

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt den 2. februar 2015

Organisationsbestyrelsesmøde den 14. januar 2016, kl. 16.00 Billedsalen

Til stede	<i>John B. Sørensen, Kjeld Poulsen, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Ole Lagoni, Mogens Hansen, Frank Sass, Stig Torp Kaspersen, Bjarne Krohn, Said Hussein og Alice Brødbæk</i>
Afbud	<i>Ingen afbud</i>
Fra administrationen	<i>Margrete Pump, Lene Vennits, Niels Bonne Rasmussen, Michael Willer-Jensen, Maja Didic, Oliver Saltoft (under pkt. 6), Nicolaj Kann Mohr (under pkt. 9) og Anne Mette F. Svendsen (referent)</i> <i>Derudover deltog Pia Søndergaard og Dorthe Brandt Andersen fra Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerelskab.</i>

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2015.....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Godkendelse af afdelingens regnskaber for 2014/15.....	3
3. SAB's regnskab for 2014/2015.....	5
4. Revisionsprotokol.....	6

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

5.	Budgetforslag for 2016/2017	6
6.	Årsberetning 2015.....	7
7.	Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde – forslag om ændringer	7
8.	Repræsentantskabsmøde 2016.....	8
9.	Grønttorvet.....	9
10.	Fynshuse helhedsplan	11
11.	Byggeregnskab for udskiftning af installationer i Glumsøparken	12
12.	Individuel modernisering Herlevhuse	13
13.	Individuel modernisering Bispebjerg Terrasser.....	15
	Sager til orientering.....	16
14.	Strandlodshus – status på diverse udeståender.....	16
15.	Humlevænget – lejefastsættelse for Værkstedshusene	17
16.	Nyt fra formandsskabet.....	18
17.	Aktuel boligpolitisk orientering	18
18.	Eventuelt.....	18

Bilagsfortegnelse

Bilag 1-9:	Komprimerede regnskaber	3
Bilag 10:	Afdelinger med væsentlige over- eller underskud.....	3
Bilag 11:	Afdelinger med akkumulerede underskud	3
Bilag 12-16:	Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde	3
Bilag 17-18:	Regnskaber for afdelinger uden fremmødte beboere til regnskabsmødet.....	3
	Lene Vennits gennemgik de største grafer, som også vil blive vist i årsberetningen, som fremstiller afdelinger med de største og mindste over- og underskud, største og mindste henlæggelser og største og mindste huslejer og udgifter til tab ved fraflytning.	4
Bilag 19:	Revideret regnskab for SAB 2014/2015.....	5
Bilag 20-22:	Råbalancer for HerlevÅhuse, Toften II og Sølund Modelplejecenter	5
Bilag 23:	Revisionsprotokollat	6
Bilag 24:	Budgetforslag for SAB 2016/2017	6
Bilag 25:	Årsberetning.....	7
Bilag 26:	Forretningsorden	8
Bilag 27:	Foreløbig dagsorden	8
Bilag 28:	Fynshuse helhedsplan – oplæg fra afdelingsmødet	12

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 25. november 2015

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

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 25. november 2015 godkendes og underskrives.

Referatet blev godkendt.

Sager til beslutning

2. Godkendelse af afdelingens regnskaber for 2014/15

Som **bilag 1-9** foreligger resultatopgørelser for samtlige afdelinger i komprimeret form. Vedlagt som **bilag 10** er en oversigt over afdelinger med væsentlige over- eller underskud. Afdelinger med et over- eller underskud på mere end 5 % er medtaget i oversigten. Afdelingerne i gennemsnit er kommet ud med et overskud på 3,35 %. Der er i alt 47 afdelinger, der er kommet ud med et overskud og 16 med underskud.

Som **bilag 11** er vedlagt en oversigt over afdelinger med akkumulerede underskud.

Som **bilag 12-16** vedlægges de fulde regnskaber for de afdelinger, der ikke har en afdelingsbestyrelse og ikke holder regnskabsmøde: Kastrupvej Ungdomsboliger, Himmerlandshuse, Absalonhus, Bonderupgård Plejeboliger og Strandlodshus Plejeboliger.

Som **bilag 17-18** vedlægges de fulde regnskaber for Tingbjerg IV og Tingbjerg V, som afholder regnskabsmøde, men ikke var beslutningsdygtige, fordi der ikke mødte nogen beboere op til mødet.

Der er enkelte regnskaber, der endnu ikke er godkendt af afdelingsbestyrelsen. Hvis der fortsat er afdelinger, der ikke har meldt tilbage inden 8. januar 2016, vil deres regnskab blive eftersendt til organisationsbestyrelsens behandling på mødet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne for 2014/2015.

