inden sommeren 2015 skal komme med forslag til konkrete og rimelige mål for effektivisering af driften i den almene sektor.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **28. Aktuel boligpolitisk orientering**

Der vil blive givet en aktuel boligpolitisk orientering, såfremt der er nyt at berette.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

## **29. Eventuelt**

*Forvaltningskommissionen har drøftet spørgsmålet om huslejen i værkstedshusene i Humlevænget. Sagen afventer en vurderingsmands konklusioner.*

*Det skal indskærpes overfor BYG's nye projektledere, at følgegruppemøder som udgangspunkt bør ligge efter kl. 16.*

*Formandskabet opfordrede til, at bestyrelsen tilmelder sig KAB's forårs studietur*

*Det skal undersøges, om der kan gives fortrinsret for ældre (60+), når der udlejes efter venteliste/fleksibelt kriterium i Valbyholm (sagen har efterfølgende været drøftet med kommunen, som ikke har nogen invendinger imod dette).*

SAB

Møde den 15. januar 2015

Udsendt 4. februar 2015

**Referatet er forelagt og godkendt.**

**København den \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_  
John B. Sørensen

\_\_\_\_\_  
Kjeld Poulsen

\_\_\_\_\_  
Stig Torp Kaspersen

\_\_\_\_\_  
Frank Sass

\_\_\_\_\_  
Ole Lagoni

\_\_\_\_\_  
Alice Brødbæk

\_\_\_\_\_  
Said Hussein

\_\_\_\_\_  
Bjarne Krohn

\_\_\_\_\_  
Ellen Højgaard Jensen

\_\_\_\_\_  
Flemming Balle

\_\_\_\_\_  
Mogens Hansen