Bilag 1-9: Komprimerede regnskaber

Bilag 10: Afdelinger med væsentlige over- eller underskud

Bilag 11: Afdelinger med akkumulerede underskud

Bilag 12-16: Regnskaber for afdelinger uden afdelingsbestyrelse og regnskabsmøde

Bilag 17-18: Regnskaber for afdelinger uden fremmødte beboere til regnskabsmødet

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Lene Vennits gennemgik figurer, der fremstiller afdelingene med de største og mindste over- og underskud, største og mindste henlæggelser og største og mindste huslejer og udgifter til tab ved fraflytning.

Lene Vennits og Margrete Pump orienterede om, at det kan få betydning for udgifterne til tab ved fraflytning, at der nu skæres i boligyldelse og kontanthjælp, samt at KAB er i færd med at se på, hvilken rådgivning KAB kan yde til folk, der har behov.

Kjeld Poulsen bad om, at de opsamlede overskud i afdelingerne også angives pr. m². Det giver et bedre indtryk af, hvor meget det er i forhold til afdelingens størrelse.

Regnskaberne for områderne 1-9 blev gennemgået.

Flemming Balle havde et spørgsmål til henlæggelserne til tab ved lejeledighed i Langelandshus. Det ser ud til, at der ikke er henlagt noget. Det kan til referatet bemærkes, at de akkumulerede henlæggelser til tab ved lejeledighed og fraflytning er blevet opbrugt i regnskabsåret, hvor der har været en udgift til realiserede tab på 101.261 kr. Derfor er der ingen henlæggelser tilbage. Der er dog henlagt 60.000 kr. i budgettet for 2015/2016.

Frank Sass ønskede at vide, hvordan Sølund Ungdomsboliger kan have et overskud på 2.6 mio. kr.

Lene Vennits svarede, at det har været nødvendigt at lave et rummeligt budget, pga. en række forskellige udmeldinger fra kommunen samt en række usikkerhedsmomenter. I første omgang oplyste kommunen at vi ikke skulle betale ejendomsskat/grundskyld det først halve år, dette blev så efterfølgende ændret og der blev opkrævet fuld ejendomsskat samt dækningsbidrag, hvorfor vi måtte sikre at disse poster kunne indeholdes i budgettet. Senere blev ejendomsskatten nedjusteret og dækningsbidraget, "frafaldet" fordi vi omdannede erhvervslejemålene (plejecenter og børnehøve) til en grundejerforening. Der er givet dispensation for individuel måling af el og varme. Det har været meget vanskeligt at få valide forbrugsoplysninger fra kommunen (KEJD). Derfor måtte vi skønne forbruget, med udgangspunkt i et forsigtigheds princip. For hvor meget vand, el og varme bruger en ung, som betaler for forbruget over huslejen? Erfaringsmæssigt meget! Behovet for bemanning har også været vanskeligt at vurdere. Dels fordi grænsefladen mellem hvor meget kommunens medarbejdere og SAB's driftsfolk skulle lave ikke var 100% klar. Dels fordi det var vanskeligt at forudsige hvor meget driften af boligerne og institutionerne ville koste både hvad angår personale og løbende vedligeholdelse. En række installationer har det dårligt. Endelig har der været en indtægt på 9 lejemål mere end beregnet, fordi man oprindeligt regnede de 9 lejemål for at være i for dårlig stand til at leje ud. Det har ejendomskontoret i mellemtiden fået rettet op på.

Sølund er etableret som en selvstændig forretningsenhed under SAB, pga. de særlige risici der er forbundet med den midlertidige udlejning m.v.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

*Flemming Balle påpegede, at der står mange penge opsparet til tab ved lejeledighed mv.
Lene Vennits svarede, at årsagen til de store henlæggelser til tab ved lejeledighed er, at der kan forventes en del fraflytninger i tiden op til nedrivning, og da lejemålene formentlig ikke kan genudlejes i den periode, vil der opstå et lejetab.*

Lene Vennits konkluderede at administrationen vil gå det nye budget grundigt igennem, men fortsat med udgangspunkt i et forsigtighedsprincip.

Dermed blev regnskaberne for områderne 1-9 godkendt.

Regnskaberne vedlagt som bilag 12-18 blev godkendt.

Regnskabet for Askholm var relativt kort før mødet blevet fremsendt til organisationsbestyrelsen sammen med bestyrelsen for Askholms begrundelser for ikke at ville godkende regnskabet. Begrundelserne omhandler et ønske om lønrefusion til afdelingen for en fratrådt medarbejder, samt betalingen af administrationshonorar til ejerforeningen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende regnskabet, men besluttede samtidig at de to spørgsmål afdelingen rejser skal behandles selvstændigt på et senere organisationsbestyrelsesmøde.

3. SAB's regnskab for 2014/2015

Det reviderede organisationsregnskab for 2014/2015 samt sideaktiviteter foreligger som **bilag 19**.

Det reviderede regnskab udviser et overskud på 1.569.243 kr. Tidligere har overskuddet haft en meget direkte sammenhæng med den gode rente, men det kan ikke siges at være tilfældet i år, hvor der har været en negativ rente på -0,36 %. Overskuddet skyldes færre udgifter i driften. Der er ikke forbrugt så mange penge som forudsat på bl.a. revision, personaleudgifter samt møde- og kursusaktivitet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskabet til forelæggelse for repræsentantskabsmødet. Råbalancer er vedlagt som bilag 20-22

Bilag 19: Revideret regnskab for SAB 2014/2015

Bilag 20-22: Råbalancer for HerlevÅhuse, Toften II og Sølund Modelplejecenter

Regnskabet, samt råbalancer blev godkendt.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

4. Revisionsprotokol

Revisionsprotokollat vedrørende årsregnskabet for 1. august 2014 – 31. juli 2015 er vedlagt som **bilag 23**.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender revisionsprotokollen (siderne 3616 – 3626 inklusive) til fremlæggelse for repræsentantskabet i forbindelse med behandling af organisationsregnskabet.

Bilag 23: Revisionsprotokollat

Lene Vennits fortalte, at forvaltningsrevisionen i år er indarbejdet i årsberetningen, der følger op på målsætningsprogrammet. Hun påpegede at revisionen i revisionsprotokollen har fremhævet denne målopfølgning som en god måde at orientere om fremdriften på.

Pia Søndergaard bemærkede dertil, at det ikke behøver at være talmålsætninger, men at det er vigtigt at der følges op på målsætningerne.

Dermed blev revisionsprotokollatet godkendt.

5. Budgetforslag for 2016/2017

Der foreligger et udkast til budget (**bilag 24**), der udviser en budgetreserve på 574.000 kr. og forudsætter en indlånsrente/udlånsrente til afdelingerne til markedsrenten, som er sat til 0,88 %. Der er forudsat et nettoadministrationsbidrag på 4.699 kr. pr. lejemålsenhed, hvilket betyder, at nettoadministrationsbidraget er uændret i forhold til indeværende års budget.

Der gøres opmærksom på, at der udover nettoadministrationsbidraget opkræves 562 kr. pr. lejemålsenhed 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 2016/2017

Lene Vennits redegjorde for nogle af de udgifter, der er lagt ind i dette års budget. Det drejer sig om lidt øgede mødeudgifter, fordi der er sat mere af til repræsentantskabsmøderne og et beløb til at gennemføre en 360 graders analyse i ca. 10 afdelinger.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Budgettet blev godkendt.

6. Årsberetning 2015

Udkast til teksten til SAB's årsberetning 2015 er vedlagt som **bilag 25**. En version i layout-udkast med billeder vil blive eftersendt og præsenteret på organisationsbestyrelsesmødet.

Årsberetningen vil i år være opbygget, så den følger målsætningsprogrammet og evaluerer på de indsatser, der er fastlagt heri. Også layoutmæssigt vil målsætningsprogrammet følge målsætningsprogrammets farver og faneblade.

Indstilling

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

Bilag 25: Årsberetning

Organisationsbestyrelsen gennemgik årsberetningen og havde forskellige forslag til rettelser, der blev indarbejdet.

John B. Sørensen orienterede om, hvad han havde tænkt sig at behandle i den mundtlige beretning.

Årsberetningen blev godkendt til udsendelse til repræsentantskabet.

7. Forretningsorden for SAB's repræsentantskabsmøde – forslag om ændringer

På repræsentantskabsmødet i januar 2015 opstod en diskussion om, hvem der kan opstille som kandidat til posten som organisationsbestyrelsesmedlem med særlig viden (jf. SAB's vedtægter §10, stk. 4).

Det foreslås derfor at tilføje en præcisering heraf i forretningsordenen, der kunne lyde som følger:

I henhold til vedtægternes §10, stk. 4 vælges til bestyrelsen to medlemmer, der har en særlig viden om de sagsområder, der til enhver tid er indeholdt i SAB's målsætnings- og handlingsprogram, samt en suppleant for disse. Organisationsbestyrelsen indstiller kandidater til disse tre poster.

I forbindelse med beboerklagenævns sagen om repræsentantskabsmødet rejst af tre afdelingsbestyrelsesmedlemmer fra Bellahøj I-II, noterer beboerklagenævnet sig, at SAB ikke har en procedure for godkendelse af referatet og behandling af indsigelser. Følgende tilføjelse foreslås derfor til forretningsordenen:

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Protokollen forelægges til godkendelse af repræsentantskabet på det efterfølgende møde.

Som **bilag 26** vedlægges den gældende forretningsorden for repræsentantskabsmødet med de foreslåede tilføjelser markeret med rødt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller til repræsentantskabet at godkende forretningsordenen med de foreslåede ændringer.

Bilag 26: Forretningsorden

Flemming Balle foreslog, at ændringerne indarbejdes i vedtægterne, når de næste gang skal revideres.

Organisationsbestyrelsen godkendte ændringerne til forretningsordenen til forelæggelse for repræsentantskabet.

8. Repræsentantskabsmøde 2016

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

Fristen for indsendelse af forslag til behandling på repræsentantskabsmødet er den 14. januar 2016, kl. 12. Såfremt der indkommer forslag til behandling på repræsentantskabsmødet, vil de blive videresendt til organisationsbestyrelsen.

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

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille John B. Sørensen som formand, samt Bjarne Krohn, Frank Sass, Said Hussein og Ellen Højgaard Jensen, som organisationsbestyrelsesmedlemmer.

Derefter gennemgik bestyrelsen de indkomne forslag og organisationsbestyrelsens indstilling til dem.

John B. Sørensen orienterede om, at formandsskabet har bedt advokat Søren Lund Rasmussen om at være dirigent på mødet.

Dermed blev dagsordenen godkendt og orienteringen taget til efterretning.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

9. Grønttorvet

Siden sidste status er der sket en del på Grønttorvet. Der var i de indledende forhandlinger om Grønttorvet og i den betingede grundkøbsaftale lagt op til, at KAB - som byggeforretningsfører for SAB og AKB København - skulle opføre etageboliger og rækkehuse og ca. 5.000 m² plejecenter/institution for Københavns Kommunes Socialforvaltning. Desværre trak forvaltningen sig i sidste øjeblik og der henstod derfor 5.000 m² ubenyttet byggeret.

Kort tid efter fik KAB en henvendelse fra Forældre Fonden, der ønskede at opføre et kollegie til enlige forældre, som studerer. Forældre Fonden ville gerne bygge på Grønttorvet og indgik en forretningsføreraftale med KAB om opførelse af 1.300 m² kollegiebyggeri i naturlig forlængelse af SAB/AKB Københavns etagebyggeri.

Udover SAB, AKB København og Forældre Fonden er FB Gruppen også repræsenteret på byggefelt 3.3 og 3.4. FB Gruppen er en privat developer, som skal opføre ejerlejligheder, ejerrækkehuse samt et højhus på ca. 11 etager. FB Gruppen har, efter aftale med Grønttorvet, indgået en aftale om at optage de sidste ubenyttede byggeretskvadratmeter på byggefelt 3.3 og 3.4.

For at få puslespillet med kvadratmeterne til at gå op, arbejdes der på et fælles volumenstudie med alle parter. Volumenstudiet skal ligeledes sikre, at lokalplanen overholdes og skal i sidste ende godkendes i kommunen.

Status på Grønttorvet – Etageboligerne

Før sommerferieperioden blev der afholdt et miniudbud på bygherrerådgivningen for etageboligerne og Forældre Fonden. Det blev MOE, der vandt konkurrencen og der er indgået en aftale. MOE har arbejdet på projektet siden sommer og har afholdt to workshops med alle tre bygherrer, SAB, AKB København og Forældre Fonden.

MOE udsendte udbudsbekendtgørelsen i november samt prækvalifikation. Prækvalifikationen af totalentreprenører afgøres i december og udbudsmaterialet forventes udsendt i marts 2016.

Status på Grønttorvet – Rækkehusene

De 50 rækkehuse har fra starten været tænkt som et AlmenBolig+-lignende byggeri og indgår derfor i et rammeudbud med DOMINIA som bygherrerådgiver. Rammeudbuddet omhandler rækkehusene på Grønttorvet og et projekt for Fredensborg Boligselskab samt nogle mulige projekter i flere andre kommuner.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

DOMINIA udsendte udbudsbekendtgørelsen i november samt prækvalifikation. Prækvalifikationen af totalentreprenører afgøres i december og udbudsmaterialet forventes udsendt i marts 2016.

Konkurrenceudgifter

I forbindelse med totalentreprisepåbudet på etageboligerne og rækkehusene skal hver af de tabende entreprenører modtage et vederlag på 100.000 kr. Der er i SAB og AKB Københavns tidligere bevillinger ikke taget højde for denne vederlagsudgift, fordi udbetaling af disse vederlag først udbetales efter skema A og derved på projekteringskreditten.

Organisationsbestyrelsen skal dog gøres opmærksom på risikoen, såfremt der ikke opnås skema A. Opnås der ikke skema A, skal SAB, AKB København og Forældre Fonden afholde udgiften til vederlag fordelt som følgende:

- Etageboliger, 4 tabere x 100.000 kr. = 400.000 kr. (fordeles efter m²)

SAB	kr. 161.171
AKB	kr. 161.171
<u>FF</u>	<u>kr. 77.657</u>
SUM	kr. 400.000

- Rækkehuse, 4 tabere x 100.000 kr. = 400.000 kr. (fordeles 50/50)

SAB	kr. 200.000
<u>AKB</u>	<u>kr. 200.000</u>
SUM	kr. 400.000

Det giver altså en risiko for en udgift på 360.000 kr. til SAB, hvis projektet mod forventning ikke opnår en skema A godkendelse. Hvis der opnås skema A tilsagn indfinansieres udgiften i projektet. Der vil blive en mundtlig uddybning af problemstillingen og en gennemgang af de allerede afholdte udgifter på sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- beslutter at reservere 360.000 kr. i arbejdskapitalen som vederlag til de tabende entreprenører, såfremt der mod forventning ikke opnås skema A tilsagn.
- tager orienteringen til efterretning.

Projektleder Nicolaj Kann Mohr redegjorde for, hvorfor der der ligger en risiko for en udgift, hvis projektet falder.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Han redegjorde desuden for de udgifter, der har været indtil nu på sagen og de skitser/volumenstudier til projektet, der foreligger på nuværende tidspunkt.

Organisationsbestyrelsen besluttede at reservere 360.000 kr. over arbejdskapitalen og tog orienteringen til efterretning.

10. Fynshuse helhedsplan

Godkendelse af indsendelse af helhedsplan til Landsbyggefonden

Organisationsbestyrelsen er tidligere på organisationsbestyrelsesmøde den 26. september 2013 og den 13. januar 2014 blevet orienteret om, at der er igangsat et projekt vedrørende udarbejdelse af en helhedsplan for Fynshuse.

Der blev nedsat en følgegruppe, som siden da har arbejdet videre med projektet i samarbejde med en rådgiver (Pålsson arkitekter), driften samt en projektleder fra KAB, Center for Byggeri.

De nødvendige forundersøgelser er nu foretaget og helhedsplanen har udviklet sig til at indeholde følgende elementer:

Modernisering af køkken og bad, renovering af installationer, nye altaner på gårdfacader, lodrette lejlighedsudvidelser med udvidelse af boliger op i uudnyttet tagrum (duplexboliger), vandrette lejlighedssammenlægninger, som indrettes til tilgængelighedsboliger, et nyt beboerlokale under taget i Blok B, ombygning af kælderen i blok B med beboerværksteder, sikring af kældre, sikring af hovedtrapper, reducering af lydgener i lejligheder, opgradering af cykelparkering, samt opgradering af gårdmiljø.

En gennemgang af helhedsplanen er vedlagt som **bilag 28**, hvor ovennævnte arbejder er illustreret nærmere.

Helhedsplanen vurderes nu at være så gennearbejdet, at den kan indsendes til Landsbyggefonden.

Afdelingsmødet har den 11. november 2015 godkendt, at helhedsplanen indsendes til Landsbyggefonden med henblik på en videre dialog om projektet.

Det endelige budget for helhedsplanen er under udarbejdelse hos rådgiver og Center for Byggeri, som har tilknyttet projektleder Karen Holm Schultz. Helhedsplanen inklusive budget kan afsendes til Landsbyggefonden i februar 2016.

Tidsplan

- December 2015 - januar 2016: Budget udarbejdes

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

- Januar 2016: Godkendelse i organisationsbestyrelsen
- Februar 2016: Helhedsplanen inkl. budget indsendes til Landsbyggefonden
- Landsbyggefonden vender tilbage inden for ½ - 2 år alt efter, hvor travlt de har
- Tidligst 2018 eller 2019: Gennemførelse af projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationbestyrelsen godkender indsendelse af helhedsplan for Fynshuse til Landsbyggefonden samt godkender KAB som forretningsfører på renoveringssagen.

Bilag 28: Fynshuse helhedsplan – oplæg fra afdelingsmødet

Frank Sass undrede sig over, at der indgår hårde hvidevarer i projektet.

Det er formodentlig en ting, der vil blive pillet ud.

Organisationsbestyrelsen godkendte indsendelsne af ansøgningen til Landsbyggefonden, samt at KAB er byggeforretningsfører på projektet.

11. Byggeregnskab for udskiftning af installationer i Glumsøparken

Udskiftningen af vand- og afløbsinstallationer samt ombygning af anlægget for varmtvandsproduktion blev afleveret den 6. november 2014.

Efterfølgende blev samtlige kældre malet som en passende afslutning af projektet.

Byggeregnskab

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	38.450.182 kr.	39.286.133 kr.	-835.951 kr.
Omkostninger og gebyrer	6.529.448 kr.	8.583.000 kr.	-2.053.552 kr.
Samlet anskaffelsessum	44.979.630 kr.	47.869.133 kr.	-2.889.503 kr.

Finansiering

	Regnskab
Realkreditlån	34.363.651 kr.
Frie henlæggelser	640.807 kr.
Egen trækingsret	9.975.172 kr.
Samlet anskaffelsessum	44.979.630 kr.

Det oprindelige bevilgede beløb til trækingsret var 10.615.979 kr. Størrelsen af trækingsretsmidlerne er afstemt efter regnskabets afvigelse i forhold til budgettet.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender byggeregnskabet.

Byggeregnskabet blev godkendt.

12. Individuel modernisering Herlevhuse

Afdelingsmødet i Herlevhuse har den 16. november 2015 vedtaget nedenstående forslag:

"Ny pulje til kollektiv individuel modernisering

Der stilles forslag til afdelingsmødet om at vedtage åbning af en ny pulje til individuelle forbedringsarbejder mod at få pålignet en husleje-forhøjelse.

Puljen åbner, så snart der foreligger nødvendig tilladelse fra Herlev kommune og lånetilsagn fra realkreditinstitut samt organisationsbestyrelse.

Ansøgninger kan tages under behandling allerede fra vedtagelse på afdelingsmødet, hvorimod endeligt tilsagn afoventer ovenstående tilladelser.

Der åbnes mulighed for:

- 1) Modernisering af køkken*
 - 2) Modernisering af badeværelse*
 - 3) Badeværelse*
 - 4) Indvendig isolering af vægge og lofter.*
 - 5) Etablering af nye gulve herunder isolering af gulve.*
 - 6) Bygning af skure, Carporte og udestuer i h. t. godkendte tegninger (ejendomskontoret)*
- Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af KAB. Alle de ovennævnte arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.*

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 200.000 kr. I det samlede beløb indgår arbejder fra tidligere tilsvarende puljer.

Hvad kan man få lavet?

Der kan moderniseres køkkener og badeværelser eller etableres badeværelser i koksrum, med indkøb af alt hvad dertil hører af fliser, vandhaner, toiletter, skabe, omlægning af el etc.

Dog kan man ikke finansiere hårde hvidevarer via den individuelle modernisering.

Ved indretning badeværelse, skal lejer selv søge om en kommunal byggetilladelse, som skal indsendes til KAB inden arbejdet påbegyndes.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Alle projekter skal opfylde de tekniske krav, der stilles til materialevalg og udførelse. nærmere information herom fås på ejendomskontoret og i forbindelse med konkrete ansøgninger.

Valg af leverandører er frit, men KAB har indgået nogle attraktive aftaler med f.eks. Vordingborg Køkkenet og HTH-køkkener, hvor man kan få op til 30 % rabat på køkkenelementer. Uanset hvilken leverandør eller håndværker man vælger, skal det være KAB, der indgår de bindende aftaler. Også hvis man vælger et IKEA køkken. Man kan altså ikke selv indgå aftaler med håndværker eller indkøbe materialer uden aftale med KAB.

Alle aftaler der evt. indgås af lejer selv, hæfter lejer således for.

Eksempler på lejestigninger:

Vær opmærksom på, at der vil løbe en række omkostninger, som f.eks. revision administration og realkreditomkostninger, der vil blive pålagt den månedlige husleje.

Nedennævnte er ca. priser (beregnet under et meget lavt renteniveau).

Samlet udgift til modernisering	Årlig ydelse	Månedlig huslejestigning
50.000,00 kr.	4.226 kr.	352 Kr.
100.000,00 kr.	8.453 kr.	704 kr.
150.000,00 kr.	12.679 kr.	1.057 kr.
200.000,00 kr.	16.906 kr.	1.408 kr.

Lejeforhøjelsen vil være gældende i 20 år fra endelig låneoptagelse. Herefter bortfalder den.

Ansøgningsperiode: Ansøgningsperioden strækker sig fra vedtagelsen på afdelingsmødet og foreløbig indtil lånerammen måtte være udfyldt.

Ansøgningskemaer foreligger på ejendomskontoret.

Ansøgningerne vil blive løbende behandlet, dog vil endelige tilsagn ikke blive givet før ovenstående nødvendige godkendelser er modtaget.

De pågældende ansøgninger vil blive fremsendt umiddelbart efter afdelingsmødets vedtagelse af puljen. Der vil blive ansøgt om en ramme på 6 mio. kr., hvorfor der maksimalt kan gives tilsagn om arbejder op til denne ramme."

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet og den dermed forbundne låneoptagelse.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Niels Bonne Rasmussen uddybede punktet på baggrund af nogle spørgsmål Kjeld Poulsen havde indsendt inden mødet.

Organisationsbestyrelsen gav udtryk for bekymring over det samlede beløb pr. lejemål på 200.000 kr. og hvilke konsekvenser det vil få for huslejen. Der blev også stillet spørgsmålstejn ved, at der udføres indvendig isolering, når afdelingen ønsker at videreføre erfaringerne fra beboerhuset med udvendig isolering. Og endelig var der bekymring over lovligheden af at opføre skure og carporte under den kollektive råderet og hvordan det vil påvirke det bebyggede areal, samt det forhold at afdelingen kommer til at overtage vedligeholdelsesforpligtelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at udskyde beslutningen om punktet til næste møde, hvor de gerne ville have belyst disse disse spørgsmål yderligere.

13. Individuel modernisering Bispebjerg Terrasser

Afdelingsmødet i Bispebjerg Terrasser har vedtaget nedenstående forslag i november 2015:

"Forslag vedr. individuel modernisering af køkken/bad

I forlængelse af tidligere vedtagelse omkring individuel kollektiv råderet, stilles der forslag om at ordningen forlænges.

Formålet er at give mulighed for udskiftning af køkkener eller renovering af badeværelse. Der optages lån i afdelingen under reglerne for individuel kollektiv råderet. Puljen lukkes og lånet optages i takt med at en pulje bliver fuldt opbrugt eller det vurderes at tidsperioden for puljen bør afsluttes.

I praksis betyder det at den enkelte lejer selv beslutter om man ønsker nyt køkken/bad med efterfølgende huslejestigning kun for dette lejemål. Det er afdelingen der er bygherre, og der vil være et rimeligt udvalg af valgmuligheder/leverandører for den enkelte lejer at vælge imellem.

Ordningen omfatter tillige flyttelejligheder som vil blive istandsat så de fremstår attraktive med nyt køkken og deraf huslejeregulering. Der foretages en individuel vurdering af behovet for istandsættelse i hver enkelt flyttesag.

Forslag

Der stilles forslag om at afdelingen optager lån til individuel modernisering af lejlighedernes køkken og bad for nuværende beboere og ved flyttelejligheder, med efterfølgende huslejeregulering kun for det enkelte lejemål.

Udgiftsrammen for det enkelte lejemål er sat til maks. 80.000 kr. eks. administration. Lånet løber i 20 år med en huslejestigning på ca. 580 kr. pr. mdr. hvorefter det bortfalder. Der udarbejdes et individuelt budget til den enkelte ansøger.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Afdelingen yder et bidrag til renoveringen, idet der sikres en opgradering af el og vvs installationer samt evt andre arbejder i forbindelse med klargøring til køkkeninstallation. Omfanget vurderes og fastlægges konkret i hver enkelt sag.

Puljerne løber i etaper på maks. 2.000.000 kr. og/eller 2 år. Ny pulje igangsættes umiddelbart efter afslutning af en pulje. Beboermødet kan på et hvert tidspunkt stoppe ordningen til udløb af en pulje."

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender projektet og den dermed forbundne låneoptagelse.

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet og den dermed forbundne låneoptagelse.

Sager til orientering

14. Strandlodshus – status på diverse udeståender

Forlig med Sophienberg Ejendomsudvikling

På organisationsbestyrelsesmødet den 21. april 2015 blev forslag til forligsaftale med Sophienberg Ejendomsudvikling godkendt.

Efterfølgende er forliget endelig indgået og der er fulgt op i forhold til de i aftalen indgåede aftaler. SAB og Sophienberg Ejendomsudvikling har hermed ikke flere udestående krav imod hindanden.

Forliget indebar, at Sophienberg skulle bringe alle mangler vedrørende kloak i orden inden 1. juni 2015. Denne udbedring er udført og dokumentation herfor er modtaget.

Som en del af forliget blev det aftalt, at "forsikringsindtægter" i relation til oversvømmelser og brandmandselevatorer fuldt ud tilgår SAB.

Her er status, at erstatning på ca. 180.000 kr. inkl. moms fra oversvømmelse af kælder er godkendt af forsikringsselskabet. Vedrørende manglende opfyldelse af myndighedskrav til brandmandselevatorer har sagsingeniør Rambøll ydermere nu erkendt, at der er tale om en projekteringsfejl og Topdanmark har dermed besluttet at udbetale erstatning svarende til de dokumenterede entreprisedgifter på ca. 770.000 kr. inkl. moms.

Byggeskadefondens eftersyn, 1-års gennemgang og mangelretning

I forbindelse med Byggeskadefondens 1-årgennemgang er der konstateret en række mangler ved byggeriet. KAB og Dominia har afholdt møder med de fagentreprenører, hvor der er konstateret mangler i deres arbejde og der er truffet aftale om udbedring i uge 5, 6 og 7 i 2016.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Arbejder inde i boligerne udføres i uge 5 og 6 før vinterferien, arbejder i plejeboligerne og udendørs i uge 7. Resterende mangler fra 1-års gennemgange udføres ved samme lejlighed.

Ventilation

Ventilationsfirmaet Smock har udarbejdet et notat vedrørende ventilationsanlæggene. Der er mange klager over ventilationen og der skal derfor udarbejdes en handlingsplan for ventilationsanlæggene og de ting, der ellers fremgår af rapporten. Der arbejdes på at få entreprenørerne til at udføre deres mangler på anlæggene, herudover er der nogle ting som ligger tilbage fra tiden før konkursen. Desuden er der nogle arbejder, som ikke har været indeholdt i byggesagen, men vil være åbenlyse forbedringer af anlæggene. Afslutningsvis er der en række driftsproblemer, herunder behov for eftersyn af anlæggene og beboerens blokering af indblæsnings- og udsugningskanaler, som giver ubalance i det samlede anlæg.

Som forsøg udføres alle mangler nu på et af de 13 anlæg inklusive de anbefalede forbedringer, hvorefter der gennemføres en ny indregulering. Afslutningsvis gennemføres interview med beboerne for at vurdere effekten. Dette arbejde vil blive gennemført først i januar 2016 og vil, hvis evalueringerne er positive, danne basis for en udrulning til de øvrige anlæg.

Utætheder i tagene

Der har været en række tilfælde af vandindtrængen fra tagene og specialistfirmaet Bunch Teknik har været ude at scanne tagkonstruktioner i de berørte områder. Arbejdet afsluttes med en rapport, der skal danne grundlag for udbedring, som igangsættes hurtigst mulig.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Humlevænget – lejefastsættelse for Værkstedshusene

På organisationsbestyrelsesmødet i september 2015 blev der fremlagt en valuarrapport, der viste, at merlejen for Værkstedshusene burde være 10 %, hvorimod den faktiske forskel er 12,3 %. På det grundlag godkendte organisationsbestyrelsen, at det blev meddelt Københavns Kommune, at vi ikke ville foretage os yderligere i sagen.

Kommunen har imidlertid meddelt, at den ønsker lejen fastsat i overensstemmelse med rapportens konklusion og den derfor reguleres sådan, at der bliver en forskel svarende til 10 %.

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

Der har været afholdt et opklarende møde mellem KAB (Lene Vennits og Niels Bonne Rasmussen) og Teknik- og Miljøforvaltningen, idet der ikke var helt enighed om rimeligheden i de enkelte dispositioner, der har været foretaget i sagen.

Man enedes på mødet om at foretage en regulering af den indbyrdes lejefordeling pr. 1. august 2016, så forskellen bliver svarende til 10 %. Det betyder alt andet lige en lejenedsættelse på ca. 140 kr./måned for et Værkstedshus og en korresponderende stigning for alle andre i Humlevænget på ca. 7 kr./måned, som iværksættes fra næste budgetår 2016/2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager aftalen om huslejeregulering til efterretning.

Orienteringen blev taget til efterretning.

16. Nyt fra formandsskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formandsskabet orienterede om, hvad der rører sig i KAB's bestyrelse.

Orienteringen blev taget til efterretning.

17. 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.

Der var intet at bemærke til punktet.

18. Eventuelt

Flemming Balle og Said Hussein undrede sig over, at de ikke havde hørt noget fra Valby Idrætsskollegie. På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev det afvist at bevillige flere penge projektet før der blev

SAB

Møde den 14. januar 2016

Udsendt 2. februar 2015

redegjort for det hidtidige forbrug. De fandt det dybt utilfredsstillende at sidde i en følgegruppe uden at høre noget om, hvad der sker.

Flemming Balle orienterede envidere om at et følgegruppemedlem i Sjællandshuse har misbrugt sin stilling til at få ændret på en rørføring i sin egen lejlighed til gene for overboen. Hans holdning var, at det burde føres tilbage uden omkostninger for afdelingen. Spørgsmålet afventer det næste følgegruppemøde.

Lene Vennits orienterede om medarbejdersituationen i Kundecenter A, hvor Maja Didic er blevet ansat som økonomisk konsulent.

Stig Torp Kaspersen orienterede om, at der er kommet en ny souschef i Tingbjerg, Per Jørgensen.

Bjarne Krohn orienterede om, at han er blevet indkaldt til en møde med formanden for Elleparken i sin egenskab af kontaktperson for afdelingen.

Frank Sass orienterede om, at der skal afholdes stiftende afdelingsmøde i HerlevÅhuse i uge 10 eller 11.

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